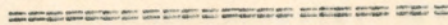
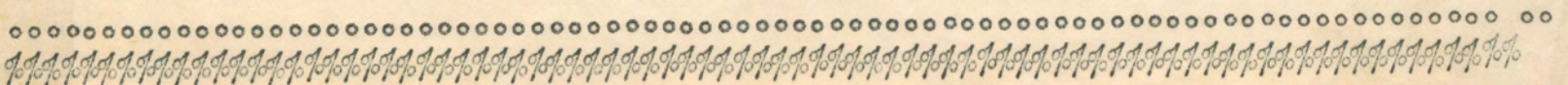
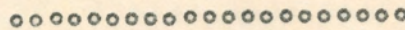


INTORNO ALLO SVILUPPO EDILIZIO
DELLA CITTA'

NELLE ZONE RISULTANTI DALLE OPERE DI SISTEMAZIONE DELLA SPIAGGIA URBANA

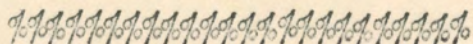


(Piano regolatore presentato al Comune dall'Ing.Sig.Colamónico)



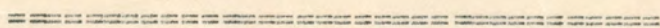
I N T O R N O A L L O S V I L U P P O E D I L I Z I O D E L L A
C I T T A'

NELLE ZONE RISULTANTI DALLE OPERE DI SISTEMAZIONE DELLA SPIAGGIA URBANA



Piano regolatore presentato al Comune dall'Ing. Sig;

FRANCKLIN COLAMONICO



I° - GENERALITA'

Il disegno di rendere disponibili per edificazioni le zone a sud del Corso Garibaldi, guadagnate sul mare mediante i lavori della spiaggia, e di ricavare immediati benefici dalla eseguita sistemazione degli arenili a ponente della Città, può, con opportune limitazioni, essere attuato con reali vantaggi per l'edilizia, pel civico decoro e per la prosperità della Finanza Municipale.

Per porre di accordo molteplici esigenze al riguardo si è pensato da alcuni di trasformare in via interna il Corso Garibaldi, promuovendo le edificazioni lungo l'intero marciapiedi a Sud, e di spostare in conseguenza verso mare i pubblici giardini, aprendo, tra detti giardini spostati e la fila di edifici da costruirsi, un'arteria in sostituzione del primo tratto della via lungo mare, quale venne originariamente progettata con innesto in Piazza XX Settembre.

Ma lo spostamento del detto innesto non sembra attuabile con vantaggi; né l'ampiezza degli attuali giardini (m. 100 nella massima lunghezza) è tale da consentirne la ripartizione in tre striscie; una delle quali, per edificazioni, dovrebbe avere ampiezza di m. 30 a 40, l'altra per la nuova arteria ampia m. 16, ed infine la zona più lontana per i giardini spostati, risulterebbe di forma triangolare mistilinea col lato ad Occidente di m. 50 o poco più.

Né tale idea può raccogliere giustamente il favore del pubblico;

poiché la Cittadinanza non saprebbe privarsi di quella parte dei giardini che ha antica tradizione di pubblico passeggio e presenta fiorente vegetazione ornamentale.

2° - CONCETTI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE
DELLE ZONE AD OCCIDENTE

Il sottoscritto, dopo uno studio accurato delle locali esigenze, esprime lo avviso che convenga non modificare l'attuale disposizione del pubblico giardino per la lunghezza di m. 180 circa, fin oltre l'attuale rotonda per i concerti musicali, e che la edificazione possa invece promuoversi sull'intera area delimitata dal marciapiedi a Sud del Corso Garibaldi, da quello a Nord della via lungo mare (come venne progettata), dal contorno di un nuovo piazzale di incontro al Vicolo Breve e dal marciapiedi a ponente di una nuova traversa in prolungamento della Via Abate Conforti.

La formazione di un piazzale a contorno mistilineo a Sud del Corso Garibaldi, nel sito indicato, sembra che risponda appieno alle esigenze della Cittadinanza, che nello inverno risente la mancanza di un ritrovo riparato dal vento e dal sole; soggiungendo che, mercé opportuni vincoli nei contratti di vendita delle aree edificabili, può ancora conseguirsi l'altra finalità di avere passaggi coperti su parte del perimetro dei nuovi edifici, a mò di portici od intercolumnii nell'altezza dei rispettivi pianterreni e piani ammezzati.

Nel piano regolatore annesso alla presente, si preavvisa:

a) La formazione di un piazzale rettangolare con svasature sui fianchi, di superficie mq. 3700 circa, in fondo al quale resta disponibile una prima area di mq. 1700 per la costruzione di un decoroso edificio pubblico.

Tale piazza dovrebbe essere lastricata, almeno lungo le zone di accesso alle strade che da essa si dipartono, e circondata da marciapie

di di m.3 a 4, con orlatura di pietrarsa e pavimentazione a pietri= ni di cemento o paves di asfalto compresso.

b) Il nuovo ingresso ai pubblici giardini sul fianco occidentale della semi - rotonda.

c) La modificazione al riparto delle aiuole e dei viali, in detto giardino, per armonizzarle al piano di ampliamento.

Nell'unito piano si prevede la formazione di una Rotonda con palco armonico per i concerti musicali, di un viale in forma di fer= ro di cavallo, per la circolazione del pubblico, nei pressi di detta Rotonda, e di un locale per un elegante Caffé, con annesso SQUARE, pel ritrovo dei frequentatori di detto locale.

La superficie del giardino ampliato, e che a suo tempo dovrebbe circuirsi con bella rinchiera su basamento di pietra concia, risulter= rà presso che rettangolare, di area mq. 18000.

d) L'apertura di due traverse fra detto piazzale e la Via lungo mare.

e) La edificazione su due zone confinanti col Corso Garibaldi e con la Via lungo mare, la prima zona di mq. 2700 circa, ripartibile an= che in due suoli, con muro comune di separazione; la seconda zona di mq. 1600, divisa dalla precedente mediante larga arteria di m. 16 in asse della Via Municipio.

Sul fronte a Sud di dette nuove edificazioni resterebbe disponi= bile un marciapiede di m. 5, oltre il passaggio coperto di cui si fa cenno in seguito.

f) L'apertura dell'arteria indicata al comma e), che avrebbe la lunghezza di m. 40, e per la quale il Comune potrebbe riservarsi la fa= coltà di coprirla in qualsiasi tempo con volta a cristalli, per offri= re alla cittadinanza un ritrovo riparato dalla pioggia ed un comodo

passaggio coperto dalla Via lungo mare al Corso Garibaldi, specie se abbinato alla costruzione, che pur si propone, di portici lungo il fronte Nord degli isolati.

Per le indicate disposizioni di massima potrebbero utilizzarsi per edificazioni 6000 mq. di superficie, restando ampie zone pubbliche fra il Corso Garibaldi e la Via Lungo mare, in prossimità degli attuali giardini.

In vero la caratteristica dello esposto piano regolatore è quella di assicurare ampi passeggi pubblici sul perimetro delle nuove costruzioni, di lasciare presso che inalterate le condizioni di aera-mento e di illuminazione per gli edifici prospicienti sul Corso Garibaldi, di ampliare decorosamente il giardino e di corrispondere a molteplici moderne esigenze della vita.

3° - DESTINAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI AD OCCIDENTE

1° Suolo di mq. 1700 in fondo al piazzale

Potrebbe utilizzarsi per degna sede di un palazzo per gli Uffici delle Poste e Telegrafi essendosi all'uopo riprese le trattative fra il Ministero delle Poste e Telegrafi e la locale Direzione Postale, per la costruzione di una nuova sede di quell'importante Ufficio. E l'area in disamina di mq. 1700 sarebbe preferita per la sua forma ed ubicazione, che consentirebbero lo impianto in condizioni agevoli dei locali per i vari servizi così interni come al pubblico, e ciò anche in rapporto alla erigenda prossima Stazione Marittima.

Da parte pure del sottoscritto viene preferita questa utilizzazione (per il nuovo palazzo delle Poste) tanto più che trovasi redatto il relativo progetto esecutivo, a cura degli illustrissimi Ingegneri sigg. Donzelli, Santoro e Toma, che hanno studiato l'edificio con molta diligenza e con sani intendimenti d'arte.

Gioverebbe quindi al civico decoro ed alla comodità del pubblico che il Comune concorra alla iniziativa del Ministero delle PP.e TT., col destinare l'area in fondo al piazzale per la cennata costruzione; poiché, a tal modo, potrà provvedersi rapidamente alla sistemazione del piazzale antistante ed a creare il nuovo ingresso pel Giardino Pubblico.

II - Suolo di mq.2700 a levante del piazzale

Si é accennato da autorevoli cittadini alla convenienza di utilizzare uno dei suoli di maggiore estensione coll'edificarvi uno stabile ad uso degli Uffici Municipali od anche ad uso promiscuo del Comune e di alcuno fra gli Istituti di credito, che hanno sede in questa Città:

L'area in disamina si presterebbe benissimo all'occorrenza, ed un valoroso Architetto saprebbe benanche ritrarre elegante utilizzazione da quel movimento di linee sul perimetro, che é diretta conseguenza dei concetti, cui ispirasi il piano regolatore.

Ma, sullo impiego del suolo in disamina, potranno influire benanche considerazioni economiche, dipendenti dalle migliori offerte che l'Amministrazione comunale potrà ricevere, sia pure da privati per la costruzione, ad esempio, di un Hôtel moderno.

Una così fatta iniziativa sarebbe meritevole del massimo incoraggiamento, perché é veramente spiacevole che non debbano fare capo a Salerno i molti touristes che si recano ad Amalfi ed alla Costiera, provenendo spesso dalla Sicilia, e che questa Città, pure godendo di un clima individuabile, non sia dimora prescelta, sia pure temporaneamente, da una qualche classe di forestieri.

III - Suolo di mq.1600 fra gli sbocchi di Via Municipio e la Via Abate Conforti

Può essere destinato di preferenza ad un Edificio per pubblici spet=

tacoli, in sostituzione di alcune delle attuali costruzioni baraccate sulla spiaggia di S. Teresa.

Potrebbe anche studiarsi il disegno di un Edificio Comunale che contenga al piano superiore una vasta sala per pubbliche feste, per concerti musicali, conferenze, ecc. ed al piano terreno Circoli e Clubs in locali ampi e ben disposti. E lo scrivente propone che venga pure accolta con favore qualche iniziativa privata in tal senso.

4 - REGOLAMENTO EDILIZIO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Le nuove edificazioni dovranno corrispondere ai sani criteri di arte architettonica.

Occorre che gli edifici presentano sul fronte verso il Corso Garibaldi e verso il lato ad oriente della piazza semicircolare un portico od intercolunnio di altezza da prescriversi. Sarà da stabilirsi anche l'altezza dei singoli piani superiori e quella totale dell'edificio, secondo le norme in uso nella città di Napoli ove vige un regolamento compilato con molta diligenza e conforme alle esigenze dei tempi.

I progetti dei vari edifici dovranno essere compilati da Architetti di noto valore ed essere sottoposti al giudizio preliminare di una competente Commissione, specialmente per evitare soverchio eclettismo di stili architettonici o disarmonia nelle forme esteriori dei vari fabbricati.

Si darà la preferenza ai rivestimenti delle facciate con pietre naturali e con smalti artificiali imitanti delle pietre e resistenti all'azione dell'aria marina, poiché è risaputo che le ordinarie incrostazioni si degradano rapidamente in vicinanza del mare.

5 - AREA A LEVANTE DELLA R. PREFETTURA

Col progetto dei lavori per la sistemazione della spiaggia urba=

na venne approvata:

a) La formazione di un piazzale rettangolare di riscontro alla Regia Prefettura.

b) La costruzione di una traversa di allacciamento fra il Corso Garibaldi e la Via Lungo Mare, fra i suoli di proprietà Bassi e Rinaldi rimpetto al Mercato.

Fra detta nuova arteria e il casotto daziario allo sbocco di Via Due Principati sorgono edifici privati separati da traverse; i rispettivi proprietari potranno acquistare dal Comune i reliquitai fino al fronte di Via lungo mare ed allineare sul medesimo le costruzioni per l'ampliamento delle attuali fabbriche che, verso il lato di mezzogiorno, subirono danni di mareggiate ed esigono la costruzione ex novo dei muri prospettici o radicali di riparazione agli esistenti.

In tutta la zona di larghezza 12 a 32 metri che resterà disponibile fra lo sbocco della traversa in prolungamento della Via Due Principati e la Piazza della R. Prefettura, potrà promuoversi la costruzione di piccole abitazioni civili con un piano terreno a rez - de Chaussée e due piani superiori, con larghe aiuole sui fianchi, suddiviso da pubblici passaggi alberati, e da strade di incontro a ciascuno sbocco delle vie trasversali al Corso Garibaldi.

Nel disegnare il piano regolatore di dette aree si é partito dai seguenti concetti:

a) Occupare con piccole edificazioni, per case signorili di abitazione, la zona più ristretta fra gli sbocchi del Vicolo I° Prefettura e di Via Principe Amedeo.

Le palazzine previste sono in numero di cinque con le superficie rispettive:

Lotto	D	di metri quadrati	200,00
Lotto	E	di metri quadrati	420,00
		a riportare mq.	<u>620,00</u>

	Riporto	mq.	620,00
Lotto	F	di metri quadrati	440,00
Lotto	G	di metri quadrati	470,00
Lotto	H	di metri quadrati	380,00
			<u>2010,00</u>

Fra una palazzina e l'altra é progettata la formazione di un viale alberato, non carreggiabile, ma soggetto a pubblico transito pedonale, largo metri 10,00, incluso due banchine sui fianchi alimentate con pietrini di cemento o paves di asfalto compresso.

b) - Destinare a costruzione di maggiore importanza per case da fitto Alberghi e simili le aree fra gli sbocchi di Via Due Principati e Via Principe Amedeo, tenuto conto della larghezza quivi disponibile varia da m.18 a m.28.

I lotti utilizzabili per nuove costruzioni sono i cinque seguenti:

Lotto	I	di metri quadrati	710,00
Lotto	L	di metri quadrati	680,00
Lotto	M	di metri quadrati	1300,00
Lotto	N	di metri quadrati	1200,00
Lotto	O	di metri quadrati	1100,00
			<u>4990,00</u>

diconsi: quattromilanovecentonovanta. =====

Avvertasi che fra detti lotti vi é quello N di mq.1200 che la Ditta Santoro, esercente l'illuminazione elettrica di questa Città, vorrebbe acquistare a prezzo di favore, in forza del suo contratto, per impiantarvi l'Amministrazione della propria azienda ed una nuova Officina di produzione e di trasformazione dell'energia.

Ove voglia accordarsi ad equi patti una siffatta concessione, occorre che il Santoro assuma obbligo di adottare macchine non rumorose di impiantarli con mezzi di isolamento dal suolo in modo da evita-

re scosse e vibrazioni nei fabbricati prossimi, ed infine curi molto l'estetica della costruzione, cosa che potrà risultargli più agevole se, con opportuna scelta dei macchinari, farà a meno della costruzione di un camino.

Dei cinque lotti dianzi descritti, solo i primi due avranno un muro di confine comune, trasversalmente al Corso Garibaldi gli altri tre saranno isolati su tutto il perimetro, avendo assegnato alle traverse carreggiabili larghezze di m. 12 a 18, secondo la rispettiva importanza.

Queste traverse saranno munite di marciapiedi con orlatura di pietraresa e con pavimentazione di pietrini in cemento o Pavés di asfalto compresso.

c) - A levante dello sbocco di Via Due Principati sono disponibili ristrette strisce, che non potranno ricevere altro uso se non per l'ampliamento degli esistenti edifici, fino al fronte interno della costruzione lungo mare.

Dette strisce sono segnate in tinta violacea senza indicarne particolarmente la superficie, dovendosi caso per caso misurare alla base dei titoli di proprietà privata.

d) - Infine, per quanto riguarda le aree a Sud di Piazza XX Settembre e della Via Caracciolo, nell'unita planimetria si è riprodotto il piano regolatore già compilato dall'Ufficio Municipale dei lavori pubblici, e si soggiunge che i lotti disponibili saranno sei di area complessiva mq. non essendo stata accordata al Comune la soppressione del vincolo per l'area occupata dal cantiere del Porto.

Complessivamente le aree utilizzabili per costruzioni civili a levante della R. Prefettura misurano la superficie di mq. 7000,00 divisibile in dieci lotti di varia importanza, sicché la loro vendita dovrebbe aver luogo in condizioni molto favorevoli pel Comune.

6 - SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE-DATI ECONOMICI

Il Comune dovrà provvedere alla sistemazione della viabile delle zone che circondano i suoli edificatori e propriamente occorrerà:

a) Aprire nuove traverse e strade, a macadam con saltuarie zone da lastricare per mq. 15000,00.

b) Costruire marciapiedi per lo sviluppo complessivo di metri 3000 circa.

Le spese per dette opere, per la illuminazione delle strade, per giardinaggi potranno oscillare da lire 150 mila a 200 mila secondo il grado di perfezione e di eleganza dei rispettivi lavori; e ciò nella ipotesi ben ammissibile che i rinterri in giro ai fabbricati vengano eseguiti con i materiali di rifiuto dalle fondazione e dagli scantinati delle nuove costruzioni.

Ed appena necessario soggiungere che gran parte delle indicate spese sussisterebbero anche nella ipotesi che il Comune volesse rinunciare al progetto di utilizzare le aree per edificazione; anzi, in questo secondo caso, mancando i materiali di risulta dagli scavi di conto privato, il Comune dovrebbe provvedere a fare completare i rinterri fra il Corso Garibaldi e la costruenda ferrovia di allacciamento al porto, nella distesa fra i fognoni Rafastia e S. Lucia nonché tra gli sbocchi di Via Municipio e del Vicolo Breve.

Queste colmate, fuori di quelle già previste, in corso per prosciugare gli specchi acquei, giusta il progetto suppletivo dell'opera della spiaggia, importerebbero la spesa di lire 70 ad 80 mila secondo il volume di materie che potranno ottenersi gratuitamente per pubblica discarica ed in un periodo non troppo lungo.

Riassumendo la vendita dei suoli edificatori potrà dare al Comune i mezzi occorrenti per tutte le sistemazioni viabili ed in più un certo beneficio economico che potrà anche aggirarsi intorno alle 100,000

lire per poco che gli 8600 mq. di aree disponibili per vendita a privati si vendano al prezzo medio di lire 35,00 per mq.

E però nei concetti personali del sottoscritto che l'On. Amministrazione comunale potrebbe anche ritenersi soddisfatta di ricavare da detta vendita quanto occorra per la sistemazione delle pubbliche aree, ove, per favorire le nuove costruzioni, volesse abbassare alquanto il prezzo a base di asta dei suoli poiché in tal modo saranno o più numerose le offerte e maggiori vincoli il Comune potrà imporre rispetto all'osservanza di buone norme costruttive ed architettoniche. Dacché conviene rilevare che le costruzioni edilizie costano molto nell'oggi, ed il privato che spende forti somme per il suolo è male disposto per lo più a profondere danaro nelle parti decorative dell'edificio, specie in mancanza di buoni e numerosi esempi che pongano in emulazione i proprietari ed i costruttori a ben fare.

Dopo che l'unito progetto di piano regolatore sarà stato approvato dall'On. Amministrazione comunale sarà il caso di procedere alla compilazione delle norme per la vendita delle aree dei prospetti descrittivi dei singoli lotti e del Regolamento per le nuove costruzioni se già non sia stato approvato il Regolamento Generale edilizio per la città.

Salerno 1° ottobre 1911 - L'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Speciale per i lavori della spiaggia - Firmato - Franklin Colamónico.