

**0 e 2 8 4 4 3 e**

**CONCORSO DI IDEE “CPS 01\_SUB2 – IDEE PER LA  
RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA DI INTERAZIONE  
PORTO-CITTÀ DEL COMUNE DI SALERNO”**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## PREMESSA

La presente relazione illustrativa ha lo scopo di descrivere l'idea progettuale relativa al "Concorso di idee "CPS 01\_sub2 – idee per la Riqualificazione dell'area di interazione porto-città".

## PRINCIPI PROGETTUALI

L'idea progettuale prende vita dalla volontà di rispondere in modo concreto alle esigenze espresse dai cittadini durante il processo di analisi partecipata. I principi fondamentali che guidano questa progettazione si articolano in vari aspetti che pongono al centro la connessione tra il porto e la città, il recupero di spazi abbandonati e la creazione di nuove opportunità di fruizione per la comunità.

### 1. Riconnessione tra Città e Porto

La progettazione parte dalle previsioni già delineate dal Piano Regolatore del Porto, che prevede una nuova viabilità portuale e l'ampliamento della Darsena Cittadina. L'obiettivo è ridisegnare gli spazi in un'ottica fluida, che non solo risponda alle necessità del presente, ma anticipi anche i bisogni futuri della città. Questo approccio mira a ricucire il legame tra il centro urbano e il porto, trasformando quest'ultimo da spazio marginale a fulcro vitale, accessibile e integrato.

### 2. Creazione di Punti di Connessione Strategici

Il progetto ha come focus l'interconnessione tra il porto e il tessuto urbano circostante. Si è puntato a creare punti di accesso e di connessione strategici, che non solo facilitano l'ingresso degli utenti agli spazi portuali, ma ne incentivano anche un utilizzo attivo. Ogni nodo di connessione diventa così una porta verso nuove esperienze, favorendo la creazione di un flusso continuo tra il porto e la città, aumentando la fruibilità degli spazi da parte di residenti e visitatori.

### 3. Recupero e Rigenerazione di Spazi Abbandonati

Un aspetto centrale di questa progettazione è il recupero di un'area che per lungo tempo è stata trascurata e lasciata in stato di degrado. Il progetto si propone di restituire questi spazi alla collettività. Il recupero non riguarda solo l'aspetto fisico, ma anche il valore sociale e culturale del luogo, con l'intento di trasformarlo in un punto di aggregazione, di incontro e di sviluppo comunitario.

L'obiettivo è quello di creare un ambiente che sia più di un semplice spazio di passaggio: un luogo dinamico, aperto, vivibile e integrato nel contesto urbano, dove il porto non sia più una separazione, ma un'opportunità di crescita e valorizzazione per tutta la città.

### 1. Riconnessione tra città e porto

Seguendo le linee guida del Piano Regolatore Portuale, la progettazione mantiene l'asse principale come strada carrabile, garantendo una connessione diretta tra il porto e la città. Accanto, una nuova viabilità costiera, che si collega tramite una rotonda all'ampliamento della Darsena Cittadina, è pensata principalmente per il traffico crocieristico, migliorando l'accessibilità e la fluidità dei flussi.

L'asse centrale organizza lo spazio in due distinte aree, rispettando le esigenze funzionali e valorizzando il patrimonio edilizio esistente.

- **Lato Est:** Si concentra la nuova edificazione, destinata alle funzioni portuali, seguendo le direttrici degli edifici da preservare (Guardia Costiera e Capitaneria di Porto). Questo fronte ospita inoltre due nuovi edifici di grandi dimensioni (C e D), dotati di parcheggi interrati per garantire un'adeguata fruibilità (Per i dettagli relativi ai piani e alle superfici in mq, si rimanda alle tavole grafiche).
- **Lato Ovest:** L'approccio prevede il mantenimento della piazza recentemente riqualificata, ampliando i percorsi pedonali per integrarla perfettamente con il contesto urbano

circostante. L'obiettivo è unire la piazza al cuore della città, creando una continuità che inviti la popolazione a vivere l'area in modo fluido.

Questa riorganizzazione non solo preserva l'identità storica e funzionale dell'area, ma crea nuove opportunità di interazione tra città e porto.

## 2. Creazione di Punti di Connessione Strategici

L'idea di preservare e potenziare la piazza preesistente, destinata a eventi e installazioni temporanee, diventa il fulcro di un nuovo sistema di connessioni tra l'area portuale e la città. I "coni" che geometricamente formano i percorsi della piazza, si estendono fino al limite del lotto, creando una continuità fluida con il tessuto urbano. L'intervento prevede inoltre il miglioramento delle aree verdi della piazza esistente, incrementando la vegetazione per garantire ombreggiamento, elemento oggi carente.

Il passaggio tra la città e l'area portuale è enfatizzato dalla presenza dell'**Edificio A**, un volume sinuoso che funge da quinta d'ingresso. Con il suo ampio porticato, l'edificio guida lo sguardo lungo l'asse di connessione, diventando un landmark visivo. Destinato interamente a funzioni pubbliche, l'edificio offre la possibilità di adibire spazi per il commercio locale e promuovere il turismo sostenibile.

La copertura dell'edificio, progettata in un flusso continuo che si estende dal portico, crea uno spazio aperto coperto multifunzionale, ideale per attività di aggregazione. La forma ondulata della copertura evoca il fluire del mare, stabilendo un collegamento visivo e simbolico con la Stazione Marittima di Zaha Hadid, completata nel 2016. Quest'ultima, con il suo design innovativo, perseguiva anch'essa l'obiettivo di connettere il porto con la città, creando un continuum architettonico che rafforza il legame tra il territorio e l'acqua.

L'intero progetto non solo risponde a esigenze funzionali, ma costruisce anche una narrativa visiva e spaziale che celebra il dialogo tra l'architettura, la natura e il mare.

## 3. Recupero e Rigenerazione di Spazi Abbandonati

Restituire l'area alla cittadinanza significa trasformarla da un luogo marginale e degradato a uno spazio vitale, accessibile e accogliente. La connessione tra la piazza esistente e la città si sviluppa lungo una promenade pedonale affacciata sul mare, arricchita da aree di sosta ombreggiate, spazi verdi, zone ristoro e aree dedicate allo sport all'aperto.

La piazza, adiacente alla promenade, diventa un punto di incontro e socializzazione, con alberi, aiuole e panchine disposte in modo da favorire il relax e l'interazione. Sotto la copertura sinuosa, sono previsti spazi di ristoro, un'area pic-nic e arredi urbani per attività fisica e intellettuale all'aria aperta, come tavoli da ping pong e postazioni per giochi da tavolo e di gruppo. Nell'area scoperta, fontane e un ampio parco giochi per bambini, circondato da spazi verdi, completano il progetto, creando un ambiente dinamico e inclusivo, dove la natura e la socialità si intrecciano armoniosamente. L'assetto e le funzioni della nuova piazza offrono intrattenimento intergenerazionale per tutte le età.

Per completare la riappropriazione degli spazi abbandonati, l'area adiacente all'ingresso del parcheggio interrato dell'edificio "Crescent" è stata progettata in modo da preservare la sua conformazione esistente, senza alterare la viabilità già consolidata per l'accesso al parcheggio. Questo approccio consente di integrare il nuovo intervento con il tessuto urbano circostante, evitando stravolgimenti nel territorio. In questo contesto, è stato previsto il recupero dell'area per realizzare un **Giardino Botanico**, un angolo verde che offre una selezione di piante autoctone a bassa manutenzione, ideali per il clima locale. Ispirato al giardino botanico di Salerno, l'area sarà sostenibile nel tempo, garantendo una gestione semplice e duratura. I percorsi interni, oltre a offrire un'esperienza immersiva nella natura, saranno accompagnati da pannelli informativi che descrivono le varietà di piante presenti, arricchendo il luogo di conoscenza e sensibilizzazione.

verso la biodiversità. Questo spazio diventa così un punto di connessione tra natura, sostenibilità e comunità, accessibile a tutti e capace di integrarsi armoniosamente nel paesaggio urbano.

**VERIFICA DI COERENZA CON IL DI**

Il progetto si inserisce in modo coerente nel processo di riqualificazione del comparto CPS\_01-sub2, contribuendo a un nuovo assetto funzionale e paesaggistico dell'area, in linea con le indicazioni del Documento di Indirizzo e nel rispetto della normativa urbanistica vigente. L'intervento recepisce le strategie del Piano Urbanistico Comunale e le previsioni del redigendo Piano Regolatore Portuale, adottando soluzioni che ricuciono il rapporto tra porto e città e valorizzano le connessioni pedonali e visive con il contesto urbano circostante.

Sotto il profilo urbanistico, la proposta è conforme ai parametri previsti per l'ambito CPS\_01-sub2, in particolare per quanto riguarda l'indice di edificabilità, la superficie lorda (QSP), la localizzazione delle funzioni e la dotazione minima di standard. Il progetto rispetta quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), prevedendo una razionale distribuzione tra volumi esistenti da preservare, nuove edificazioni a destinazione pubblica e direzionale, parcheggi interrati e spazi pubblici attrezzati. Sono inoltre rispettate le dotazioni minime previste dal D.M. 1444/1968, sia in termini di verde che di superfici per la sosta. Queste ultime sono suddivise tra i parcheggi interrati degli edifici C e D, 3297mq tra aree di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici, mentre i restanti sono ricavati dalle aree residue del Comparto C\_PS\_1\_Sub\_1, come da documento "VARIAZIONI PARZIALI AL PUA DEL COMPARTO C\_PS1-SUB\_COMPARTO\_1 IN LOC. S. TERESA". Tale scelta deriva dalla volontà di evitare scavi eccessivi del sottosuolo e liberare gli spazi aperti dalle auto in sosta, così da lasciare spazio ai pedoni.

Dal punto di vista paesaggistico, l'intervento si sviluppa interamente all'interno della fascia costiera soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004. Le altezze massime previste per i nuovi edifici risultano coerenti con le indicazioni della Soprintendenza e non superano il limite dei 25–26 metri, in armonia con la quinta urbana prospiciente Santa Teresa e in continuità visiva con i principali landmark architettonici esistenti, come il Palazzo di Città e la Stazione Marittima.

Il progetto non interferisce con vincoli di natura idrogeologica, come attestato dalla tavola V3 del PUC vigente. Inoltre, l'inserimento di aree verdi, percorsi pedonali, una promenade e un giardino botanico contribuisce a una gestione sostenibile del suolo, rafforzando la resilienza ambientale dell'intervento.

L'impianto generale garantisce l'equilibrio tra nuova edificazione e rispetto del paesaggio urbano e costiero, valorizzando la permeabilità spaziale e visiva e migliorando l'accessibilità complessiva dell'area.

L'intervento non solo rispetta i vincoli paesaggistici, normativi e urbanistici applicabili all'ambito di progetto, ma offre anche una visione rigenerativa che restituisce qualità, identità e fruibilità a un'area strategica della città. La proposta promuove un nuovo dialogo tra architettura, paesaggio e comunità, integrando in modo equilibrato tutela e trasformazione.