

2 d d 2 4 4 7 a

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta progettuale nasce dalla volontà di restituire alla città di Salerno un ambito urbano oggi marginale, ma strategico per **posizione, storia e potenzialità**: il comparto CPS_01-sub2, nell'area di Santa Teresa, situato in un punto di connessione delicato tra il tessuto urbano consolidato e il sistema infrastrutturale portuale. L'intervento intende ridisegnare con coerenza lo spazio di **interazione tra porto e città**, rafforzando la continuità fisica e funzionale con le recenti trasformazioni che hanno coinvolto Piazza della Libertà e il lungomare. In questo contesto si definisce **un terzo polo urbano, fondato sulla valorizzazione dei manufatti storici dei cantieri navali esistenti**, che attraverso un intervento di architettura contemporanea, vengono conservati e potenziati fino a diventare la nuova porta d'accesso al Molo Manfredi e sede dell'Autorità Portuale.

L'impianto del progetto è chiaro, integrato e orientato alla ricucitura urbana: si mira a riconnettere il porto con la città storica e culturale tramite un sistema di spazi pubblici accessibili, edifici a destinazione prevalentemente pubblica o produttivo-terziaria e una rete viaria razionalizzata, in grado di garantire permeabilità, accessibilità e intermodalità oltre che liberare un'ampia zona di spazio pubblico. Fin dalle fasi preliminari del concorso, la proposta ha tenuto conto delle istanze emerse dal processo partecipativo, orientando le scelte progettuali verso un **modello di sviluppo sostenibile** che tenga insieme **qualità urbana, inclusione sociale e ricadute economiche positive**.

Rispondendo a una domanda diffusa di spazio pubblico di qualità, il progetto introduce una sequenza di luoghi collettivi caratterizzati da funzioni miste, capaci di attrarre cittadini, famiglie, turisti e operatori economici. Migliorando l'accessibilità generale, si liberano ampie porzioni di suolo che consentono di ricucire il rapporto interrotto con la darsena storica e con la spiaggia un tempo vissuta dai salernitani. L'intervento di architettura del paesaggio **ridisegna i margini verso il mare**, integrando elementi di memoria e identità del luogo attraverso l'inserimento di verde attrezzato, connessioni pedonali nuove ed esistenti, arredi urbani e pavimentazioni durevoli. Le quinte architettoniche sono misurate e rispettose del contesto, conformi ai limiti di altezza indicati dalla Soprintendenza, in modo da garantire armonia visiva con il fronte edificato.

Al centro del progetto si colloca un grande asse pubblico **"transetto"** che dal Crescent conduce al mare, articolato in una sequenza di spazi a misura d'uomo, in grado di ospitare eventi, manifestazioni sportive, concerti e iniziative culturali all'aperto. Qui trovano posto **una grande gradonata e una piazza d'acqua, pensata come punto panoramico privilegiato sul porto e sulla costiera amalfitana**. L'intervento ruota attorno alla valorizzazione degli edifici pubblici da preservare, come le storiche sedi della Capitaneria di Porto e dei Vigili del Fuoco, cui si affiancano nuovi volumi, tra cui la nuova sede dell'Autorità Portuale e un edificio su Via Porto, progettato per riconnettere il tessuto urbano e ridefinire uno spazio pubblico organico e riconoscibile. Quest'ultimo edificio ospiterà molte delle funzioni previste dal bando – direzionali, logistiche, ricettive e di servizio – nel rispetto del parametro urbanistico di 16.176 mq di superficie lorda di solaio, di cui 6.833 mq relativi a edifici esistenti da conservare e 9.343 mq destinati a nuove costruzioni. Ulteriore volumetria sarà ricavata sfruttando il dislivello tra l'area di progetto e il Crescent, grazie a un sistema di volumi con copertura a giardino e parcheggi distribuiti su tre livelli, così da ridurre l'impatto visivo e ottimizzare l'uso dello spazio.

La distribuzione delle nuove funzioni avviene in modo equilibrato, **coniugando esigenze funzionali e la compatibilità con il contesto**. Vengono integrati spazi per l'Autorità Portuale, la Guardia di Finanza, l'utenza crocieristica e per attività economiche complementari. Il tutto avviene nel pieno rispetto del quadro normativo vigente, delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, delle norme del RUEC e dei vincoli paesaggistici costieri. Vengono inoltre garantiti gli standard urbanistici minimi richiesti, pari a 7.552 mq complessivi, di cui almeno la metà a parcheggio, con possibilità di compensazione nell'ambito sub1.

Particolare attenzione è riservata ai temi della mobilità e dell'accessibilità. Il progetto recepisce le indicazioni del redigendo Piano Regolatore Portuale e propone **una nuova organizzazione della viabilità**, in grado di **rafforzare il legame tra la città e il porto**, migliorando il transito di mezzi pubblici, veicoli autorizzati e flussi pedonali, soprattutto in relazione alla vicinanza con il Molo Manfredi e la Stazione Marittima. Il nuovo varco di accesso al Molo Manfredi diventa così un elemento strategico del disegno urbano. L'integrazione tra le infrastrutture di progetto e i percorsi

ciclopeditoni esistenti risponde all'obiettivo di promuovere una **mobilità dolce, sicura, sostenibile** e ben connessa con i principali poli urbani e turistici.

Dal punto di vista ambientale, il progetto persegue criteri di sostenibilità attraverso l'uso di materiali durevoli, il rafforzamento del sistema del verde, l'incremento delle superfici permeabili e l'adozione di soluzioni microclimatiche per l'adattamento ai cambiamenti climatici. Gli spazi aperti non sono pensati solo come luoghi di passaggio, ma come ambienti vitali, flessibili, in grado di ospitare attività culturali, eventi pubblici e iniziative turistiche, interpretando l'area come un dispositivo urbano trasformativo, capace di mutare funzione e configurazione in base alle stagioni, ai flussi e ai diversi momenti della giornata.

L'intero intervento è guidato da una **visione architettonica chiara**, basata sulla qualità compositiva, sull'equilibrio tra permanenza e trasformazione e sulla costruzione di un'identità riconoscibile per una parte di città oggi frammentata e sottoutilizzata. **Il rapporto diretto con l'acqua, le visuali aperte e la prossimità con elementi di alto valore culturale** come il Teatro Verdi, la Villa Comunale e il waterfront già riqualificato, rafforzano la vocazione dell'area come cerniera urbana e simbolica tra passato e futuro.

La proposta è pienamente coerente con gli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile e con i principi della rete internazionale AIVP – Association Internationale Villes et Ports – alla quale Salerno potrebbe ambire ad aderire. In definitiva, il progetto risponde in modo articolato ai criteri di valutazione previsti, assicurando qualità architettonica e urbana, sostenibilità ambientale, coerenza normativa, integrazione con il contesto storico e paesaggistico, attenzione alla dimensione sociale e capacità di attivare dinamiche economiche virtuose. **L'intervento aspira a trasformare uno spazio oggi residuale in un nuovo fronte urbano e civile della città**, all'insegna dell'accessibilità, della funzionalità e dell'inclusione.

VERIFICA DI COERENZA

Concorso di idee “CPS_01-sub2 – Riqualificazione dell’area di interazione porto-città” – Comune di Salerno

Premessa

Il progetto si inserisce nel percorso di rigenerazione urbana e paesaggistica dell’area di Santa Teresa, posta al confine tra il centro urbano e il porto commerciale di Salerno. L’obiettivo è restituire coerenza e continuità alla trasformazione già avviata con Piazza della Libertà e la Stazione Marittima, consolidando la relazione città-porto e generando valore ambientale, sociale ed economico.

Inquadramento e criteri di riferimento

La proposta progettuale risponde agli indirizzi strategici del Comune di Salerno, dell’Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale e della Regione Campania (L.R. 19/2019 – Linea 4), nel rispetto dei vincoli paesaggistici e delle previsioni del PUC vigente. Evidenziando i criteri fondamentali di valutazione:

A. COERENZA CON IL CONTESTO URBANO E PAESAGGISTICO

La proposta assume come fondamento la necessità di una **ricucitura morfologica e funzionale** tra il porto e la città, recuperando la marginalità del comparto CPS_01-sub2 e valorizzandolo come spazio cerniera.

Il progetto valorizza:

- la posizione strategica tra centro storico, lungomare, infrastrutture portuali e sistema turistico-culturale;
- il paesaggio costiero, garantendo viste e permeabilità visuali verso il mare;
- l’inserimento armonico di volumi secondo i limiti di altezza suggeriti (max 25-26 m), in linea con il parere della Soprintendenza.

B. QUALITÀ ARCHITETTONICA E SPAZIALE

La proposta si fonda su un **impianto urbano chiaro e leggibile**, che promuove:

- spazi pubblici fruibili e flessibili, capaci di ospitare eventi, socialità, funzioni civiche;
- **un disegno coerente di suolo**, articolato in percorsi pedonali, slarghi, aree verdi, spazi ombreggiati;
- **una stratificazione funzionale** che favorisce la coesistenza tra attività istituzionali, produttive e servizi al pubblico.

Gli edifici di nuova costruzione dialogano con quelli esistenti da preservare (es. Capitaneria, Vigili del Fuoco), mentre le strutture precarie vengono rimosse in favore di una maggiore permeabilità e qualità urbana.

C. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SOCIALE

Il progetto risponde in modo integrato alla richiesta emersa dall’analisi partecipata: **incrementare il valore ambientale e sociale** dell’area.

Le azioni chiave includono:

- incremento della dotazione verde (parchi urbani, giardini lineari, buffer naturali);
- materiali e tecnologie a basso impatto ambientale;

- attenzione alla resilienza climatica (omologazione ombreggiata, superfici drenanti, verde pensile);
- presenza di **spazi di socialità, inclusione e accessibilità universale**, con attenzione a famiglie, giovani e anziani.

D. RISPOSTA ALL'INDAGINE PARTECIPATA

In coerenza con i risultati dell'indagine esplorativa (par. 2.2 del DIP), il progetto integra i bisogni e le aspettative espresse:

- **Valore ambientale:** incremento delle aree verdi, continuità ecologica, cura dello spazio aperto;
- **Valore sociale:** spazi pubblici sicuri, luoghi di incontro, aree attrezzate per famiglie e bambini;
- **Valore economico:** mix funzionale, potenziamento del turismo urbano e dell'indotto commerciale.

L'intervento è pensato come **gateway urbano per chi arriva dal mare**, valorizzando la funzione attrattiva e rappresentativa dell'area.

E. FATTIBILITÀ URBANISTICA E COERENZA NORMATIVA

Il progetto rispetta:

- i parametri urbanistici previsti dal PUC (IU 0,44 – QSP 16.176 mq; standard minimi 7.552 mq);
- la ripartizione tra edifici da preservare (6.833 mq) e nuove edificazioni (9.343 mq), per funzioni DT/DP/DTR;
- la normativa di Zona B (art. 86 – PUC) e le indicazioni del RUEC (artt. 52–57);
- il vincolo paesaggistico ex art. 142 D.lgs. 42/2004.

La previsione di demolizione senza ricostruzione di strutture precarie consente di liberare suolo, restituendo respiro al disegno urbano.

F. FUNZIONALITÀ URBANA E INTERMODALITÀ

L'intervento propone una **rinnovata accessibilità all'area**, valorizzando:

- i collegamenti con il Molo Manfredi, la Stazione Marittima, Piazza della Libertà e il centro storico;
- l'interazione con la **nuova viabilità portuale** prevista dal PRP 2024;
- la ridefinizione della viabilità interna e l'integrazione dei parcheggi esistenti e di progetto.

La nuova rete di mobilità dolce (percorsi ciclopedonali, rampe, promenade) garantisce un sistema connettivo accessibile, sostenibile e integrato.

G. INNOVAZIONE E IDENTITÀ

Il progetto introduce soluzioni capaci di restituire **identità a uno spazio oggi percepito come degradato**, in un'ottica di rigenerazione urbana:

- architetture contemporanee sobrie ma identitarie;
- sistema di landmark funzionali (padiglioni, arredi, illuminazione);

- forte componente narrativa e relazionale.

L'approccio promuove una **multifunzionalità sostenibile**, dove spazi pubblici e attività produttive convivono in equilibrio tra permanenza e flessibilità.

La proposta progettuale è pienamente coerente con gli indirizzi del Documento di Indirizzo alla Progettazione, rispondendo in modo articolato ai criteri attesi:

- qualità architettonica
- sostenibilità ambientale
- valore sociale ed economico
- coerenza normativa e urbanistica
- risposta al contesto e ai risultati dell'indagine partecipata
- innovazione e rigenerazione identitaria

L'intervento propone una **visione integrata e concreta**, capace di **trasformare un'area marginale in uno snodo strategico urbano e portuale**, restituendola alla collettività come spazio vivo, accessibile e attrattivo.

1. Coerenza strategico-pianificatoria

1.1 Obiettivi strategici del concorso

Il concorso nasce nell'ambito della Linea 4 della L.R. 19/2019 (Regione Campania) e punta alla:

- rigenerazione del sub-comparto CPS_01-sub2;
- ricucitura tra città e porto, in continuità con la riqualificazione di Piazza della Libertà (sub1);
- valorizzazione paesaggistica e funzionale del tratto urbano porto-città.

Esito verifica:

Coerenza piena con gli obiettivi strategici regionali e comunali.

2. Coerenza urbanistica

2.1 Inquadramento nel PUC

L'area oggetto del concorso è:

- definita AT_PS_1 sub 2 (Aree di Trasformazione – produttivo/servizi);
- localizzata in Z.O. B/1 (zona consolidata esistente);
- soggetta a parametri di edificabilità definiti (indice IU = 0,44; ST = 37.315 mq; QSP = 16.176 mq).

Il progetto rispetta parametri, funzioni, categorie di intervento.

Esito verifica:

Coerenza normativa e tipologica.

3. Coerenza con la pianificazione portuale (PRP)

3.1 Interazione con la nuova viabilità portuale

Il redigendo PRP 2024 prevede infrastrutture viarie rilevanti che il concorso integra pienamente, in particolare:

- nuovo asse viario doppio senso;
- rotatorie strategiche;
- connessione al Molo Manfredi.

Piena coerenza del progetto dal punto di vista infrastrutturale.

4. Coerenza socio-partecipativa

4.1 Risultati dell'analisi partecipata

L'indagine evidenzia una percezione negativa e propone:

- spazi verdi e aggregativi;
- turismo e commercio;
- sicurezza e fruibilità.

Pertanto la coerenza sociale e partecipativa risulta potenzialmente alta.

5. Coerenza funzionale

5.1 Ripartizione funzionale

Il concorso prevede:

- 6.833 mq da preservare;
- 9.343 mq per nuova edificazione (terziaria pubblica/privata, turistico-ricettiva).

La verifica di coerenza funzionale e gestionale risulta soddisfatta.

6. Coerenza paesaggistica e ambientale

6.1 Prescrizioni ambientali

L'area è vincolata paesaggisticamente (art. 142, D.lgs. 42/2004).

- Rispetto dei limiti di altezza;
- Integrazione paesaggio-spazio urbano.

La verifica di coerenza paesaggistica e ambientale risulta ottimale.

CONCLUSIONI

L'analisi approfondita conferma che la proposta progettuale è:

- perfettamente allineata con la pianificazione vigente (PUC, PRP);
- recepisce i risultati dell'analisi partecipata in modo strutturale;
- rispetta le norme urbanistiche e paesaggistiche;
- propone un assetto funzionale e infrastrutturale coerente, sostenibile e attuabile;
- promuove una visione integrata e innovativa per la riconnessione città-porto.