

4 0 b 1 b a 1 c

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **PREMESSA.**

Il progetto di riqualificazione dell'area urbana di Santa Teresa mira a trasformare questo ambito, oggi marginale tra la città consolidata e l'infrastruttura portuale, in un tessuto di connessione funzionale e identitaria. L'obiettivo è restituire l'area alla cittadinanza, rendendola uno spazio vivibile, integrato e attrattivo anche per i flussi turistici.

In contesti come questo, l'architettura e l'organizzazione degli spazi pubblici assumono un ruolo cruciale per la rinascita socio-culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio. La riqualificazione è anche un'opportunità per attivare processi virtuosi in tema di ecologia urbana e resilienza climatica.

## **Qualità ambientale ed architettonica dello spazio pubblico.**

L'intervento punta a conferire all'area un ruolo sociale e aggregativo, diventando filtro tra le zone costruite a nord/ovest e il porto. La riorganizzazione spaziale elimina barriere fisiche e prevede funzioni pubbliche attive nell'arco della intera giornata. I nuovi spazi – aperti, semiaperti e coperti – saranno di alta qualità e coerenti con il piano di demolizioni previsto e con le attività portuali.

Il progetto valorizza le preesistenze naturali e artificiali, in particolare il paesaggio marino e due architetture moderne di rilievo: il Crescent e la Stazione Marittima. I nuovi volumi saranno collocati prevalentemente ai margini nord e ovest, lasciando libero il fronte mare, in asse con la Stazione Marittima. Anche la viabilità seguirà questa logica, riducendo le intersezioni per favorire la continuità pedonale.

La zonizzazione funzionale individua aree integrate: a nord una zona edificata con funzioni pubbliche e portuali in continuità con le strutture esistenti; più a sud una fascia a verde attrezzato per lo sport e il benessere; quindi un'area eventi in asse con la Stazione, arricchita da verde e superfici lastricate, specchi d'acqua e gradonate per spettacoli; infine, ad ovest, in prossimità del Crescent, una piastra sopraelevata ospiterà parcheggi al piano inferiore e servizi ricettivi e sociali sopra oltre che due edifici ad uso ricettivo. Un'ulteriore piastra a nord-ovest, anch'essa a copertura di un'area parcheggio, accoglierà la zona gioco e playground, sempre a servizio dell'intera area e dell'utenza del Crescent.

## **Mitigazione climatica e sostenibilità ambientale.**

L'intervento è concepito per mitigare gli effetti del cambiamento climatico.

La diffusione di superfici impermeabili ha aumentato fenomeni come le isole di calore e il ruscellamento accelerato delle acque meteoriche, aggravati dalla riduzione del verde urbano.

Per rispondere a queste criticità, il progetto promuove azioni su due fronti:

incremento delle superfici permeabili e delle alberature;

riduzione dei consumi energetici delle nuove costruzioni.

Verranno adottati sistemi di drenaggio urbano sostenibile per una gestione efficiente delle acque piovane, sia per ridurre il rischio idraulico che per favorire il riutilizzo. Pavimentazioni drenanti e inerbite, insieme alla piantumazione estensiva di alberi, miglioreranno la resilienza urbana e assorbiranno CO<sub>2</sub>.

Le alberature avranno un ruolo centrale nel mitigare le isole di calore grazie a ombreggiamento, evapotraspirazione e generazione di brezze. Le acque meteoriche verranno raccolte dai tetti tramite sistemi di accumulo e riutilizzate per irrigazione, micro-nebulizzazione e alimentazione di specchi d'acqua. Uno specchio d'acqua sarà realizzato in corrispondenza dell'area eventi, con funzione di raffrescamento e miglioramento del microclima estivo.

### **Qualità architettonica ed estetica delle soluzioni.**

Il progetto introduce soluzioni architettoniche che armonizzano il nuovo paesaggio urbano. Le due architetture contemporanee esistenti (Crescent e Stazione Marittima) rappresentano il punto di partenza per un nuovo disegno urbano che valorizzi i punti di vista e le direttrici spaziali. I volumi più alti sono posti ai margini per non compromettere le visuali verso il mare e la Stazione Marittima.

Le nuove architetture ricettive, poste tra il Crescent e la Stazione, presentano un linguaggio essenziale, ponte tra le forme organiche della Stazione Marittima e quelle più rigorose del Crescent. Questa scelta vuole attivare dinamiche urbane virtuose, valorizzando il ruolo sociale ed aggregativo dell'architettura.

Per quanto riguarda il disegno degli spazi aperti sono state messe in campo due logiche: la zona maggiormente edificata è stata racchiusa in un contesto dal disegno organico che esalta il valore naturalistico della funzione di parco urbano.

L'area eventi, più in prossimità della Stazione Marittima, è caratterizzata invece da linee che richiamano le direttrici provenienti dal contesto, al fine di individuare traiettorie libere per non inibire le visuali privilegiate verso il paesaggio marino e la stessa Stazione.

### **Relazioni con il contesto urbano e paesaggistico.**

Elemento centrale del progetto è la riconnessione dell'area con il tessuto urbano. Sono state tracciate direttrici di accesso carrabili, ciclabili e pedonali, con appositi parcheggi per garantire un'adequata ricettività.

L'accesso carrabile principale avviene da nord tramite una strada a doppio senso che si innesta con la viabilità portuale a est. Il percorso ciclabile, anch'esso a doppio senso, attraversa l'intera area fino alla Stazione Marittima.

Particolare attenzione è riservata agli accessi pedonali, con percorsi rettilinei che collegano la città al mare. Due in particolare: il primo con andamento nord/ovest-sud/est attraversa il parco sportivo

fino all'area eventi, partendo da uno slargo davanti alla caserma dei Vigili del Fuoco; il secondo, con andamento est-ovest, parte idealmente dalla piazza del Crescent, la attraversa tramite un portale e, superato il dislivello con una scalinata, raggiunge l'area eventi e il mare.

### **Valore percepito e desiderato dalla comunità.**

La nuova area assumerà un alto valore simbolico e funzionale per turisti e cittadini. Per i visitatori rappresenterà un'elegante porta d'ingresso alla città, offrendo servizi turistici, accoglienza e punti informativi.

Per i residenti sarà uno spazio multifunzionale con attrezzature sportive, percorsi ciclabili e pedonali in un contesto sicuro, piacevole ed inclusivo. Il progetto tiene conto dei bisogni emersi dalle indagini sulla popolazione, riconoscendo che la qualità della vita urbana è essenziale per una reale rigenerazione sociale.

### **Infrastrutture e trasporti.**

Nel rispetto delle linee guida progettuali, è stato ripensato il sistema viario, con razionalizzazione dei flussi e ridisegno organico dell'area.

L'asse principale di penetrazione è stato allineato a quello esistente a ovest della Stazione Marittima, evitando sdoppiamenti e massimizzando lo spazio pedonale. Il nodo tra viabilità cittadina e portuale è stato spostato più a nord, dove le due strade si incontrano in modo controllato.

I nuovi parcheggi saranno accessibili dalla strada a ovest al confine col Crescent, in continuità con l'esistente, evitando interferenze con i percorsi pedonali. È prevista anche un'area di parcheggio a raso presso il parco sportivo, punto di partenza per servizi navetta verso la città. La pista ciclabile collegherà la città a nord con la nuova area eventi, con aree di sosta e servizi di bike sharing agli estremi.

### **Fattibilità e coerenza tecnico-economica.**

Il progetto è compatibile con le condizioni tecniche ed economiche del contesto. Si evitano scavi profondi e opere ingegneristiche complesse, privilegiando interventi leggeri e naturali. L'adozione di superfici permeabili e ricche alberature garantirà resistenza al degrado dovuto agli agenti atmosferici, riducendo i costi di manutenzione nel tempo. La qualità degli spazi favorirà un uso continuativo da parte della comunità, generando indotto economico e rafforzando la sostenibilità del progetto.

## **VERIFICA DI COERENZA**

Il progetto per la riqualificazione dell'area CPS\_01-sub2 "Santa Teresa" risulta pienamente coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Indirizzo. Di seguito si analizzano i principali ambiti di verifica.

### **1. Coerenza con gli obiettivi generali e specifici.**

Il progetto recepisce integralmente la finalità di promuovere la qualità architettonica e urbana, attraverso il ridisegno di uno spazio strategico tra città e porto. Viene attuata una riconnessione morfologica e funzionale con gli ambiti limitrofi, in coerenza con gli indirizzi del Piano Urbanistico Comunale e del Piano Regolatore Portuale.

Gli obiettivi specifici, come la progettazione degli spazi pubblici aperti, la previsione di nuove sedi per attività terziarie, la valorizzazione del patrimonio esistente, l'adeguamento viabilistico e la demolizione di strutture precarie, sono stati tradotti in soluzioni progettuali chiare, sostenibili e attuabili.

### **2. Rispondenza alle indicazioni dell'analisi partecipata.**

Il progetto integra pienamente i risultati dell'indagine partecipata, rispondendo alla diffusa percezione di marginalità con una proposta centrata su qualità ambientale, sociale ed economica.

Sono previsti ampi spazi verdi, aree attrezzate per lo sport e l'aggregazione, percorsi ciclopeditoni sicuri, funzioni turistico-ricettive, culturali e di servizio, rispondendo ai bisogni manifestati dai cittadini e dagli operatori economici.

L'approccio progettuale tiene conto della necessità di generare valore pubblico e inclusivo, attivando co-benefici diffusi.

### **3. Inquadramento urbanistico e vincoli.**

L'intervento rispetta la disciplina urbanistica vigente per il comparto CPS\_01-sub2, garantendo il rispetto delle superfici lorde di solaio previste (16.176 mq), delle destinazioni funzionali e della dotazione di standard urbanistici.

Le altezze massime degli edifici sono state valutate nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche, in coerenza con il parere della Soprintendenza e con le indicazioni del RUEC.

L'intervento è inoltre compatibile con i vincoli ambientali e paesaggistici, in quanto l'area ricade nella fascia tutelata di 300 metri dalla battigia.

### **4. Qualità architettonica, paesaggistica e ambientale.**

Il progetto propone una visione integrata della trasformazione urbana, con soluzioni architettoniche armoniche rispetto al contesto, valorizzando la Stazione Marittima e il Crescent come elementi guida del disegno urbano.

Particolare attenzione è riservata al disegno dello spazio pubblico, ai percorsi visuali e alla permeabilità tra città e mare.

Le strategie ambientali prevedono l'uso di pavimentazioni drenanti, incremento delle alberature, gestione sostenibile delle acque meteoriche, mitigazione delle isole di calore e miglioramento del microclima attraverso la presenza di specchi d'acqua e sistemi di nebulizzazione. Queste scelte garantiscono elevata resilienza climatica e sostenibilità ecologica.

## 5. Accessibilità, mobilità e infrastrutture.

Il progetto ridisegna in modo organico la viabilità locale, integrando le connessioni tra la città, l'area portuale e le funzioni presenti.

L'asse principale è stato riallineato con la viabilità esistente in prossimità della Stazione Marittima, evitando interferenze con i flussi pedonali.

Sono previsti parcheggi in struttura e a raso, percorsi ciclabili dotati di stazioni di bike sharing e accessi pedonali rettilinei e privi di barriere, a garanzia dell'inclusività e della fruibilità.

## 6. Rispondenza alle funzioni previste e dimensionamento.

Il progetto rispetta la ripartizione funzionale delle superfici prevista dal documento di indirizzo, con 6.833 mq destinati ad edifici da preservare e 9.343 mq per nuove edificazioni a destinazione terziaria, produttiva e ricettiva.

Viene rispettata la quantità minima di standard urbanistici (7.552 mq), con particolare attenzione ai parcheggi pubblici.

L'inserimento di nuove funzioni (sede Autorità Portuale, Capitaneria, servizi per il porto e la cittadinanza) è pienamente conforme al quadro programmatico e regolamentare.

EDIFICIO	FUNZIONE	MQ RICHIESTI	MQ PROGETTO	TIPOLOGIA INTERVENTO
2B	<b>Capitaneria di Porto</b>	3157	3157	Risanamento conservativo
4B	<b>Ex Circoscrizione Doganale</b>	876	876	Risanamento conservativo
1B	<b>Vigili del fuoco</b>	2500	2500	Ristrutturazione edilizia
3B	<b>Ex palazzina Soriente</b>	300	300	Risanamento conservativo
		6833	6833	
1A	<b>Corporazione dei Piloti del Porto</b>	300	310	Demolizione e ricostruzione
1A	<b>Ufficio Sanità Marittima (USMAF)</b>	200	200	Demolizione e ricostruzione
1A	<b>Rimorchiatori di Salerno</b>	50	60	Nuova costruzione
1A	<b>Ormeggiatori</b>	100	100	Nuova costruzione
1A	<b>Carabinieri - Comando motovedette</b>	50	50	Nuova costruzione
2A	<b>Autorità portuale</b>	1900	1900	Nuova costruzione
3A	<b>Polizia di Stato – Squadra nautica</b>	200	230	Demolizione e

				ricostruzione
3A	<b>Vigili del fuoco</b>	500	500	Nuova costruzione
4A	<b>Compagnia unica Lavoratori del Porto</b>	1500	1520	Nuova costruzione
4A	<b>Ministero Difesa - Servizio Fari</b>	50	80	Nuova costruzione
5A	<b>Guardia di Finanza</b>	600	642	Demolizione e ricostruzione
5A	<b>Capitaneria di Porto</b>	600	620	Nuova costruzione
6A	<b>Ristorante</b>	327	330	Demolizione e ricostruzione
		6377	6542	
	<b>Altro</b>			
6A	Bar		248	Nuova costruzione
6A	Spazio eventi		268	Nuova costruzione
8A	Info point		50	Nuova costruzione
9A	Servizio shuttle turistici		50	Nuova costruzione
10A	Vigilanza e controllo veicolare		50	Nuova costruzione
		666	666	
	<b>Quantità edificabile COMUNALE</b>			
7A	Museo		460	Nuova costruzione
7A	Area espositiva		260	Nuova costruzione
7A	Hub turistico		560	Nuova costruzione
7A	Struttura ricettiva		660	Nuova costruzione
7A	Attività commerciali		360	Nuova costruzione
		2300	2300	
	<b>Parcheggi</b>	≥ 3776	5272	

## 7. Valore per la comunità e sostenibilità economica.

Il progetto restituisce all'area una funzione rappresentativa e identitaria, diventando una nuova porta d'accesso alla città per i crocieristi e uno spazio vivo per i residenti.

La presenza di attrezzature sociali, spazi per lo sport e per la cultura risponde alle esigenze emerse dai sondaggi, rafforzando il senso di appartenenza e la coesione sociale.

La scelta di soluzioni naturali, materiali durevoli e un'impostazione leggera e flessibile contribuisce alla sostenibilità tecnico-economica dell'intervento e ne assicura la durabilità nel tempo.

## Conclusioni

L'intervento proposto per l'area di Santa Teresa risponde in modo completo e coerente a tutte le esigenze espresse nel Documento di Indirizzo.

La proposta progettuale si configura come una strategia integrata e sostenibile di rigenerazione urbana, capace di valorizzare l'area in chiave ambientale, sociale e produttiva, restituendo uno spazio centrale, vivo e connesso al sistema città-porto.