

Introduzione

La presente proposta progettuale per la **riqualificazione** dell'area **Porto-Città di Salerno** intende generare un nuovo **paesaggio urbano contemporaneo** in grado di **ricucire** la frattura storica tra porto e città. Il progetto parte dalla **valorizzazione** delle strutture esistenti rilevanti e dalla **demolizione** di quelle obsolete, per realizzare un nuovo sistema di **spazi pubblici pedonali e ciclabili**, nuove **volumetrie funzionali** al sistema porto-città, e un **tessuto edilizio armonizzato** con la storia e la modernità del luogo. Il progetto integra le previsioni del **Piano Regolatore Portuale (2024)** e del **Piano Urbanistico Comunale** vigente, e si articola in cinque punti fondamentali:

1. Recupero selettivo degli edifici esistenti rilevanti
2. Integrazione della nuova viabilità prevista dal PRP e PUC
3. Creazione di nuovi spazi pubblici e connessioni pedonali
4. Inserimento di nuove volumetrie funzionali e identitarie
5. Strategie urbane e ambientali per la sostenibilità

1. Recupero selettivo del patrimonio edilizio

La strategia progettuale si fonda sulla **conservazione critica del patrimonio esistente**. La proposta prevede la **demolizione** degli edifici in stato di degrado o privi di valore architettonico, mentre mantiene e **valorizza** quelli riconosciuti come strategici sia dal punto di vista **funzionale** che **storico-identitario**. Tra questi, assumono particolare rilevanza l'edificio della **Capitaneria di Porto** e l'**ex Circo** **scrizione Doganale**, che fronteggiano via Molo Manfredi e costituiscono una **cortina edilizia** rappresentativa del rapporto tra infrastruttura portuale e città. A nord, viene mantenuto l'edificio dei **Vigili del Fuoco**, accessibile da via Molo Vecchio, che conserva un valore d'uso imprescindibile. Viene inoltre prevista la conservazione e la valorizzazione dell'**ex palazzina Soriente**, oggi fortemente compromessa da aggiunte incongrue che verranno eliminate. Questa azione di **pulizia urbana** ha l'obiettivo di restituire **coerenza morfologica e funzionale** all'area, garantendo una maggiore qualità degli **spazi pubblici** e liberando porzioni strategiche di suolo urbano.

2. Integrazione della nuova viabilità

Il progetto recepisce le previsioni del **Piano Regolatore Portuale 2024** e del **Piano Urbanistico Comunale**, intervenendo per **armonizzare** le nuove infrastrutture con l'impianto urbano esistente. L'asse principale di **via Molo Manfredi** viene potenziato e completato grazie all'introduzione di una nuova **bretella viaria** che connette via Porto con la zona corrispondente alla Capitaneria. Questo tracciato ha il duplice scopo di **alleggerire il traffico urbano** e di servire in modo più diretto le nuove **funzioni** insediate nell'area. Largo **Ferruccio Parri** diventa un nodo urbano cruciale, in quanto ospita una nuova **rotatoria** che articola la connessione tra il tessuto cittadino e l'accesso al porto. La **viabilità di servizio** ai Vigili del Fuoco, attualmente corrispondente con via del Molo Vecchio, è mantenuta come area a **traffico limitato** per permettere la **pedonalizzazione** dell'area circostante. Il sistema viario così ridefinito contribuisce a ridurre le cesure urbane e a favorire la **permeabilità** tra il fronte città e quello portuale.

3. Nuovi spazi pubblici e percorsi

La **rigenerazione urbana** proposta ha come cardine la creazione di una rete articolata e continua di **spazi pubblici** accessibili e attrattivi, in grado di connettere visivamente e funzionalmente la città con il porto. L'area compresa tra l'**ex Circoscrizione Doganale** e l'edificio dei **Vigili del Fuoco** viene trasformata in uno spazio urbano **pedonale**, arricchito da **percorsi ciclabili**, **aree verdi** e spazi **ombreggiati**. In prossimità della nuova **bretella viaria**, sul lato sud, trova collocazione una nuova **piazzetta urbana dedicata al mercato**, concepita come luogo flessibile per attività commerciali temporanee, eventi pubblici e incontro sociale. L'assetto degli spazi pubblici è pensato per favorire la **continuità del paesaggio urbano**, l'integrazione tra vecchio e nuovo, e la valorizzazione dei **percorsi storici e panoramici**. Le nuove sistemazioni privilegiano **materiali lapidei** coerenti con quelli già presenti nella piazza del Molo Manfredi, garantendo una narrazione visiva continua tra le diverse aree del progetto.

4. Nuove volumetrie e sistema edilizio

Le nuove **volumetrie** si inseriscono in modo armonico all'interno del tessuto urbano esistente, contribuendo a consolidare la struttura morfologica del fronte città-porto. L'**edificio A** rappresenta il **fulcro** del nuovo impianto urbanistico, collocandosi strategicamente tra la bretella viaria e la viabilità portuale. Con i suoi tre livelli fuori terra distribuiti attorno a un **cortile centrale** e un piano

interrato adibito a **parcheggio**, l'edificio ospita al piano terra **spazi pubblici, commerciali** e i **nuovi uffici** richiesti per i vari enti che presidiano il porto (Vigili del Fuoco, ormeggiatori, servizio fari, Carabinieri, Rimorchiatori), con **gallerie di attraversamento** che garantiscono la **permeabilità** tra Largo Parri e il **waterfront**. Ai livelli superiori trovano posto **uffici** per l'**Autorità Portuale**, la **Compagnia Unica Lavoratori del Porto**, oltre a spazi destinabili a funzioni **culturali** o **direzionali**.

Gli edifici **B** e **C** completano la **cortina edilizia** su via Molo Manfredi. L'edificio B, affacciato su Largo Parri, è destinato a ospitare gli uffici della **Guardia di Finanza**, della **Polizia di Stato** e dell'**Ufficio Sanità Marittima**, garantendo così un **presidio istituzionale** nel cuore dell'area. L'edificio C si sviluppa in continuità con il fronte edificato esistente e accoglie la **Corporazione dei Piloti del Porto** e ulteriori spazi per la **Capitaneria**. L'edificio **D**, infine, rappresenta un'**architettura-paesaggio** che connette il molo con **Piazza della Libertà**: parzialmente **interrato**, ospita un **ristorante** e si configura come **piattaforma pubblica attrezzata**, con spazi per attività sportive e ricreative accessibili da via della Rinascita. Il **parcheggio** retrostante gli edifici B e C, mantenuto ma **riqualificato**, assicura la presenza di sosta veicolare a servizio dell'area, con un impianto **verde integrato** che ne riduce l'impatto ambientale.

5. Linguaggio architettonico e materiali

Premesso che la presente proposta si configura come un **masterplan urbano** che può fungere da linea guida per un futuro progetto edilizio, la soluzione architettonica adotta un linguaggio espressivo che distingue le **funzioni** e i **contesti di appartenenza**. L'**edificio A** si presenta con un'estetica **moderna e tecnologica**, ispirata al mondo nautico e in dialogo con l'adiacente **Stazione Marittima** di Zaha Hadid. Le **superfici continue in vetro**, i **profili in metallo** e le **forme affilate** evocano l'immagine di una grande nave, conferendo al volume un carattere **iconico e dinamico**. Gli edifici **B** e **C**, più integrati nel tessuto storico, riprendono invece le **proporzioni**, le **cromie** e i **marcapiani** dell'edificato esistente, con **aperture regolari**, prevalenza dei **pieni sui vuoti** e finiture in tonalità **pastello**, ispirate all'architettura **razionalista novecentesca**. L'**edificio D** assume una valenza **paesaggistica**, dissolvendosi nel **suolo urbano** grazie alla sua natura ipogea e alla copertura **attrezzata** che ospita **giochi**, **spazi verdi** e **aree per attività sportive**. I materiali previsti per le **pavimentazioni pubbliche** garantiscono continuità e qualità: **pietre naturali**, **superfici drenanti** e **finiture coerenti con il contesto esistente** rafforzano l'identità dei luoghi e ne favoriscono la fruizione.

6. Strategie ambientali e sostenibilità urbana

Il progetto incorpora una serie di strategie orientate alla **resilienza ambientale** e al miglioramento delle prestazioni ecologiche dell'area urbana. Da questo punto di vista i principali temi da affrontare a livello urbano sono:

- la riduzione del **surriscaldamento** dovuto all'effetto isola di calore;
- la mitigazione di rischi dovuti ad **eventi metereologici intensi**;
- il miglioramento della **qualità dell'aria**.

La riduzione dell'**effetto isola di calore** viene affrontata con un mix di interventi che includono l'introduzione di **superfici verdi**, la piantumazione di **alberature ad alto fusto** e l'uso di materiali ad **alto SRI (indice di riflessione solare)** per le superfici pavimentate; quindi, con capacità di **rimanere fresche** anche se irraggiate dal sole. I **parcheggi** sono trasformati in aree a **basso impatto** grazie alla sostituzione dell'asfalto con soluzioni **permeabili**, come il **prato armato** per gli stalli e il **calcestruzzo drenante** per le corsie di manovra. Le **superfici permeabili** contribuiscono allo **smaltimento naturale delle acque meteoriche**, riducendo il carico sulle reti fognarie e prevenendo fenomeni di **allagamento**.

Le nuove **piantumazioni** fungono da dispositivi di **mitigazione ambientale**, favorendo l'**assorbimento di CO₂** e migliorando la **qualità dell'aria**. Gli alberi e le altre essenze arboree previsti saranno **autoctoni** e richiederanno **minima manutenzione e irrigazione**.

Infine, in una logica di incentivazione, il **masterplan** potrà prevedere criteri **premiali** per gli interventi edilizi che vadano oltre i requisiti minimi di **efficienza energetica**, promuovendo l'integrazione di **fonti rinnovabili** e tecnologie a **basso consumo**, e superando gli standard **NZEB** previsti dalla normativa vigente.

9	0	2	8	a	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---

Verifica di coerenza con il Documento di Indirizzo alla Progettazione

Edifici Esistenti preservati

Capitaneria di Porto	3 157 mq
Ex Circoscrizione Doganale	876 mq
Vigili del fuoco	2 500 mq
Ex palazzina Soriente	300 mq
Totale	6 833 mq

Edifici demoliti e ricollocati negli edifici di nuova costruzione

Polizia di Stato - Squadra nautica	200 mq
Guardia di Finanza	600 mq
Corporazione dei Piloti del Porto	300 mq
Ufficio Sanità Marittima (USMAF)	200 mq
Ristorante	327 mq
Totale	1 627 mq

Edifici di nuova realizzazione

Edificio A

Vigili del fuoco	500 mq
Ormeggiatori	130 mq
Ministro Difesa - Servizio Fari	55 mq
Carabinieri – Comando motovedette	55 mq
Rimorchiatori di Salerno	70 mq
Autorità portuale	1 925 mq
Compagnia unica Lavoratori del Porto	1 500 mq
Altri volumi pubblici e privati	2 400 mq
Totale	6 635 mq

Edificio B

Guardia di Finanza	610 mq
Polizia di Stato	200 mq
Ufficio Sanità Marittima	200 mq
Totale	1 010 mq

Edificio C

Capitaneria di Porto	600 mq
Corporazione dei Piloti del Porto	300 mq
Totale	900 mq

Edificio D

Ristorante	360 mq
------------	--------

Totale fuori terra edifici di nuova costruzione

8 905 mq

Parcheggio interrato Edificio A	4 776 mq
---------------------------------	----------

Nuovi spazi pubblici

Area giochi - sport	1 100 mq
Nuova piazza per il mercato settimanale	1 650 mq
Parcheggi di via Molo Manfredi riprogettati	3 800 mq
Nuova piazza verde su largo Ferruccio Parri	1 150 mq
Totale nuovi spazi pubblici	7 700 mq