

**bffad782**

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il progetto di **riqualificazione dell'area di interazione porto-città del Comune di Salerno** nasce con l'obiettivo di restituire uno **spazio strategico** per la vita cittadina e per lo **sviluppo urbano ed economico** della città. Una nuova **porta ingresso dal mare**, ricca di servizi e spazi verdi, pensata per accogliere cittadini e turisti in uno spazio vivo, sostenibile e attrattivo. L'intervento nasce da un processo di **ascolto attivo e partecipato della cittadinanza** e mira a riqualificare l'area di **Santa Teresa**, situata tra il centro storico e il porto. Collocata all'interno del comparto CSP1, sub. 2, a prevalente destinazione produttiva e di servizi, l'area ha già vissuto significative trasformazioni dagli anni 2000, tra cui la realizzazione della nuova Stazione Marittima di Zaha Hadid, l'edificio "Crescent" e la Piazza della Libertà. L'intervento punta a integrare l'area nella città consolidata, in coerenza con il Piano Urbanistico Comunale e il nuovo Piano Regolatore Portuale, per creare **uno spazio sicuro, attrattivo e connesso** alle recenti evoluzioni urbane e ai punti di interesse della città, come il centro storico e il lungomare.

*Il Golfo verde, una nuova infrastruttura verde-blu che ridisegna il rapporto tra mare, porto e città, in una visione strategica di riqualificazione del litorale urbano*

## 2. GENESI DEL PROGETTO E QUALITÀ AMBIENTALE

Il progetto ambientale e architettonico del nuovo spazio pubblico prende vita da due elementi fondamentali per la città, il **verde** e il **mare**, considerati non solo per il loro **valore paesaggistico**, ma anche come **motori di socialità, cultura e connessione urbana**. Il **verde** si configura come **infrastruttura ecologica e luogo di relazione**, mentre l'**acqua** diventa **cornice visiva del rinnovato dialogo tra porto e città**. Il **nuovo parco urbano** di c.a. 18.000 mq diventa il **più grande polmone verde cittadino** e un elemento strategico di **connessione** con altri spazi verdi urbani, dalla Villa Comunale al Lungomare, fino al Porto Marina d'Arechi, dando forma al "**Golfo Verde**", una grande **infrastruttura verde-blu che ridisegna il rapporto tra mare, porto e città**, inserendosi in una **visione strategica di rigenerazione del litorale urbano**. Il parco diventa protagonista della vita pubblica cittadina e ristabilisce connessioni con i **principali punti di interesse limitrofi**, come la Stazione Marittima di Zaha Hadid, Piazza della Libertà, il Teatro Verdi, la Villa Comunale e il Lungomare Trieste.

In tale contesto si inserisce la "**Torre-Faro**", un **nuovo landmark urbano**, dall'alto valore identitario, **simbolo della spinta all'innovazione e dello slancio al futuro del porto e della città di Salerno**. L'intervento è stato sviluppato partendo dalle seguenti strategie progettuali:

- **Valorizzare il paesaggio e riconnettere il porto con la città.** Il "Golfo Verde" ridisegna il waterfront e rafforza l'identità urbana e marittima di Salerno. Una nuova porta del mare di alta qualità architettonica con spazi verdi per l'incontro, la socialità e il benessere.
- **Garantire qualità architettonica e rafforzare il valore identitario.** I nuovi edifici realizzati si ispirano a forme, materiali e cromatismi legati al mondo nautico e naturale e diventano simbolo della spinta all'innovazione che sta guidando lo sviluppo del porto e della città.
- **Recuperare il patrimonio edilizio con valore testimoniale.** Il recupero del patrimonio edilizio storico preserva la memoria del luogo, garantendo qualità architettonica e spaziale.
- **Riqualificare e valorizzare il tessuto urbano esistente.** Definire nuovi spazi pubblici sostenibili e attrattivi pensati per accogliere le istanze della comunità e promuovere lo sviluppo sociale, urbano ed economico dell'area.
- **Creare un nuovo hub civico-turistico.** Un nuovo punto di riferimento, un luogo di destinazione in cui accogliere turisti e cittadini, promuovere l'economia del territorio con spazi dedicati, eventi e iniziative aperte al turismo e alla collettività.

## 2. QUALITÀ ARCHITETTONICA E SLANCIO AL FUTURO

La qualità architettonica ed estetica delle soluzioni proposte è il risultato di chiare scelte progettuali che mirano a restituire un'immagine coesa e unitaria dell'intervento tenendo conto delle seguenti strategie:

- **Forme, cromatismi e materiali ispirati al mondo nautico.** La trasparenza del vetro delle facciate e i rivestimenti con cavi e pannelli con finiture metalliche sono ispirati al mondo nautico così come i rivestimenti in legno previsti per gli interni, che rendono gli spazi confortevoli e accoglienti. L'intero complesso è concepito con un linguaggio architettonico contemporaneo e sostenibile.
- **Natura che permea il costruito.** Grazie ad ampie terrazze e tetti verdi la natura permea il costruito creando un equilibrio armonico tra architettura e paesaggio.

- **Leggerezza e innovazione del sistema di facciata.** Tutti gli edifici si caratterizzano per leggerezza e trasparenza delle facciate grazie alle ampie vetrate che riflettono il paesaggio circostante e al rivestimento metallico che assicura il corretto ombreggiamento.
- **Tutela e valorizzazione del patrimonio storico** grazie ad un attento processo di restauro degli edifici vincolati presenti nell'area e alla demolizione di quello obsoleti e non più funzionali.
- **Approccio olistico alla sostenibilità ambientale.** L'intervento propone un approccio olistico alla sostenibilità che va oltre l'idea di minimizzare i consumi energetici per creare un **ecosistema che non consuma ma crea energia** e promuove il benessere della persona.

Il progetto, inoltre, risponde al quadro esigenziale indicato, dando vita a 4 principali edifici, che completano lo sviluppo dell'area insieme alla riqualificazione degli edifici esistenti con valore storico sulle base delle esigenze individuate nel documento di indirizzo alla progettazione:

- **Torre Faro - Autorità portuale e forze dell'ordine.** La torre-fatto diventa il simbolo del Porto di Salerno. Alta 11 piani, per un totale di 4.250 mq .c.a., la torre è pensata per ospitare la nuova sede dell'Autorità portuale, la Polizia di Stato, la Guardia di Finanza, la Capitaneria di porto, i Carabinieri, il Ministero della difesa - servizio Fari, la corporazione dei piloti del porto e l' Ufficio Sanità marittima. Un punto di riferimento sia dal mare che dalla città, simbolo dello sviluppo del porto di Salerno. *La Torre-Faro simbolo della spinta all'innovazione e dello slancio al futuro del porto e della città di Salerno* Leggera nelle forme e fortemente identitaria, la torre si caratterizza per la presenza di ampie terrazze verdi che ne definiscono la composizione volumetrica e da un rivestimento ispirato al mondo nautico, unendo design contemporaneo e principi di sostenibilità. Un faro simbolico e funzionale, capace di orientare e attrarre, in armonia con il paesaggio costiero salernitano che definisce una nuova qualità spaziale e coerente con tutti gli edifici oggetto di intervento.
- **Edificio Compagnia unica dei lavoratori e servizi al porto.** L'edificio A è pensato per

accogliere la compagnia unica dei lavoratori del porto e le aree dedicate a servizi alle attività portuali come gli ormeggiatori e ai rimorchiatori di Salerno. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra per un totale di c.a. 1650 mq.

- **Edificio comunale.** L'edificio B è a servizio del Comune e pensato come flessibile e modulare in modo da adattarsi alle indicazioni che saranno ulteriormente approfondite nelle fasi successive del progetto. per un totale di c.a. 2.000 mq. L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra.
- **Hub Civico- Turistico** Uno spazio immersivo e innovativo di 1.000 mq c.a. pensato per accogliere turisti e cittadini alla scoperta della cultura, delle tradizioni e dei prodotti tipici della città di Salerno.

*Un nuovo hub civico e turistico innovativo e aperto in cui promuovere territorio, economia e sviluppo sostenibile*

L'hub è il primo punto di riferimento per i turisti che arrivano dal mare e un punto di incontro e socialità per i cittadini in cui **promuovere il territorio e l'economia locale.**

Concepito come **porta**

**d'ingresso alla città** per chi arriva dal mare, l'edificio **prende ispirazione dallo scafo in legno** di una barca, rovesciato, da cui nasce uno **spazio avvolgente e suggestivo**. Il **tetto verde biofilico** ne garantisce la perfetta integrazione con il contesto urbano e paesaggistico, contribuendo alla qualità ambientale e alla continuità del parco. Questo spazio è pensato per raccontare, promuovere e commercializzare le eccellenze del territorio, offrendo al visitatore un primo contatto immersivo con la cultura, i prodotti tipici e le iniziative della città di Salerno. Accanto a questa struttura, sarà realizzata una nuova area ristorazione, a servizio del parco e dei turisti in arrivo, pensata come luogo conviviale, aperto e affacciato sul mare, capace di valorizzare l'esperienza del paesaggio costiero e di offrire momenti di sosta e incontro.

Tutti gli edifici presentano piani semi-interrati con **parcheggi dedicati** nel rispetto dei parametri urbanistici indicati.

L' intervento rappresenta un passo decisivo nella costruzione di una città più integrata, resiliente e aperta. Un luogo ritrovato per la cittadinanza, e un nuovo ingresso dal mare per chi arriva a Salerno.

#### 3. RELAZIONE CON IL CONTESTO URBANO E PAESAGGISTICO

L'intervento si inserisce in modo armonico e strategico nel **contesto paesaggistico e urbano di Salerno, rafforzando la connessione tra porto e città** attraverso una nuova infrastruttura verde e blu. Il parco urbano proposto valorizza la **natura autoctona** come elemento attivo di sostenibilità ambientale e risposta concreta alle esigenze espresse dalla cittadinanza, fungendo da **filtro visivo e acustico verso le attività portuali**. Collocata in un'area di snodo tra ambiti urbani differenti — dal centro storico alla nuova Piazza della Libertà, dalla zona portuale al Molo Manfredi — l'iniziativa crea un **sistema continuo di spazi pubblici di qualità**, cucendo insieme funzioni, morfologie e usi diversi. L'intervento assume così un ruolo simbolico e funzionale come nuova **porta d'ingresso dal mare alla città, integrando e valorizzando gli asset urbani esistenti** e i principali progetti che hanno segnato la recente trasformazione di Salerno. Tali scelte, tengono conto del vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (D.lgs. 42/2004) a cui l'area oggetto di intervento è sottoposta.

Il nuovo parco verde rappresenta il cuore pulsante dell'intervento di riqualificazione, configurandosi come una grande infrastruttura ecologica, sociale e urbana capace di rigenerare l'area porto-città e riconnetterla con il tessuto di Salerno. Pensato come **elemento di transizione tra gli spazi urbani e quelli portuali**, il parco assume molteplici funzioni: ambientali, paesaggistiche, sociali e infrastrutturali. Sul piano ambientale, la presenza di oltre **200 alberi** e una ricca varietà di essenze autoctone contribuisce alla **riduzione dell'isola di calore**, al miglioramento della qualità dell'aria e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, grazie a sistemi di drenaggio naturale. Dal punto di vista sociale, il parco offre **spazi aperti inclusivi e accessibili** pensati per il benessere quotidiano dei cittadini: aree attrezzate per lo sport all'aperto, zone dedicate a eventi, mercatini, concerti e attività culturali, spazi gioco per bambini e percorsi immersi nel verde per la mobilità lenta e il tempo libero. In questo modo, l'intervento è capace di coniugare ecologia, qualità dello spazio pubblico e valorizzazione del paesaggio costiero.

*Il nuovo Parco Santa teresa, il più grande del centro città è pensato come attivatore sociale e motore di sviluppo e sostenibilità*

#### 4. RAPPRESENTATIVITA' DEL VALORE GENERATO E PERCEPITO DALLA COMUNITA'

Il progetto dà vita a un nuovo spazio urbano aperto alla comunità e ai turisti, **da vivere durante l'intero arco della giornata**. Un **polmone verde che si fonde con il blu del mare**, definendo la nuova porta d'ingresso dal mare alla città. In questo modo, **l'intervento restituisce alla cittadinanza un luogo vivo, attrattivo e connesso ai principali punti d'interesse urbani**, rispondendo alle prime istanze emerse durante l'indagine partecipativa, che ha raccolto visioni, proposte e desideri per il futuro di Salerno. La proposta prevede anche per le fasi successive di progettazione, realizzazione e definizione delle attività un **processo strutturato di coinvolgimento della cittadinanza e delle amministrazioni pubbliche coinvolte** che permetta di definire nel dettaglio visioni e prospettive della comunità da tradurre in azioni concrete che verranno realizzate. L'obiettivo non è solo riattivare l'area ma **creare valore pubblico sociale e culturale** per l'intera comunità, restituendo un'immagine rinnovata e aperta della città di Salerno a nuove opportunità.

Il sistema del verde, che dal Parco di Santa Teresa si estende fino alla Villa Comunale e al Lungomare, rappresenta un elemento connettivo strategico che **aumenta la qualità e la vivibilità degli spazi pubblici**. Un parco pensato per tutte le generazioni, con spazi differenziati in

grado di rispondere alle molteplici esigenze della collettività. Il parco è dotato di campi sportivi all'aperto, aree gioco e zone fitness, progettate per favorire l'attività fisica e il benessere. Uno spazio da vivere tutto il giorno, attrattivo e flessibile, pensato per ospitare eventi culturali, attività ricreative e iniziative in grado di generare fermento culturale e sviluppo di microeconomie locali.

Il nuovo spazio dedicato all'accoglienza turistica supera la tradizionale idea di infopoint e si configura come un Hub civico e turistico. Un luogo in cui vivere un'**esperienza immersiva nel patrimonio culturale del territorio**. Uno spazio in grado di **valorizzare le microeconomie locali** e promuovere **programmi di sviluppo sostenibile**, con particolare attenzione alla promozione e commercializzazione dei prodotti e servizi del territorio. Un luogo che celebra una visione sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico del turismo.

*La cittadinanza al centro del progetto, grazie ad iniziative che coinvolgeranno la comunità dalla progettazione, al cantiere fino alla realizzazione dell'opera.*

Il nuovo Hub civico e turistico, inoltre, è concepito per ospitare **eventi, festival e attività partecipative** aperte alla comunità che rafforzino il legame con il territorio, promuovendo un'**identità condivisa** e una **riflessione sul futuro urbano**. La riqualificazione è pensata per generare esternalità positive anche sulle aree limitrofe, con la possibilità di valorizzare ulteriormente spazi già esistenti, potenziando l'offerta di servizi e attività commerciali e turistiche, e generando così nuovo valore economico per la città.

### 5. INTERVENTI SULLE INFRASTRUTTURE E SUI TRASPORTI

Gli interventi sulle infrastrutture e sui trasporti previsti per la riqualificazione dell'area di interazione porto-città di Salerno recepiscono le **linee guida del redigendo Piano Regolatore del Porto** e del **Piano Urbanistico Comunale**, con l'obiettivo di **sostenere lo sviluppo del porto e migliorare la mobilità urbana esistente**.

In particolare, il nuovo assetto viabilistico è stato concepito per garantire la sicurezza e l'**autonomia dei flussi portuali e urbani**, promuovendo una mobilità intelligente. Grazie al potenziamento della rete stradale una gestione più efficiente dei flussi di traffico, il progetto

*L'obiettivo è ottimizzare i flussi veicolari per una mobilità urbana e portuale sicura, intelligente e funzionale*

**migliora le connessioni e razionalizza la viabilità complessiva dell'area**, promuovere la mobilità lenta e sostenibile. In quest'ottica, sono stati previsti i seguenti interventi principali:

- **Realizzazione di una nuova rotatoria su "Largo Ferruccio Perri"** per migliorare la circolazione veicolare urbana;
- **Collegamento della nuova rete stradale con Via della Rinascita**, per favorire l'integrazione tra porto e città;
- **Consolidamento e ampliamento della viabilità interna al porto**, in linea con le previsioni del Piano Regolatore Portuale;
- **Sviluppo della mobilità lenta** attraverso la realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali immersi nel verde, in connessione con il lungomare. Questi percorsi si inseriscono nel più ampio progetto del "Golfo Verde", che mira a valorizzare l'interazione tra porto, città e ambiente, promuovendo una fruizione sostenibile e accessibile degli spazi urbani e costieri;
- **Incremento delle aree parcheggio** a servizio degli edifici con punti di ricarica per veicoli, motocicli e cicli elettrici posizionate ai piani semi-

interrati per minimizzare l'impatto sul paesaggio. La mobilità viene completamente ripensata per garantire la separazione funzionale e sicura dei flussi portuali, turistici e urbani. Percorsi veicolari, ciclabili e pedonali sono studiati per migliorare accessibilità e fruizione, trasformando l'area in un nodo strategico di connessione e sviluppo urbano. Il disegno complessivo si completa con un sistema viabilistico razionale e interconnesso, coerente con le previsioni del nuovo Piano Regolatore Portuale e del vigente PUC.

### 6. FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Tenendo conto delle stime preliminari fornite dalla Stazione Appaltante, il progetto ha sviluppato un'analisi economica per ciascun edificio di nuova costruzione oggetto di intervento. La valutazione dei costi è stata elaborata utilizzando metodi parametrici e confronti con interventi analoghi già realizzati, al fine di garantire una stima coerente e allineata agli standard di riferimento di settore.

STIMA COSTI DI COSTRUZIONE	
<b>TORRE-FARO</b>	<b>€ 6.250.064,57</b>
EDILIZIA	€ 2.812.529,05
STRUTTURE	€ 1.687.517,43
IMPIANTI	€ 1.750.018,08
<b>EDIFICIO A</b>	<b>€ 2.439.698,73</b>
EDILIZIA	€ 1.097.864,43
STRUTTURE	€ 658.718,66
IMPIANTI	€ 683.115,64
<b>EDIFICIO B</b>	<b>€ 2.957.210,58</b>
EDILIZIA	€ 1.330.744,76
STRUTTURE	€ 798.446,86
IMPIANTI	€ 828.018,96
<b>HUB TURISTICO</b>	<b>€ 1.428.332,71</b>
EDILIZIA	€ 642.749,72
STRUTTURE	€ 385.649,83
IMPIANTI	€ 399.933,16
<b>TOTALE NUOVI EDIFICI</b>	<b>€ 13.075.306,59</b>



## VERIFICA DI COERENZA

Il presente documento di Verifica di Coerenza è redatto al fine di accertare la conformità dell'intervento proposto rispetto agli indirizzi contenuti nel Documento di Indirizzo, con particolare riferimento al quadro esistenziale e ai vincoli presenti nell'area di intervento e ai parametri urbanistici indicati. Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del programma funzionale che riepiloga la rispondenza delle caratteristiche del progetto proposto con quanto richiesto nei documenti di gara.

PROGRAMMA FUNZIONALE	
	QSP
<b>EDIFICI DA RIQUALIFICARE</b>	<b>7.333</b>
Capitaneria di porto	3.157
Ex circoscrizione doganale (Privato)	876
Vigili del fuoco* (incluso 500 mq di nuova costruzione)	3.000
Ex palazzina Soriente (Privato)	300
<b>Totale edifici da riqualificare</b>	<b>7.333</b>
<b>EDIFICI DA REALIZZARE / TRASFORMARE</b>	<b>8.843</b>
<b>Torre-Faro</b>	<b>4.227</b>
Autorità portuale	1.900
Capitaneria di porto	600
Carabinieri - Comando motovedette	50
Ministero della difesa - Servizio Fari	50
Polizia di Stato - Squadra nautica	200
Guardia di Finanza	600
Corporazione dei Piloti del Porto	300
Ufficio Sanità Marittima (USMAF)	200
Ristorante (Privato)	327
<b>Edificio A - Compagnia unica dei lavoratori e servizi portuali</b>	<b>1.650</b>
Compagnia unica dei lavoratori del Porto	1.500
Ormeggiatori	100
Rimorchiatori di Salerno	50
<b>Edificio B - Spazio polifunzionale comununale</b>	<b>2.000</b>
Spazio polifunzionale comunale	2.000
<b>HUB Civico - Turistico</b>	<b>966</b>
Hub civico - turistico	866
Area bar - ristorazione (Privato)	100
<b>Totale QSP</b>	<b>16.176</b>
<i>Area parcheggio interrata</i>	<i>4.600</i>
<i>Area nuovo parco Santa Teresa</i>	<i>18.000</i>