

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## INTRODUZIONE

La proposta progettuale si sviluppa a partire da linee guida delineate nel redigendo Piano Regolatore Portuale e nel Piano Urbanistico Comunale, con l'obiettivo di definire una nuova relazione tra il porto, la città e il fronte mare. L'area interessata dall'intervento assume un ruolo strategico all'interno del sistema urbano salernitano; infatti, è qui che si concentrano funzioni infrastrutturali, accessi alla città, servizi pubblici e attività connesse al turismo e alla mobilità. In questo contesto, la riqualificazione non si limita ad un semplice ridisegno degli spazi, ma diventa un'occasione per ricucire ambiti disconnessi, migliorare la qualità urbana e costruire nuove relazioni tra i diversi elementi del paesaggio urbano e portuale.

## PROGETTO

Uno degli interventi cardine del progetto riguarda la riorganizzazione complessiva della viabilità e della mobilità interna dell'area. Attualmente, la coesistenza del traffico portuale, turistico e urbano genera criticità nella gestione dei flussi. Per tale ragione, il progetto propone una netta separazione funzionale dei percorsi veicolari, distinguendo quelli diretti alla città da quelli destinati alle attività portuali. Nell'ottica di migliorare il traffico cittadino si interviene anche sulla riconfigurazione dell'accesso al parcheggio interrato di Piazza della Libertà. Infatti, con la nuova mobilità, un accesso più facile può essere garantito dal parcheggio esterno esistente, ottimizzando così i tracciati di ingresso e uscita, assicurando al contempo un accesso autonomo e dedicato all'area portuale.

Un ulteriore elemento strategico riguarda la definizione di nuove infrastrutture a servizio della mobilità turistica, con particolare attenzione all'arrivo via mare. In prossimità della Capitaneria di Porto viene infatti prevista un'area dedicata alla sosta degli autobus turistici, direttamente connessa ai percorsi pedonali verso il centro città. Quest'area BUS sarà realizzata al di sopra dell'attuale parcheggio della Capitaneria, che a sua volta verrà interrato per garantire comunque la presenza di posti auto riservati e protetti. L'accesso al parcheggio interrato sarà assicurato da una rampa carrabile, mentre un collegamento verticale con scala e ascensore garantirà l'accessibilità diretta all'edificio della Capitaneria.

Unitamente alla viabilità un altro elemento centrale del progetto è rappresentato dal potenziamento delle superfici a verde. Queste hanno lo scopo di migliorare il microclima, mitigare le isole di calore e garantire zone di ombreggiamento naturale, rendendo l'area più vivibile durante tutto l'anno. Oltre alla funzione ambientale, questi spazi diventano luoghi di socialità, attività all'aperto e benessere. Queste aree verdi ospitano spazi per il fitness urbano, infatti, il progetto prevede alla realizzazione di spazi attrezzati per la pratica sportiva all'aperto, concepiti in risposta all'uso spontaneo che i cittadini già fanno dell'area portuale per attività fisica e tempo libero. L'intervento prevede tre zone distinte, ciascuna dotata di attrezzature specifiche e immerse nel verde, con l'obiettivo di garantire comfort climatico e accessibilità durante tutto l'anno. Le varie aree sono collegate da un percorso continuo, pensato per la camminata e la corsa.

In questo modo, uno spazio che rischierebbe di rimanere relegato a semplice zona di transito per i flussi turistici viene trasformato in un luogo vivo, abitato e restituito alla cittadinanza come spazio di socialità e benessere.

Vista la centralità e l'importanza del parco urbano, il progetto prevede di creare anche un nuovo collegamento dell'area di intervento con la Piazza della Libertà, aprendo in questo modo gli spazi e garantendo maggiore fluidità anche tra i flussi pedonali. In prossimità di questo asse pedonale che collega il porto con il Crescent trova spazio anche una grande area coperta e ombreggiata, pensata come luogo di sosta e ad uso flessibile. Questa struttura è composta da una serie di elementi modulari di circa 10 m<sup>2</sup> ciascuno, distribuiti in modo da formare un ambiente omogeneo e accogliente. Quest'area è concepita per accogliere funzioni diverse, da attività come lo yoga o piccoli mercati temporanei a semplici aree d'attesa coperta per tutti quei turisti provenienti dall'adiacente area BUS.

In coerenza con tutti gli obiettivi proposti, il progetto propone anche la ricucitura del lungomare cittadino, oggi interrotto dalla presenza del Crescent. Attraverso la realizzazione di un nuovo

tracciato pedonale, integrato da elementi di verde e da un sistema leggero di ombreggiamento, si costruisce una nuova passeggiata urbana che collega la Stazione Marittima, l'area portuale, il parco urbano e i principali punti di accesso alla città. L'obiettivo è quello di restituire continuità lungo la costa, prolungandolo fino a inglobare l'area portuale e la futura Darsena cittadina prevista nel Piano Regolatore Portuale. Il nuovo tratto riprende l'organizzazione tipica del lungomare di Salerno – verde, percorso pedonale, aree di sosta – reinterpretata con l'introduzione di nuove sedute ombreggiate, ottenute tramite alberature e coperture leggere. L'intervento, quindi, non si limita solo a risolvere criticità esistenti, ma guarda al futuro sviluppo del fronte mare, rafforzando il ruolo strategico che la nuova Darsena potrà assumere nel sistema porto-città come spazio pubblico aperto, permeabile e pienamente integrato nella vita urbana.

Infine, l'intervento si estende anche alla ricomposizione del tessuto urbano, con l'obiettivo di restituire ordine formale e riconoscibilità a uno dei principali ingressi al porto e alla città. In quest'ottica si prevede la demolizione dei volumi edilizi per i quali è già stata prevista tale destinazione, e la ricollocazione delle funzioni, in un nuovo edificio, per tutti quei fabbricati che invece sono destinati a una ristrutturazione. Quest'ultimo è concepito come elemento architettonico di ricucitura e valorizzazione, infatti, riprende in chiave contemporanea le geometrie della Capitaneria di Porto, instaurando con essa un dialogo compositivo simmetrico che inquadra la vista sul porto e restituisce permeabilità visiva verso il mare. Questa nuova configurazione spaziale e formale contribuisce a costruire una vera e propria "porta d'ingresso", capace di dare identità e ordine al margine tra città e porto.

L'operazione di "ricucitura urbana" ha presentato significative complessità operative, e il progetto permane attualmente in una fase preliminare, anche in ragione dell'elevato numero di attori istituzionali coinvolti e della pluralità di esigenze espresse. I nodi critici del processo di ricomposizione spaziale sono molteplici: in primo luogo, l'asse viario previsto dal piano portuale in corso di redazione, che determina una cesura fisica all'interno del lotto d'intervento; in secondo luogo, la presenza di edifici esistenti che presentano rilevanza architettonica e logistica, la cui conservazione è ritenuta prioritaria. La strategia insediativa ha individuato quale fulcro del progetto un edificio unitario, in grado di accogliere e integrare le funzioni delle diverse istituzioni coinvolte, favorendo una gestione sinergica degli spazi, una fruizione continuativa e una manutenzione efficiente e sostenibile nel tempo.

Il complesso edilizio adotta specifiche soluzioni progettuali per integrarsi armonicamente nel tessuto urbano preesistente. Sebbene si configuri come un corpo unitario, l'edificio presenta più ingressi e differenti vani scala, al fine di garantire una maggiore autonomia e indipendenza funzionale degli spazi interni. La porzione dell'edificio adiacente alla centrale dei Vigili del Fuoco è caratterizzata da una facciata fittizia, che preserva la continuità visiva dell'edificio senza compromettere l'illuminazione naturale e l'aerazione delle finestre esistenti.

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

**VERIFICA DI COERENZA**

Il progetto qui presentato è il risultato di un'attenta e puntuale analisi del documento di indirizzo allegato al bando. Esso intende rispondere in modo coerente e completo a tutti i punti e alle esigenze emerse da tale documento.

Di seguito si propone una sintetica checklist che evidenzia tutti gli elementi considerati e rispettati nella redazione e nella progettazione della presente proposta:

- L'area di progetto è delimitata sia dall'ambito di comparto *CPS\_1sub2*, sia dalle ulteriori limitazioni derivanti dall'area di competenza dell'Autorità Portuale.
- Il progetto rispetta i collegamenti viabilistici previsti sia dal Piano Urbanistico Comunale vigente, sia dal Piano Regolatore Portuale, intervenendo con un rimodellamento coerente ma mantenendosi all'interno dell'ambito progettuale definito.
- A seguito di un'attenta analisi dell'indagine svolta sulla percezione dell'area oggetto del concorso di idee – rivolta a cittadini e operatori economici locali – la proposta progettuale mira a dare risposta concreta alle principali esigenze emerse, tra cui:
  - ✓ incremento delle aree verdi;
  - ✓ creazione di spazi per l'aggregazione sociale;
  - ✓ predisposizione di aree dedicate a mercati locali e manifestazioni pubbliche;
  - ✓ realizzazione di zone funzionali al rafforzamento dei flussi turistici (es. stazione autobus, info point, ecc.).
  - ✓ Il progetto riserva particolare attenzione alle attività sportive all'aria aperta, prevedendo una pista da corsa articolata in tre diverse aree, ciascuna dotata di attrezzature per il fitness e palestre all'aperto.
- Il progetto rispecchia le previsioni urbanistiche sia del redigendo Piano Regolatore Portuale, sia del vigente Piano Urbanistico Comunale. In particolare, accoglie le nuove indicazioni relative al riassetto della viabilità, con la realizzazione di una rotatoria a servizio del traffico interno al porto, l'ampliamento della rotatoria esistente nel centro cittadino e la creazione di un nuovo asse viario parallelo a via Porto.
- Il progetto rispetta i limiti di altezza stabiliti dal parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Salerno e Avellino, rilasciato in data 27/10/2014. Tale parere individua nel Palazzo di Città l'edificio di riferimento per l'altezza massima consentita, fissata a 25/26 metri. Il nuovo complesso edilizio previsto dal progetto si mantiene ben al di sotto di tale limite, con un'altezza massima compresa tra i 15 e i 16 metri.
- Il progetto rispetta pienamente il quadro vincolistico riportato nel Documento di Indirizzo, con particolare riferimento alle tavole V1, V2 e V3. In dettaglio:
  - ✓ la tavola V1, relativa alle fasce di rispetto, evidenzia che l'area di intervento non è soggetta a vincoli specifici di questa natura;
  - ✓ la tavola V2, riferita ai beni culturali e ambientali, indica che l'area ricade in una zona soggetta a tutela paesaggistica, in quanto situata entro i 300 metri dalla linea di costa;
  - ✓ la tavola V3, concernente i vincoli di natura idrogeologica, non segnala la presenza di particolari limitazioni sull'area interessata dal progetto.

- Il progetto rispecchia pienamente gli obiettivi generali e specifici indicati nel bando, con particolare attenzione alla qualità dello spazio pubblico e alla rigenerazione urbana. In particolare:
  - ✓ viene proposta una progettazione degli spazi pubblici aperti con l'inserimento di sistemi di ombreggiamento, aree dedicate alla cultura sportiva e un lungomare riqualificato con arredi urbani – come panchine e sdraio urbane – distribuiti in modo armonico e funzionale;
  - ✓ è prevista la demolizione completa di tutte le tettoie precarie e delle strutture esistenti in stato di forte degrado, al fine di liberare e valorizzare lo spazio pubblico restituendolo alla comunità
  - ✓ La viabilità di progetto viene rispettata e progettata in modo armonico e coerente con gli altri interventi previsti, garantendo un'integrazione funzionale e fluida nell'ambito complessivo.
  - ✓ Gli edifici da preservare rappresentano punti cruciali e costituiscono le premesse fondamentali che hanno guidato le scelte progettuali.
  - ✓ Tutti gli immobili soggetti a interventi di ristrutturazione urbana sono stati demoliti e ricollocati, ad eccezione del ristorante, che si è scelto di conservare in quanto elemento determinante per la tutela del valore collettivo. Tale struttura, infatti, ha contribuito nel tempo a definire e caratterizzare l'identità dell'area urbana interessata
- Il progetto rispetta e si mantiene al di sotto della superficie di solaio realizzabile, rispondendo in modo puntuale alle richieste degli enti, sia pubblici che privati. L'obiettivo progettuale è stato infatti quello di promuovere una rigenerazione urbana basata principalmente sull'incremento delle aree verdi, piuttosto che sull'introduzione di nuovi volumi edilizi.
- Il nostro intervento rispetta gli ingressi al parcheggio pubblico "Parcheggio Libertà" e ai box privati; inoltre, integra i varchi di accesso alla viabilità portuale posizionati ai due lati dell'ex circoscrizione doganale.