

**2 4 c d d 1 8 d**

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il recupero delle aree tra porto e città consente di creare il Parco sul mare e l'Architettura pubblica che completano la rigenerazione del waterfront.

### **Parco sul Mare con spazi pubblici verdi e alberati - Waterfront botanico**

Oltre piazza della Libertà, che estende il lungomare storico per 400 metri, si completa la ricucitura e l'ampliamento della passeggiata sul mare connettendo l'area di fronte alla Stazione marittima ad 8.000mq di nuovi spazi pubblici verdi con più di 100 alberi. Il waterfront botanico include gli edifici dell'autorità portuale, del comune e i cantieri storici per rigenerare ulteriori 250 metri lineari.

Il Parco sul mare, con pioppi, tamerici e olivi di boemia, limita l'isola di calore, assicura ombra in estate e offre aree di gioco e incontro per residenti e viaggiatori. Gli spazi verdi informali estendono il lungomare migliorando il microclima e la biodiversità. Il polo per le arti contemporanee, il museo della città e un belvedere pubblico arricchiscono l'offerta culturale, sociale e turistica della città.

Il nuovo waterfront si riflette sul mare, ricostruisce l'identità dell'area negletta e sottoutilizzata al margine del porto restituendola alla comunità, senza cancellarne la memoria, recuperando l'archeologia industriale dei cantieri salernitani che vengono integrati nel progetto.

### **Edificio Autorità Portuale con torretta-belvedere - Waterfront architettonico**

Il Parco include i volumi che disegnano il waterfront e riconnettono il centro storico al mare schermando alcuni edifici moderni senza qualità. La nuova architettura riqualifica il fronte mare recuperando la storia e reinterpretando il Palazzo con Torretta, tipico di Salerno.

Un articolato volume trasparente-riflettente su 7 livelli per 5.000mq, a scalare da 25,5 a 18,5m dialoga da un lato con le altezze e le curve di Crescent e Capitaneria, dal lato opposto con il fronte più basso dei palazzi storici. L'intervento include i cantieri e un portale alto 11 metri che inquadra il mare e protegge la piazza con gli ingressi principali.

Integrati nell'angolo curvo si realizzano la Torre Piloti e il Belvedere Pubblico con accessi indipendenti. L'altezza della torretta è di 39,5m, inferiore al campanile del Duomo (52m) e alle vicine torri della Prefettura (43m) e di palazzo Barone (45m).

Un secondo edificio vista mare su 3 livelli, alto 11,5m, accoglie il polo delle arti contemporanee e il museo della città. La sopraelevazione dei Vigili del Fuoco è alta 3,5m; gli edifici per la Capitaneria e i servizi turistici del Comune, alti 6m, completano la quinta storica.

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

Il lungomare storico viene prolungato oltre piazza della Libertà con il nuovo Parco sul mare che recupera le aree tra porto e città completando l'immagine del waterfront contemporaneo.

Il disegno architettonico e paesaggistico si sviluppa in continuità con lo spazio pubblico esistente, potenzia le aree verdi e pedonali con alberature e arbusti della macchia mediterranea che attenuano l'isola di calore generando un microclima favorevole grazie ad ampie aree ombreggiate vista mare, evitando l'effetto cul de sac verso la nuova darsena.

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

I nuovi edifici pubblici con terrazze a scalare presentano una doppia pelle sostenibile in vetro fotovoltaico autopulente e lastre ceramiche artigianali traslucide e riflettenti. I volumi riconnettono idealmente le altezze del Crescent a quelle dei palazzi storici, mitigano l'impatto dell'edilizia senza qualità e ricostruiscono, grazie a una nuova luce, l'immagine contemporanea del waterfront incentivando le connessioni tra centro storico e mare.

La torre-belvedere si relaziona con le principali emergenze della città e dialoga con le architetture antiche e contemporanee. Il belvedere sarà uno spazio panoramico accessibile alla comunità, attrazione per ammirare e vivere dall'alto la città, la costiera e il golfo.

Di sera i volumi trasparenti si illuminano dall'interno riflettendosi sul mare e creando un punto di riferimento per i cittadini e i viaggiatori che arrivano a Salerno.

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

La connessione degli spazi pubblici del lungomare e della villa comunale con il centro storico e il quartiere porto comprende percorsi, aree pedonali e spazi verdi alberati integrati al tessuto urbano che collegano in più punti il tessuto urbano esistente e le nuove architetture al mare.

Si realizzano oltre 8.000mq di parco sul mare con playground e una varietà di alberature, arbusti della macchia mediterranea, arredi urbani e spazi accoglienti all'aperto e al coperto e per cultura, memoria, tempo libero, arti e sport che mancano in città.

### **Rappresentatività del valore percepito e desiderato della comunità**

I nuovi spazi pubblici verdi, in coerenza con le richieste della comunità, sono attrezzati per favorire l'aggregazione, la socialità e le attività sportive all'aperto; i playground sono utilizzabili anche per installazioni di luci e opere d'arte. Le nuove attività per il turismo, la cultura e i servizi, sono distribuite negli edifici comunali con spazi per ospitare il polo delle arti contemporanee e il museo della città, servizi, eventi e manifestazioni per i residenti e i turisti.

Il belvedere pubblico panoramico a doppia altezza, integrato nell'edificio dell'autorità portuale, con scale e ascensori dedicati, diventerà la principale attrazione del centro storico e della città generando nuove attività socio-economiche.

### **Interventi sulle infrastrutture e sui trasporti**

Lo schema per la viabilità carrabile proposta a servizio del comparto e della nuova darsena viene confermato e integrato con le rampe in ingresso ed uscita per i parcheggi interrati che ospitano circa 250 posti auto al di sotto dei nuovi edifici.

Nei pressi della stazione marittima si recupera lo spazio incolto per realizzare un parcheggio con tetto giardino che ospita 20 stalli per taxi, ncc, veicoli per la mobilità dolce e i servizi turistici.

Completiamo lo sviluppo sostenibile dell'area schermendo tutte le auto parcheggiate a raso grazie ai pergolati verdi che ombreggiano e nascondono, con minima spesa, le auto in sosta.

### **Fattibilità e coerenza tecnico economica**

L'obiettivo è un progetto urbano semplice e iconico, realizzabile per fasi, con minima impronta a terra e superfici coperte leggermente inferiori a quelle indicate grazie all'ottimizzazione degli spazi comunali. In questo modo si massimizzano l'estensione del parco con il verde pubblico, i percorsi pedonali, le aree per il tempo libero e i playground, contenendo i costi di costruzione e gestione.

La torre piloti, importante per lo sviluppo e la sicurezza del porto, e il belvedere pubblico sono realizzati praticamente a costo zero per la comunità, integrati nell'edificio dell'autorità portuale.

## **Verifica di coerenza e stima sommaria dei costi**

A seguire dati e costi, entro i limiti del DIP, di: nuovi edifici, sopraelevazione e parco

### **1. NUOVO EDIFICIO AUTORITA' PORTUALE - 7 livelli (5.254mq) > 6.567.000€**

- Polizia di Stato - PT: 217mq
- Uffici Sanità Marittima - PT: 200 mq
- Guardia di Finanza - PT-P1: 600mq
- Compagnia Lavoratori del Porto - P1/P3: 1.500mq
- Autorità Portuale - P3/P6: 1.918mq
- Hall e Connettivo - 210mq

Il cantiere recuperato per 355mq ospita la Corporazione dei Piloti.

La torre piloti (P7, 127mq) e il belvedere pubblico aperto (P8, 127mq) sono integrati nella torretta.

**Parcheggi interrati - 3.400mq > 1.700.000€**

### **2. NUOVO EDIFICIO COMUNALE - 3 livelli (939 mq) > 1.032.000€**

- Polo Arti Contemporanee e Museo Città e Mare - PT-P1-P2: 721mq
- Ristorazione - PT: 150mq - Hall e Connettivo - PT: 68mq

### **3. RECUPERO PALAZZINA SORIENTE: - 3 livelli (300mq) > 300.000€**

- Hall e Rimorchiatori - PT: 100mq; Ormeggiatori - P1: 100mq
- Carabinieri - Motovedette - P2: 50mq; Ministero Difesa - Fari - P2: 50mq

### **4. SOPRAELEVAZIONE VIGILI DEL FUOCO (516mq) > 567.000€**

Nuovo volume e riqualificazione terrazzo

### **5. NUOVO EDIFICIO CAPITANERIA - 2 livelli (600mq) > 705.000€**

Parcheggi 836mq - pergole verdi 300mq

### **6. NUOVO EDIFICIO COMUNALE - 2 livelli (520mq) > 609.000€**

Parcheggi 707mq - pergole verdi 250mq

### **7. PARCHEGGIO COPERTO PER TAXI E NCC (740mq) > 259.000€**

Riqualificazione area S5 con parcheggio e tetto giardino 740mq - 20 stalli

### **8. RIQUALIFICAZIONE VERDE PARCHEGGI > 192.000€**

Parcheggi 1.970mq - pergole verdi 1.280mq

### **9. PARCO SUL MARE > 840.000€**

Sistemazioni paesaggistiche 3.620mq, aree pavimentate attrezzate 4.500mq, oltre 100 alberi e 500 arbusti all'interno del comparto + 50 alberi e 250 arbusti sulla darsena

**NUOVA SUPERFICIE SOLAIO 7.801mq** (di cui QSP NUOVA COSTRUZIONE 7.337mq, HALL, CONNETTIVO E TORRE PILOTI E TORRE BELVEDERE 464mq).

EDIFICI RECUPERATI 655 mq

**TOTALE OPERE > 12.771.000€**

STANDARD URBANISTICI: 5.865mq

Parcheggi pubblici interrati- 3.125mq, verde pubblico attrezzato - 3.620mq

Parcheggi pertinenziali e locali tecnologici interrati - 3.125mq

L'ex cantiere al di fuori del comparto può essere recuperato per ospitare il Museo della città e del mare (1.278mq) con spazi nel parco anche sulla nuova banchina.