



COMUNE DI SALERNO

AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MAR TIRRENO CENTRALE



Avviso pubblico regionale per la promozione della qualità dell'Architettura  
(QA 2024) - Linea 4

Progetto realizzato con il contributo della Regione Campania  
- Direzione Generale Governo del Territorio, ai sensi della  
Legge Regionale 19/2019

## CONCORSO DI IDEE

# "CPS 01\_sub2 - IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERAZIONE PORTO-CITTÀ"

INGRESSO / USCITA  
DARSENA CITTADINA

INGRESSO / USCITA MOLO 3 GENNAIO  
E BANCHINA LIGEA

MARCO PORTUALE  
"MOLO MANFREDI"

DARSENA CITTADINA

STAZIONE  
MARIITIMA

PORTO TURISTICO  
SANTA TERESA

## DOCUMENTO DI INDIRIZZO

**RUP:** Maria Maddalena Cantisani  
Direttore Settore Trasformazione urbanistica ed Edilizia

**Coordinatore:** Filomena Daraio  
Responsabile Servizio Gestione del Territorio

**Segreteria tecnica:** Antonio Nigro (Ufficio di Piano)  
Lucia Ritondale (Ufficio di Piano)

## Indice generale

1. Premessa.....	2
2. Quadro conoscitivo.....	3
2.1 Descrizione dell'area di Progetto.....	4
2.2 Analisi partecipata di tipo esplorativo-descrittivo: percezione e proposte di cittadini e attività locali.....	6
2.2.1 Statistiche descrittive.....	7
2.2.2 Percezione.....	7
2.2.3 Proposte.....	8
3. L'area urbana di Santa Teresa.....	10
3.1 Inquadramento.....	10
3.2 Previsioni urbanistiche.....	13
3.3 Quadro vincolistico.....	16
4. Il progetto.....	19
4.1 Obiettivi generali.....	19
4.2 Obiettivi emersi dell'analisi partecipata.....	19
4.3 Obiettivi specifici.....	20
4.4 Funzioni.....	21
4.5 Scheda progetto.....	24
5. Il concorso di idee.....	25

## **1. Premessa**

La Regione Campania, con Decreto Dirigenziale n. 153 dell'11 luglio 2024 (BURC n. 52 del 22.07.2024), ha approvato l'Avviso pubblico per la concessione di contributi per la promozione della Qualità dell'Architettura annualità 2024 in esecuzione delle disposizioni previste nella [Legge regionale n. 19 dell'11 novembre 2019](#) per la promozione della qualità dell'architettura, con cui finanzia cinque diverse linee di intervento, per una dotazione complessiva di 400.000 euro.

Il Comune di Salerno – Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia – Ufficio di Piano ha concorso per la Linea 4 – PROMOZIONE DEI CONCORSI DI IDEE, DI PROGETTAZIONE E OPERA PRIMA, ed ha ottenuto il finanziamento della proposta *"Concorso di idee "CPS 01\_sub2 – idee per la Riqualificazione dell'area di interazione porto-città"*.

La linea di mandato programmatica è volta alla promozione di una procedura concorsuale per il completamento del "PUA Santa Teresa", relativo al comparto prevalentemente produttivo CPS\_1, con il progetto del sub 2, che è mirato alla valorizzazione dell'interconnessione della città con il porto, con implementazione di funzioni direzionali pubbliche e/o produttive ed il ridisegno degli spazi pubblici, al fine di riconsegnare alla collettività aree nuovamente dotate di elevati standard di qualità urbana in un'area di valore paesaggistico.

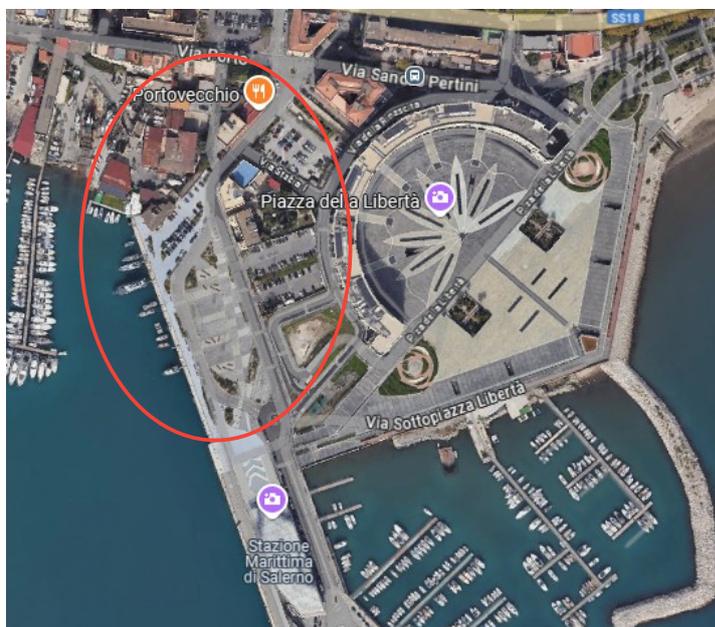
## **2. Quadro conoscitivo**

L'area urbana d'intervento è nota come "Santa Teresa", posta al margine orientale del centro abitato, al confine con il Porto. Si tratta di un settore urbano "di margine" fra la città consolidata e l'infrastruttura portuale, non lontana dal centro storico e da rilevanti strutture e luoghi di rappresentanza della città (Stazione marittima, Piazza della Libertà, Teatro Verdi, Villa comunale, Lungomare).

L'area oggetto del presente concorso di idee ha attraversato numerose trasformazioni ed è stata caratterizzata, fino alle soglie degli anni 2000, da marginalità e degrado, essendo occupata da impianti industriali - in parte dismessi - connessi alla presenza del bacino portuale.

A partire dagli anni 2000, l'area è stata oggetto di interventi di profonda trasformazione, che hanno comportato la realizzazione di Piazza della Libertà, la riqualificazione dell'area di Santa Teresa, la realizzazione della stazione marittima su progetto di Zaha Hadid.

Il Piano Urbanistico Comunale ricomprende l'area di Santa Teresa nel CPS\_1 (comparto a destinazione prevalente produttiva-servizi). Per facilitare l'attuazione della prevista trasformazione urbana dell'area, il comparto è stato scisso in 2 sub-comparti, di cui il sub 1 corrisponde all'area di Piazza della Libertà e risulta ad oggi pressoché completamente attuato. Il sub-comparto 2, oggetto del presente bando, racchiude l'area indicata nelle immagini successive.



*Macrolocalizzazione - fonte Google Maps*

Si rimanda al seguente link per approfondimenti al progetto del PUC vigente, <https://www.comune.salerno.it/node/25494>, al fine di offrire una completa lettura dello strumento urbanistico comunale.

## 2.1 Descrizione dell'area di Progetto

L'area oggetto di concorso di idee è inserita nell'ambito della nuova pianificazione, condotta dalla Autorità di Sistema Portuale del Mare Tirreno Centrale (AdSP-MTC), di cui al quadro strategico dettato dal DPSS - Documento di Pianificazione Strategica di Sistema Portuale, in cui sono previste anche iniziative attinenti alla razionale ed organica riqualificazione dell'ambito portuale dell'approdo turistico della Darsena di Santa Teresa. Pertanto l'amministrazione del Comune di Salerno e Autorità di Sistema Portuale, con i rispettivi uffici competenti, sulla base dei rispettivi obiettivi strategici di pianificazione puntuale hanno concordato il limite tra l'area di interazione porto-città ed le aree retroportuali, di esclusiva competenza dell'Autorità di Sistema, nell'ambito di Santa Teresa. Tale delimitazione riduce leggermente l'ambito del comparto CPS\_1sub2 limitatamente, tuttavia, alle sole aree di viabilità.

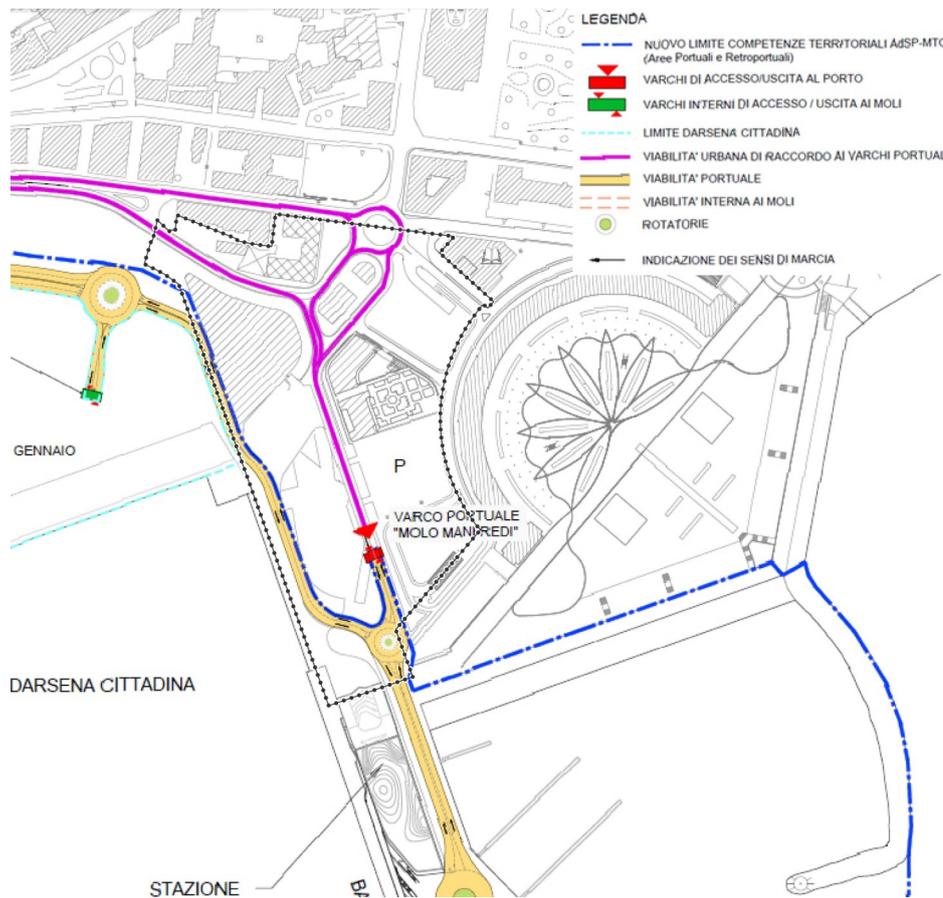


*Delimitazione aree portuali, retroportuali e di interazione porto-città – sovrapposizione perimetro CPS\_1sub2*

Per quanto attiene proprio la configurazione di progetto della nuova viabilità portuale, il redigendo Piano Regolatore Portuale 2024 prevede, ai limiti dell'area oggetto del presente concorso di idee, la realizzazione di un tratto di viabilità a doppio senso di circolazione che può considerarsi strategico. Esso, infatti, si porrà

quale primo collegamento viabilistico tra l'area del Porto Commerciale propriamente detta e l'ambito a vocazione urbano-portuale del Molo Manfredi.

Due nuove rotonde (una in corrispondenza della radice del Molo 3 Gennaio ed un'altra ai margini settentrionali della colmata di progetto in Vecchia Darsena) saranno coniugate da altrettanti rami di viabilità, ciascuno a doppio senso di circolazione veicolare.



*Viabilità – ipotesi di progetto*

Dalla rotonda interna alla nuova colmata si dipartiranno due possibilità: una di penetrazione al nuovo piazzale della Vecchia Darsena (ramo viario anche dotato di varco di accesso/uscita) ed un'altra che consentirà la fruizione diretta del Molo Manfredi, ancora progettata a doppio senso di marcia. Questa viabilità lambirà l'area di intervento e raggiungerà la rotonda posta in fregio alla promenade a dolce pendenza corrispondente all'ingresso principale della Stazione Marittima di Salerno.

Detto collegamento sarà anche funzionale all'operatività propria dei traffici crocieristici ed organico alla viabilità urbana di raccordo al varco portuale del Molo Manfredi, oltre che alla specifica viabilità interna, oggetto di proposta progettuale dell'intera area costituente l'ambito d'interesse del Concorso di idee per la riqualificazione della zona di interazione Porto-Città.

## **2.2 Analisi partecipata di tipo esplorativo-descrittivo: percezione e proposte di cittadini e attività locali**

L'indagine ha riguardato la percezione dell'area oggetto del concorso di idee da parte di cittadini e operatori economici locali, con particolare attenzione alla capacità di generare valore nelle tre dimensioni fondamentali: economica, sociale e ambientale. Parallelamente, l'indagine ha raccolto proposte, desideri e visioni per una futura riqualificazione dell'area, sempre in riferimento alla creazione di valore pubblico, inteso come benessere individuale e collettivo. In questa ottica, l'analisi si configura come uno strumento utile sia alla pianificazione urbanistica partecipata che alla costruzione di strategie di sviluppo coerenti con le aspettative e i bisogni espressi dal territorio.

L'indagine è stata strutturata secondo un impianto esplorativo-descrittivo, basato su una *survey* assistita (interviste *face-to-face*) tramite un questionario somministrato da un team di sei rilevatori dotati di dispositivi mobili. Il questionario, composto da 15 domande, è stato articolato in tre sezioni:

- dati anagrafici (età, genere, livello di istruzione, professione, prossimità geografica all'area);
- percezione attuale dell'area oggetto del concorso di idee e del valore generato nelle sue dimensioni economica, sociale e ambientale;
- proposte progettuali per la riqualificazione futura dell'area, coerenti con i desideri espressi dagli intervistati.

Il campione è stato selezionato secondo criteri non probabilistici, privilegiando la disponibilità dei soggetti presenti nel territorio in una specifica finestra temporale. Questa scelta, tipica delle ricerche di tipo esplorativo, non consente inferenze statistiche rispetto alla popolazione generale, ma offre spunti qualitativi e quantitativi utili a delineare tendenze, criticità percepite e opportunità progettuali condivise.

Le attività di somministrazione sono state svolte in due giornate lavorative consecutive (lunedì e martedì), selezionate per favorire una maggiore partecipazione dei cittadini residenti e degli operatori economici.

Il territorio indagato comprende l'area compresa tra Via Porto, Via Sandro Pertini, Piazza della Libertà e Via Clemente Mauro, lungo l'asse di Lungomare Trieste e di Corso Giuseppe Garibaldi/Via Roma (ex SS18).

Il target include:

- cittadini residenti entro un raggio di 2 km dall'area oggetto di analisi;
- attività commerciali collocate nei pressi della zona oggetto di analisi.

Dei 573 soggetti contattati, 143 hanno completato il questionario, rappresentando un tasso di risposta pari al 24,9%. Nonostante i limiti derivanti dalla non rappresentatività del campione, il dato raccolto risulta

comunque ricco di informazioni utili per la comprensione del contesto urbano e per la definizione di strategie di valorizzazione partecipata dell'area.

### 2.2.1 Statistiche descrittive

Di seguito è sintetizzata la composizione dei soggetti intervistati in base a diverse caratteristiche.

- Composizione stakeholder: su un totale di 143 rispondenti, la maggioranza appartiene alla categoria dei cittadini (circa 60%), con una presenza più contenuta di attività commerciali.
- Distribuzione età rispondenti: la distribuzione anagrafica mostra una prevalenza di rispondenti tra i 40 e i 60 anni, indicando un coinvolgimento maggiore da parte della popolazione adulta.
- Distribuzione genere rispondenti: il campione risulta equilibrato tra i generi, garantendo una buona rappresentatività tra uomini (65% circa) e donne.
- Distanza residenza cittadini: la maggior parte dei cittadini risiede entro 2 km dall'area oggetto di studio, suggerendo un coinvolgimento diretto e quotidiano con la stessa.

#### Analisi categoria stakeholder "cittadini"

- Titolo di studio: i cittadini presentano un elevato livello di istruzione, con una forte presenza di laureati e possessori di master o dottorati.
- Professione : tra i cittadini risultano più frequenti liberi professionisti, seguiti da dipendenti pubblici e privati, evidenziando un campione socialmente attivo.

#### Analisi categoria stakeholder "attività commerciali"

- Distanza attività commerciali: le attività commerciali intervistate si trovano prevalentemente entro 500 metri dall'area oggetto di studio, indicando un'interazione economica diretta con essa.
- Età rispondenti: gli operatori commerciali appartengono per lo più alla fascia d'età 40-60 anni.
- Titolo di studio: le informazioni circa il titolo di studio degli addetti alle attività commerciali mostrano una diversificazione significativa, con una buona quota di formazione universitaria.

### 2.2.2 Percezione

Di seguito si riporta la sintesi delle risposte fornite dai rispondenti in merito alla percezione dell'area oggetto di indagine.

Valore percepito	Economico	Sociale	Ambientale
NO	90	91	100
Sì	33	31	19
NON SO	19	21	24
Solo in caso di eventi	1	-	-

La tabella seguente riassume le risposte fornite circa la percezione di valore, articolate per categoria di stakeholder.

Stakeholder	Valore economico	Valore sociale	Valore ambientale
Attività commerciali	NO	NO	NO
Cittadini	NO	NO	NO

### 2.2.3 Proposte

Dall'indagine emergono alcune proposte di riqualificazione e suggerimenti per la creazione di valore, sintetizzate di seguito.

Principali proposte di riqualificazione:

- Maggiore attenzione agli spazi verdi e aree attrezzate per favorire aggregazione e attività sportive
- Aumento di attività commerciali e turistiche per stimolare lo sviluppo economico
- Spazi dedicati a manifestazioni, eventi, e mercati locali per migliorare la vivibilità sociale e la frequentazione turistica dell'area

Modalità suggerite per la creazione di valore economico:

- Collegamenti con attività del centro urbano
- Incremento attività commerciali e turistiche
- Eventi ricreativi e sportivi per aumentare l'affluenza turistica

Modalità suggerite per la creazione di valore sociale:

- Incremento degli spazi di aggregazione e luoghi di incontro per famiglie
- Creazione di luoghi culturali e attività ricreative
- Promozione di attività per inclusione e socializzazione (eventi, concerti)

Modalità suggerite per la creazione di valore ambientale:

- Maggior presenza di aree verdi e zone naturali attrezzate
- Realizzazione di parchi, giardini, e corridoi verdi
- Incremento di cura e manutenzione del verde urbano

### 2.2.4 Risultati

L'indagine ha evidenziato una percezione largamente negativa dell'area oggetto di indagine da parte di entrambe le categorie di stakeholder, sebbene con alcune sfumature distinte; sono riportati di seguito i risultati relativi alla percezione di valore dell'area da parte degli stakeholder coinvolti.

Cittadini

- Valore Economico: il 78% dei cittadini intervistati ritiene che l'area non generi valore economico, mentre solo il 14% indica una generazione di valore.
- Valore Sociale: analogamente, il 77% percepisce un'assenza di valore sociale, mentre solo il 12% esprime una valutazione positiva.

- Valore Ambientale: il 76% considera l'area carente anche sotto il profilo ambientale, mentre solo un 10% riconosce un valore ambientale esistente.
- In sintesi, le risposte suggeriscono una percezione generalizzata di degrado, inutilizzo e marginalità urbana, con una forte domanda di rigenerazione in chiave pubblica e comunitaria.

#### Attività commerciali

- Valore Economico: la percezione è meno univoca rispetto ai cittadini: il 44% degli operatori economici ritiene che l'area non produca valore economico, ma un altro 38% ne riconosce invece una funzione positiva.
- Valore Sociale: il 48% indica un'assenza di valore sociale, ma un altro 39% ne riconosce una valenza attuale.
- Valore Ambientale: prevale anche qui una percezione negativa (66%), ma una quota più contenuta (19%) vede aspetti positivi dal punto di vista ambientale.
- In breve, i commercianti esprimono dunque una posizione più diversificata: pur riconoscendo le criticità, alcuni evidenziano potenzialità già esistenti in termini di flusso, accessibilità e ambiente.

Di seguito si elencano i risultati sulle proposte di riqualificazione da parte degli stakeholder. I suggerimenti per la riqualificazione variano tra cittadini e attività commerciali, ma convergono su alcuni elementi chiave: accessibilità, vivibilità e attrattività turistica/culturale.

- I suggerimenti raccolti con maggior frequenza fra i cittadini riguardano i seguenti aspetti.
  - Aree verdi e spazi pubblici: sono comuni proposte come "spazi per famiglie e bambini, aree giochi", "aree verdi, area pedonale", "bar, eventi, spazi per giovani".
  - Multifunzionalità: si richiede l'integrazione di funzioni commerciali e ricreative ("attività commerciali, aree attrezzate per famiglie").
  - Servizi e sicurezza: alcuni intervistati sottolineano l'esigenza di "parcheggi", "illuminazione", "sorveglianza" e "riqualificazione urbana visibile".
  - Turismo e cultura: i suggerimenti includono l'inserimento di "hub turistici", "strutture ricettive", "info point" e "centri di aggregazione culturale".

In generale, i cittadini esprimono un forte bisogno di spazi di socialità, accessibili, sicuri e dotati di funzioni di servizio.

- Le attività commerciali tendono a orientare i suggerimenti verso la valorizzazione economica e turistica dell'area.
  - Turismo e attrattività urbana: richieste frequenti di "infrastrutture turistiche", "musei", "info point per il noleggio", "shuttle turistici".
  - Commercio e intrattenimento: i rispondenti menzionano "attività commerciali", "eventi per famiglie", "spazi per l'incontro tra cittadini e visitatori".
  - Interventi di sistema: alcuni suggerimenti auspicano una riqualificazione che coinvolga anche il lungomare, o l'integrazione con la stazione marittima, proiettando l'area verso una funzione di gateway urbano per chi arriva via mare.

### **3. L'area urbana di Santa Teresa**

#### **3.1 Inquadramento**

L'ambito di intervento è identificato dal PUC vigente come CPS\_1 sub2 (comparto edificatorio a prevalente destinazione produttiva-servizi). Nella versione originaria del PUC, faceva parte del più ampio comparto CPS\_1, successivamente suddiviso nei sub-comparti 1 e 2, da attuare in fasi distinte. Il sub 1 corrisponde all'area di Piazza della Libertà, il cui assetto può ritenersi ad oggi definitivo, in virtù del completamento dell'edificio residenziale "crescent", di Piazza della Libertà con relativi parcheggi pubblici interrati e attività commerciali e di servizio prospettanti sulla passeggiata a mare (cd. "sottopiazza").

L'ambito di intervento si colloca al crocevia di aree urbane diverse per funzioni, usi, morfologia:

- a est l'area di Piazza della Libertà, recentemente riqualificata, che vede una crescente presenza di attività di ristorazione e ricreative;
- a nord il centro urbano storico, un'area caratterizzata da una diffusa rete di attività commerciali, che ospita elementi urbani di qualità e rappresentanza (Teatro Verdi, Villa Comunale);
- a ovest l'area portuale, con attività di rimessaggio e/o cantieristiche, in gran parte inaccessibili, con alcuni spazi marginali o parzialmente degradati, prospettanti sullo specchio d'acqua interno al Porto, corrispondente al bacino della vecchia darsena cittadina;
- a sud il Molo Manfredi, caratterizzato dalla nuova Stazione Marittima, realizzata su progetto di Zaha Hadid, che funge da terminal crocieristico.

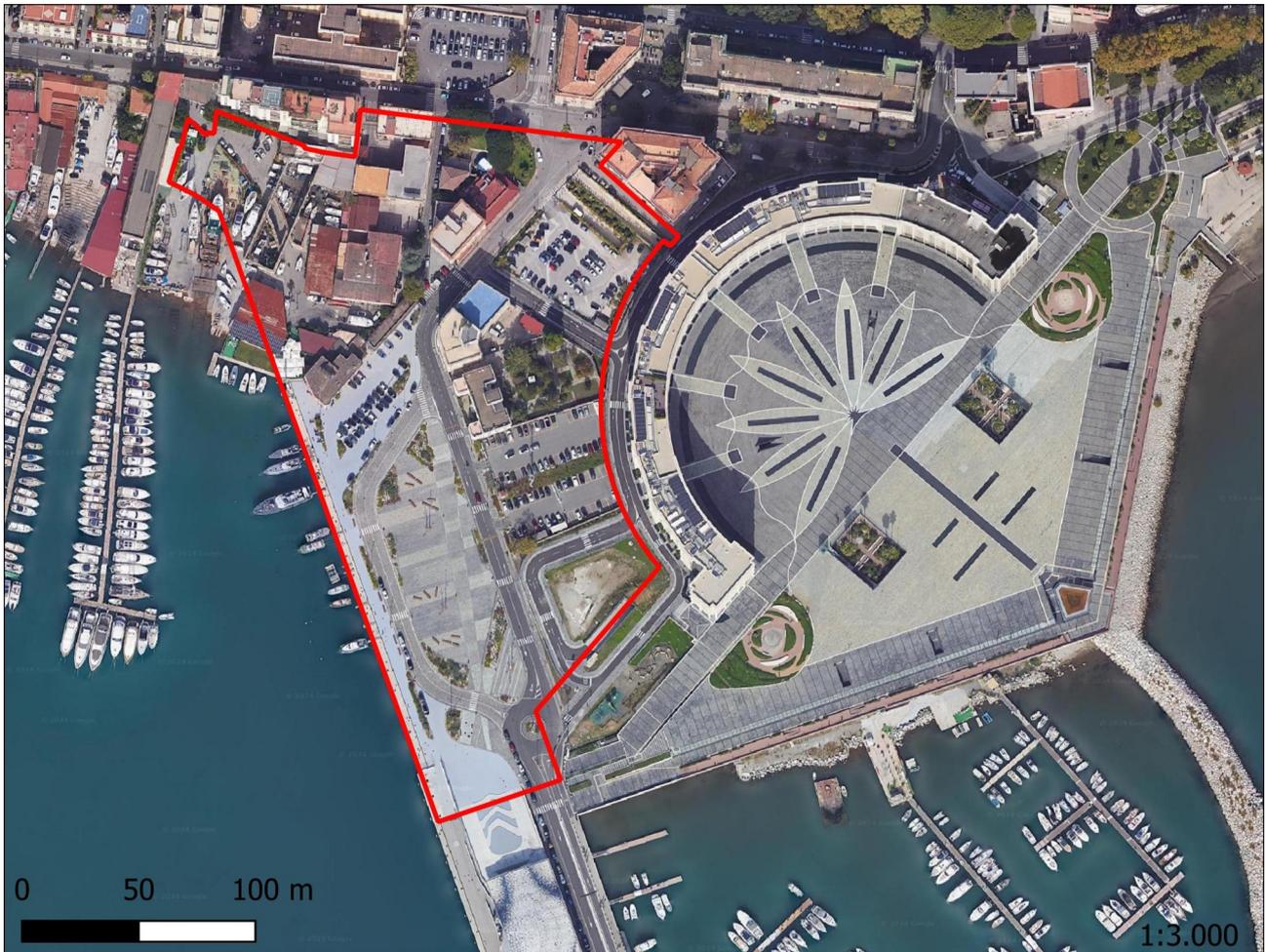
All'interno dell'ambito di intervento ricadono diversi edifici a destinazione terziaria (sedi Capitaneria di Porto, Guardia di Finanza, attività di ristorazione, etc.) oltre ad alcuni edifici privati.

Recentemente l'area affacciata sullo specchio d'acqua è stata oggetto di un intervento di riqualificazione che ha comportato la rimozione del parcheggio, il rifacimento della pavimentazione e dell'arredo urbano, al fine di ottenere uno spazio aperto utilizzabile per diversi scopi, principalmente manifestazioni ed eventi.



 *Ambito di intervento*

*Delimitazione del CPS\_01-sub2 su carta tecnica comunale*



 *Ambito di intervento*

*Delimitazione del CPS\_01-sub2 su ortofoto*

### 3.2 Previsioni urbanistiche

Il vigente Piano Urbanistico Comunale prevede un nuovo assetto della viabilità, di seguito sintetizzato:

- apertura di un nuovo asse stradale parallelo a Via Porto;
- ampliamento della rotatoria in Largo Ferruccio Parri;
- connessione della rete stradale di progetto con Via Della Rinascita (strada alle spalle del "crescent", indicata dal PUC come strada di progetto, ma ad oggi esistente).



Inquadramento rispetto alle previsioni della tavola P1

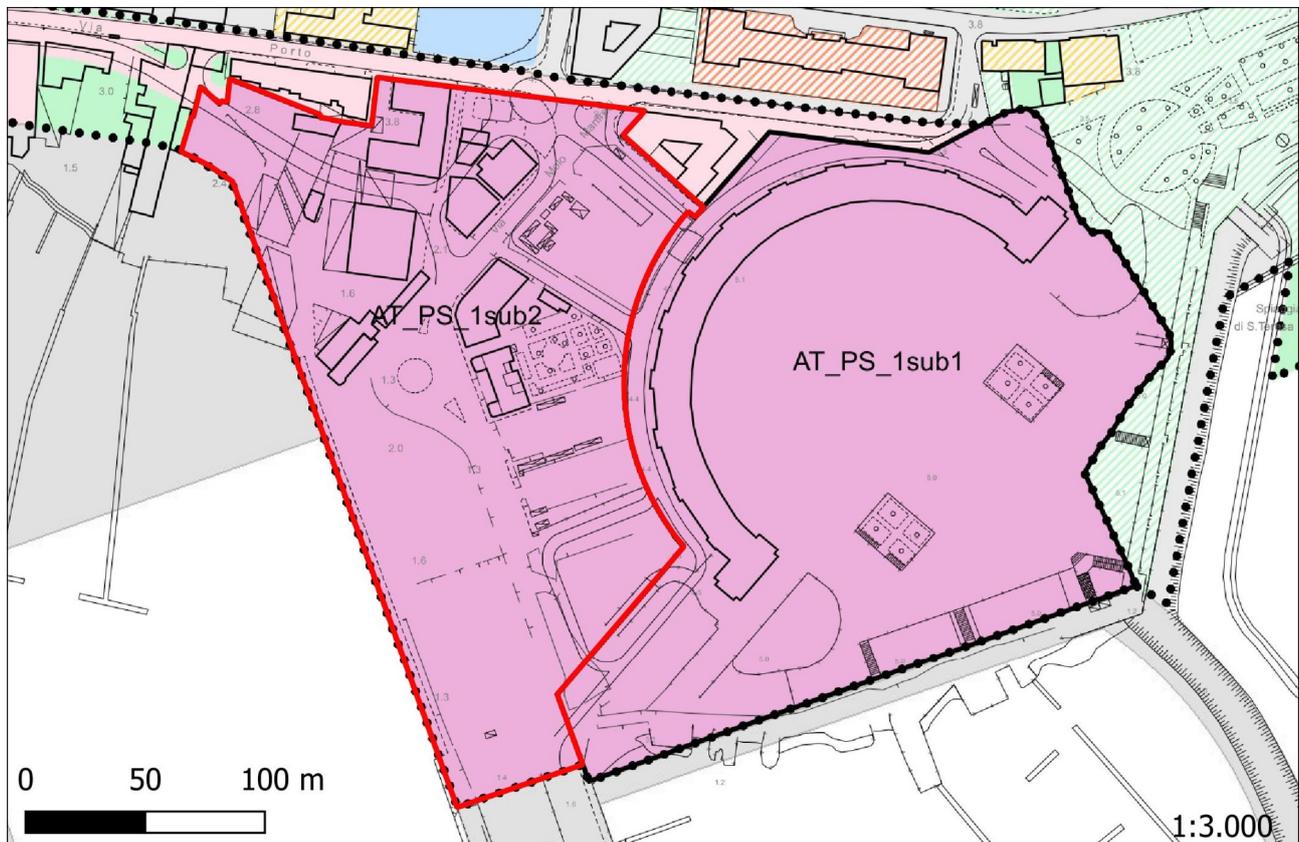
— Strade esistenti

— Strade di progetto

▭ *Ambito di intervento*

Stralcio tavola P1.08 - Sistema della Mobilità del Piano Urbanistico Comunale vigente

Il PUC vigente classifica l'area quale comparto edificatorio ad iniziativa pubblica CPS\_1 diviso nei sub comparti 1 e 2, ricadente in Z.O. B. consolidato esistente (B/1 nella suddivisione ai fini dell'equilibrio dello standard residenziale).



- Ambito di intervento*
- ZONA OMOGENEA B
- AT\_PS\_n** Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi

Stralcio tavola P2.08 – Zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale vigente

I **parametri urbanistici** previsti per l'ambito in oggetto, di cui all'allegato 1.2b (Aree di Trasformazione\_Edilizia produttiva-servizi\_Tabelle) dell'elaborato R2-Allegati analitici del PUC vigente, sono i seguenti:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
-	ST (mq)	Loc.	z.o.	IU (mq/mq)	QST (mq)	QSP (mq)	QSR (mq)	QSR I. (mq)	QSR p. (mq)	ab.	St.min. res. (mq)	St.min. p/s. (mq)	St.min. TOT. (mq)
AT_PS_1 sub 2	37.315	S.Teresa-via Porto	B/1	0,44	16.333	16.176	157	157	-	5	100	7.452	7.552

Colonne	Contenuto
1	Individuazione numerica dell'area
2	Superficie territoriale dell'area
3	Località
4	Zona omogenea di appartenenza
5	Indice di edificabilità territoriale urbanistico
6	Superficie lorda di solaio complessiva
7	Superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi
8	Superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale
9	Quota della superficie di solaio residenziale destinata ad edilizia libera
10	Quota superficie di solaio residenziale destinata ad edilizia pubblica (sovvenzionata, agevolata e convenzionata)
11	Abitanti risultanti dalla nuova produzione di vani abitativi (colonna 8 / 32,6 mq/ab)
12	Superficie in mq destinata per legge a standard locale di tipo residenziale (=20*colonna11) senza considerare i dimezzamenti che la stessa legge prevede nelle zone omogenee "A" e "B"
13	Superficie in mq destinata per legge a standard da attività terziarie (=colonna 7*0,80) senza considerare i dimezzamenti che la stessa legge prevede nelle zone omogenee "A" e "B"
14	Totale superficie in mq destinata per legge a standard indotto da residenza e da attività terziarie (=colonna 12+colonna 13)

legenda parametri urbanistici

Gli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (consultabili al link [https://www.comune.salerno.it/sites/default/files/2022-09/N1\\_Norme%20Tecniche%20di%20Attuazione\\_REV2018\\_21.pdf](https://www.comune.salerno.it/sites/default/files/2022-09/N1_Norme%20Tecniche%20di%20Attuazione_REV2018_21.pdf)) di maggiore incidenza sull'ambito di intervento, sono i seguenti:

- Titolo II USO DEL TERRITORIO COMUNALE - CAPO III NORMATIVA DELLA ZONA B (artt. 83-93);

- NORMATIVA DELLA ZONA B Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualificazione (PROG) – co. 01-02;

- Titolo III LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - CAPO I: DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI; CAPO II: FORME DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda limiti di altezza e distanza, le relative indicazioni normative sono riportate agli artt. da 52 a 57 del RUEC, consultabile al link

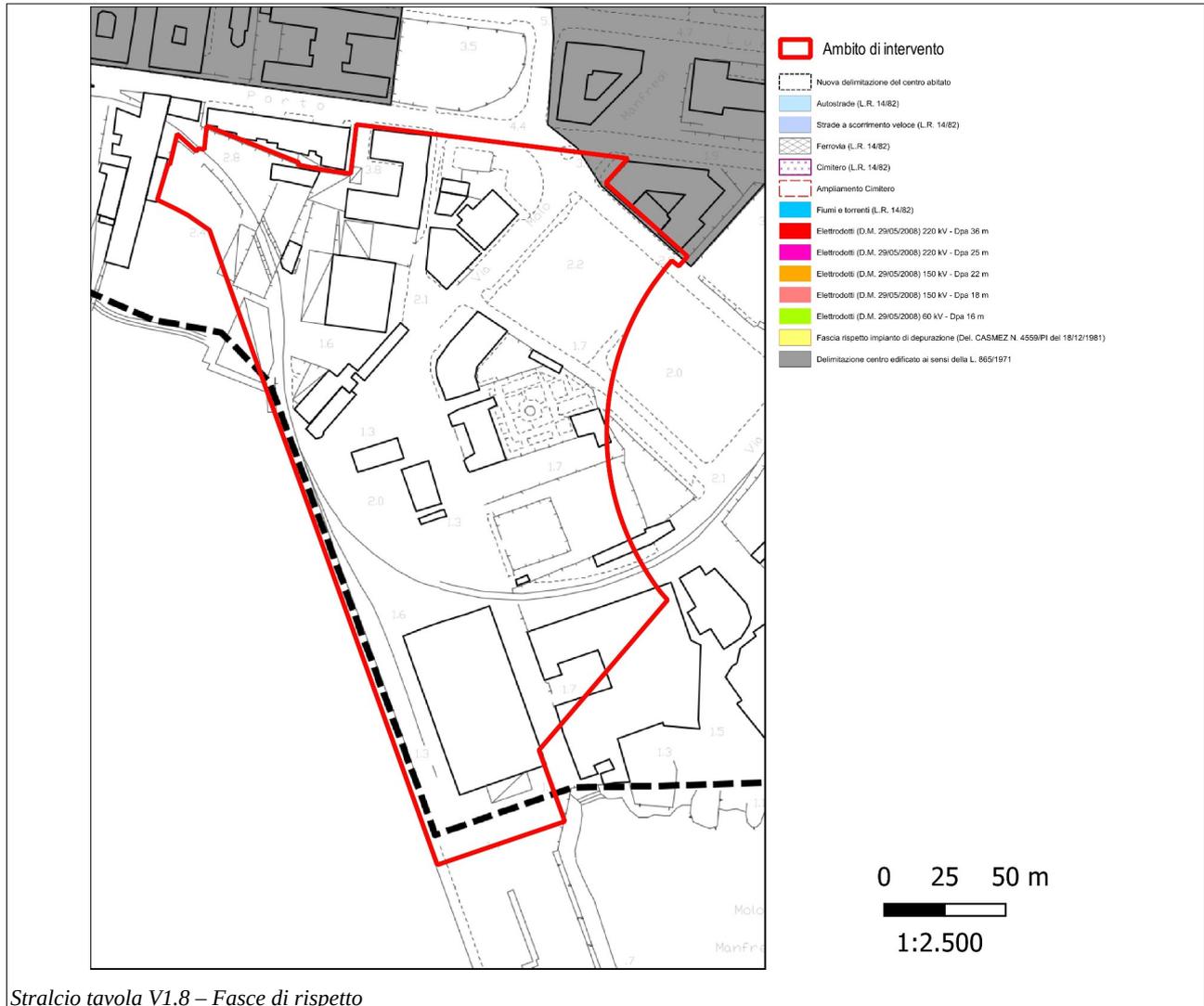
[https://www.comune.salerno.it/sites/default/files/2024-04/RUEC\\_2024\\_def.pdf](https://www.comune.salerno.it/sites/default/files/2024-04/RUEC_2024_def.pdf)

In merito ai limiti di altezza, tuttavia, si riporta quanto stabilito dal parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Salerno e Avellino in data 27/10/2014 (protocollo n. 168052) in riferimento al procedimento di autorizzazione paesaggistica del Piano Urbanistico Attuativo del subcomparto 1 del CPS\_01:

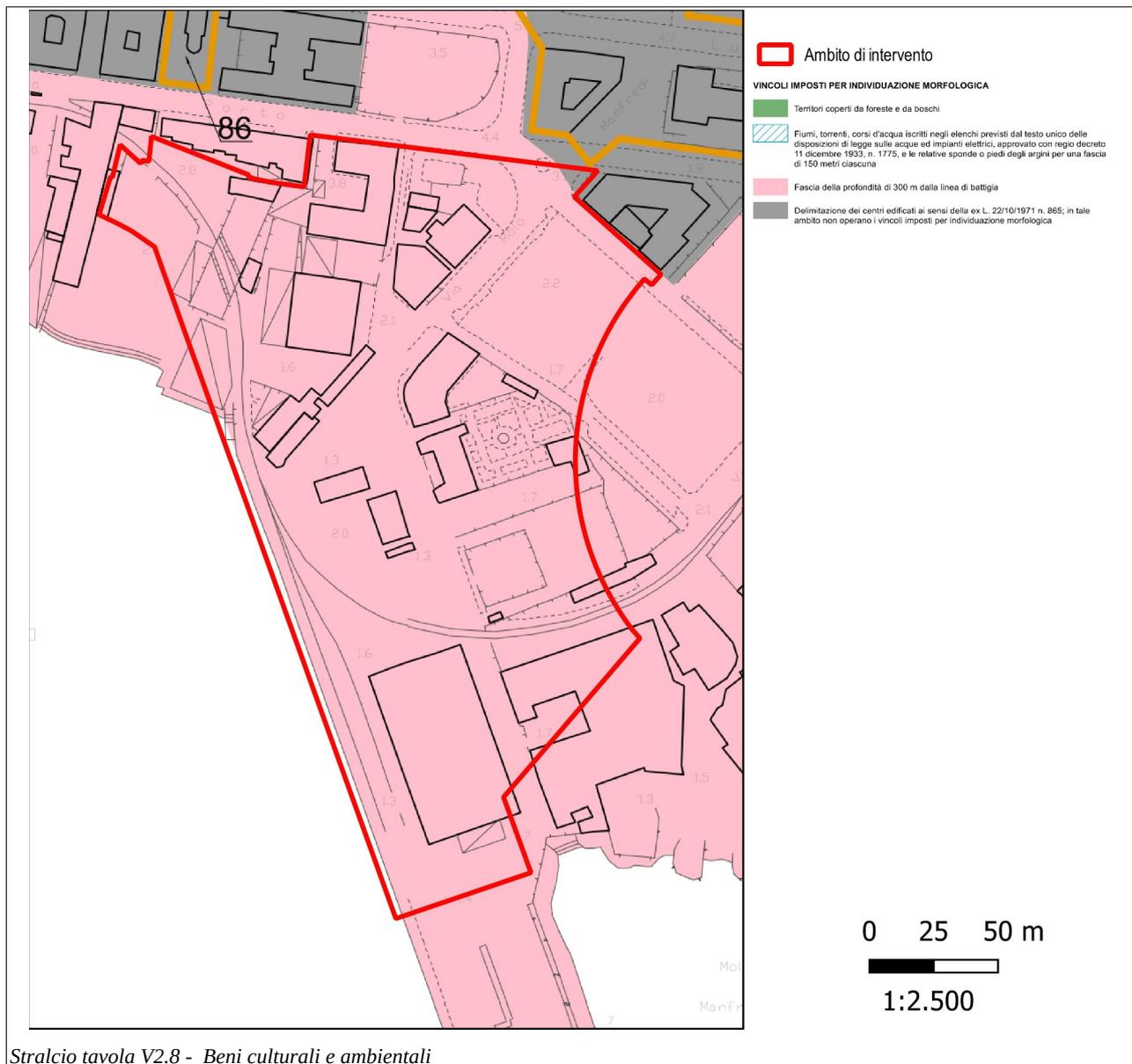
*“L'edificio maggiormente rappresentativo, presente nel contesto urbano preso a riferimento, è il Palazzo di Città, il cui sviluppo in altezza pur variando, tenuto anche conto di sovrelevazioni effettuate in periodo successivo alla sua edificazione, non supera però i 25-26 metri dal suo piano di campagna [...] Pertanto, si ritiene che, al fine di ricomporre l'armonia della quinta urbana che prospetta su S. Teresa, sia necessario riportare il fabbricato ad emiciclo ad un'altezza che non superi, nel suo massimo sviluppo, quella del Palazzo di Città.”*

### 3.3 Quadro vincolistico

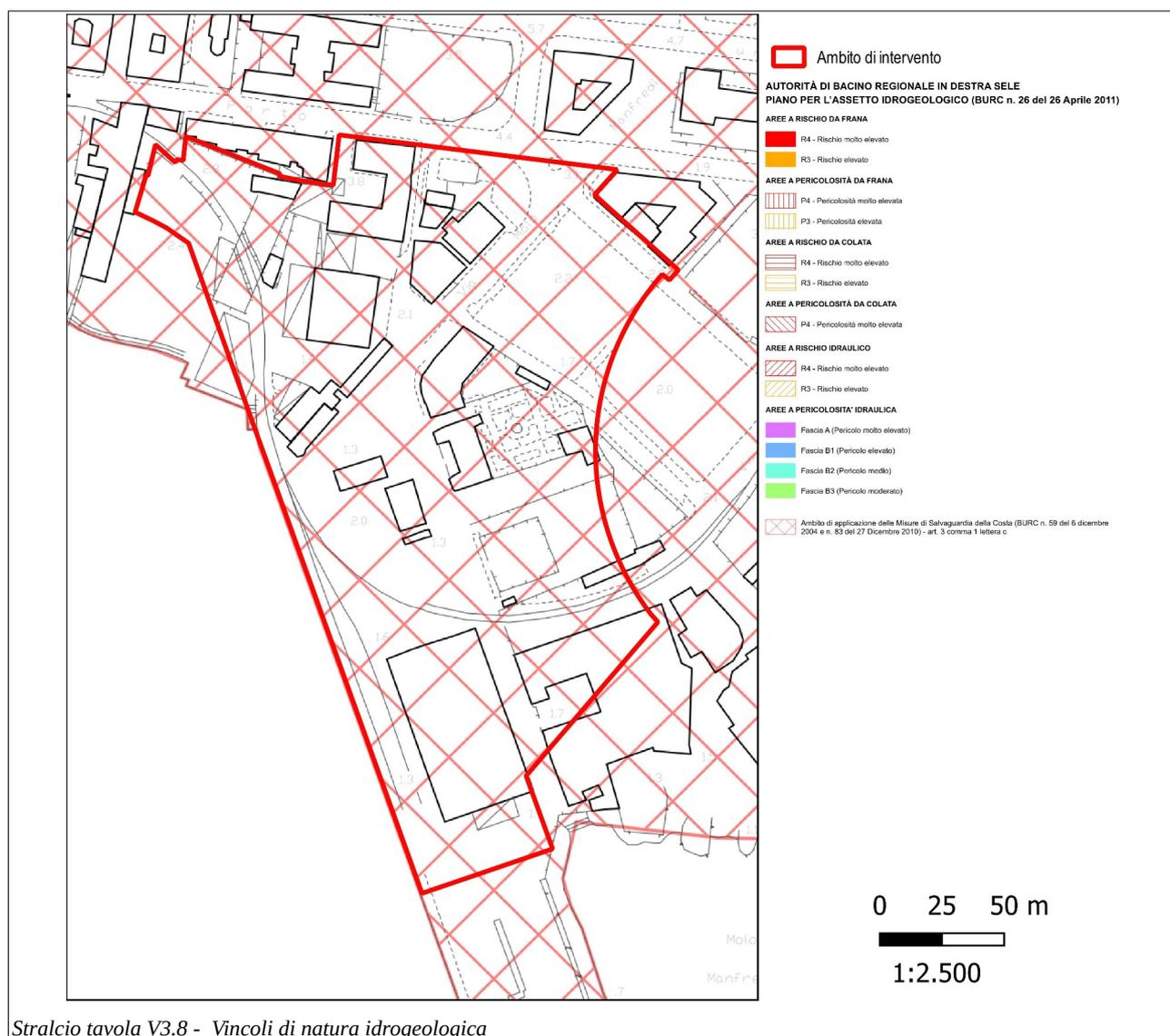
Il presente paragrafo sintetizza i vincoli operanti sull'ambito di intervento, desunti dalle tavole V1, V2 e V3 facenti parte del vigente Piano urbanistico Comunale.



In riferimento alla tavola V1 – Fasce di rispetto, si evidenzia come l'ambito di intervento non sia interessato da vincoli, ricadendo unicamente nella delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada (D.lgs. 285/1992).



In riferimento alla tavola V2 – Beni culturali e ambientali, l'ambito di intervento ricade integralmente nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (D.lgs. 42/2004): "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare".



Dalla tavola V3 – Vincoli di natura idrogeologica si evince che l'ambito non è interessato da vincoli imposti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, mentre è compreso nell'ambito di applicazione delle "Misure di salvaguardia della costa...", previsione attualmente non più vigente.

## **4. Il progetto**

### **4.1 Obiettivi generali**

L'Amministrazione Comunale e l'Autorità di sistema Portuale, mediante il presente concorso di idee, intendono da un lato attuare forme di coinvolgimento e partecipazione nella progettazione di un luogo urbano strategico, dall'altro aspirano ad acquisire proposte progettuali di qualità.

Lo scopo principale del progetto, in coerenza con le prescrizioni del vigente Piano Urbanistico Comunale e con le trasformazioni previste dal redigendo Piano Regolatore Portuale sarà di disegnare quest'ambito di città urbanizzata con connessioni ed interazioni che contemplino le trasformazioni urbane e le recenti riqualificazioni delle aree interne e del patrimonio edilizio esistente.

Con tale premessa si auspica ad una partecipazione progettuale che comprenda la trasformazione urbana della città vicina al nodo infrastrutturale del Porto Commerciale ed in posizione paesaggistica di valore.

### **4.2 Obiettivi emersi dell'analisi partecipata**

I risultati dell'indagine partecipata di cui al paragrafo 2.2 restituiscono un quadro coerente e significativo: l'area oggetto del concorso di idee, nel suo stato attuale, è percepita dalla maggioranza dei rispondenti come carente di valore, in particolare sul piano ambientale ed economico, evidenziando una generale percezione di abbandono, inutilizzo o mancata integrazione funzionale con il tessuto urbano circostante; mentre solo una minoranza delle risposte attribuisce all'area una connotazione positiva. Dalla comparazione delle risposte fornite emerge che:

- i cittadini privilegiano il valore d'uso collettivo (verde, sicurezza, socialità);
- le attività commerciali sono orientate alla valorizzazione funzionale (flussi turistici, attrattività economica).

Tali visioni non sono in contrapposizione, ma possono essere integrate in una strategia complessiva di riqualificazione capace di generare valore pubblico e privato, secondo una logica di co-benefici. È essenziale, quindi, che le future progettualità siano partecipate e orientate a una multifunzionalità sostenibile.

Emerge in modo chiaro una forte domanda latente di riqualificazione, con un orientamento prevalente verso interventi ecologici e sociali, capaci di restituire all'area un ruolo identitario, inclusivo e fruibile da parte della collettività. Le proposte più ricorrenti riguardano infatti l'inserimento di spazi verdi, aree di aggregazione, percorsi pedonali e attività culturali, con attenzione anche alla fruizione da parte di famiglie, giovani e turisti.

Alla luce dei risultati, si raccomanda di orientare la progettazione secondo una logica multidimensionale e integrata, capace di generare:

- valore ambientale, attraverso la rigenerazione ecologica e il recupero del paesaggio costiero;
- valore sociale, mediante spazi pubblici inclusivi e attività aggregative;
- valore economico, innescando circuiti virtuosi di microeconomia urbana, commercio locale e turismo sostenibile.

L'area oggetto del concorso di idee rappresenta oggi uno spazio urbano critico, una risorsa potenziale, che può essere valorizzata attraverso progetti orientati alla creazione di un luogo flessibile, attrezzata in modo trasformarsi per accogliere, di volta in volta, funzioni diverse.

### **4.3 Obiettivi specifici**

Gli obiettivi specifici possono essere articolati come segue:

- progettazione degli spazi pubblici aperti, tenendo conto dei flussi di attraversamento generati dalla presenza di strutture turistico/ricettive e per il tempo libero presenti nelle aree limitrofe (Stazione marittima, Teatro Verdi, Villa Comunale, etc.), con la previsione di arredi urbani funzionali ed attrezzati che valorizzino la vivibilità degli spazi ed il benessere dei fruitori;
- progettazione della nuova sede dell'Autorità di sistema Portuale e delle altre attività terziarie presenti ed ulteriormente prevedibili, nel rispetto dei parametri e delle funzioni previste dal Piano Urbanistico Comunale, con la previsione di demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore edilizio, non più idonei dal punto di vista funzionale e dimensionale;
- valorizzazione del patrimonio edilizio da preservare, avente valore testimoniale;
- progettazione di un sistema di interconnessioni viabilistiche dell'intera area con la città urbana e la nuova configurazione del porto, sulla base dell'ipotesi di nuova viabilità portuale prevista dal redigendo Piano Regolatore Portuale 2024 e delle previsioni del Sistema di Mobilità del vigente PUC (modificabile);
- demolizione, senza ricostruzione, delle strutture precarie (tettoie, depositi, etc.).

## 4.4 Funzioni

Nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal PUC precedentemente riportati, si specifica nella tabella seguente l'articolazione delle quantità realizzabili.

<b>Ripartizione della Quantità di Solaio (QS) realizzabile</b>				
<b>Ripartizione QSP</b>				
	<b>ID edificio in mappa</b>	<b>Denominazione</b>	<b>QSP pubblica (mq)</b>	<b>QSP privata (mq)</b>
<b>Edifici esistenti da preservare</b>	4-5	Capitaneria di Porto	3.157	-
	13	Ex Circostrizione Doganale (privato)	-	876
	14	Vigili del fuoco	2.500	-
	18	Ex palazzina Soriente (privato)	-	300
		<b>QSP da preservare</b>	<b>5.657</b>	<b>1.176</b>
		<b>TOT. QSP da preservare</b>	<b>6.833</b>	
<b>Edifici soggetti a ristrutturazione urbanistica (demolizione, richieste dagli enti)</b>	6	Polizia di Stato - Squadra nautica	200	-
	7	Guardia di Finanza	600	-
	9	Corporazione dei Piloti del Porto	300	-
	11	Ufficio Sanità Marittima (USMAF)	200	-
	19	Ristorante (privato)	-	327
<b>Quantità di solaio di nuova costruzione (richieste dagli enti)</b>	-	Vigili del fuoco	500	-
	-	Capitaneria di Porto	600	-
	-	Autorità portuale	1.900	-
	-	Compagnia unica Lavoratori del Porto	1.500	-
	-	Rimorchiatori di Salerno	50	-
	-	Carabinieri – Comando motovedette	50	-
	-	Ministero Difesa - Servizio Fari	50	-
	-	Ormeggiatori	100	-
<b>Ulteriore quantità di solaio da realizzare</b>	-	Altro	566	100
	-	Quantità edificabile COMUNALE (residuo del CPS_1 sub 1)	2.300	-
		<b>QSP da realizzare / trasformare</b>	<b>8.916</b>	<b>427</b>
		<b>TOT. QSP da realizzare / trasformare</b>	<b>9.343</b>	

La superficie lorda di solaio totale destinata ad attività produttive e servizi (QSP), pari a 16.176 mq, si compone di:

- 6.833 mq corrispondente a edifici esistenti da preservare - sia pubblici che privati (Vigili del Fuoco, Capitaneria di Porto, ex Circostrizione doganale, ex palazzina Soriente);
- 9.343 mq destinata a volumi di nuova costruzione - sia pubblici che privati - a destinazione terziaria DT, produttiva DP, turistico-ricettiva DTR. Più specificatamente, come da scheda di comparto del PUC 2006 e sulla base degli usi consentiti in Z.O. B, le singole destinazioni

funzionali previste sono: DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10; DP/1; DTR/1, DTR/3 (artt. 40, 41, 42 del RUEC).

La mappa che segue individua le funzioni esistenti e i corrispondenti edifici con le relative categorie di intervento previste dal PUC vigente nella TAV P3 "Categorie d'Intervento nelle Zone Omogenee "A" e "B"

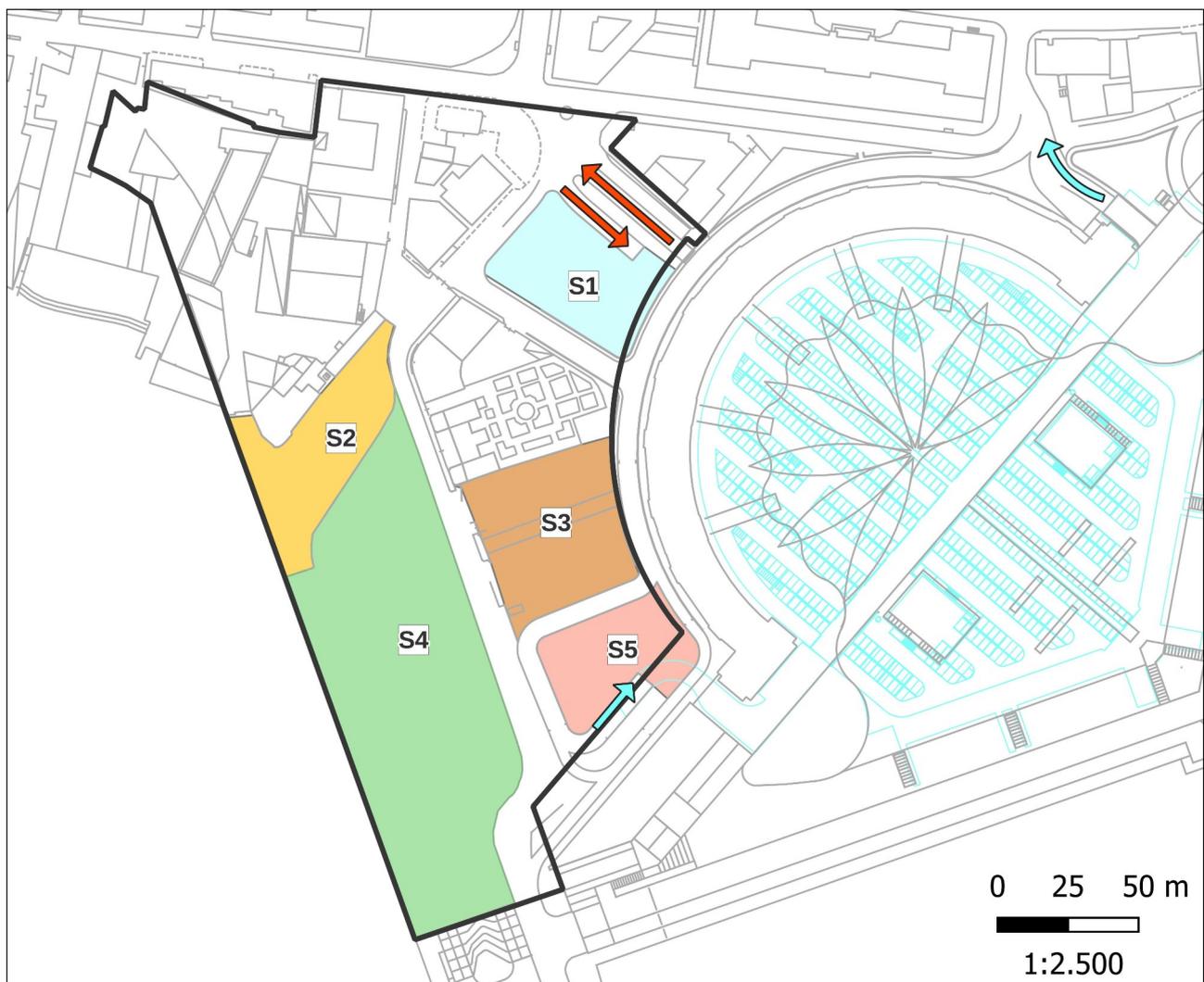
Gli edifici per cui sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia/risanamento conservativo costituiscono il patrimonio da preservare; gli edifici rimanenti risultano privi di valore edilizio, per cui è ammissibile la loro demolizione e ricostruzione. L'ambito inoltre è in parte occupato da strutture precarie (tettoie, depositi, etc.) per le quali si prevede la demolizione senza ricostruzione.



Interventi consentiti sugli edifici come da PUC vigente

Nell'ambito di progetto va garantita la dotazione di standard indotto dalle superfici a produzione/servizi sopra specificate, di cui al Decreto interministeriale 1444/1968, nella misura di 7.552 mq, di cui almeno la metà a parcheggio, salvo compensazione quali/quantitativa con lo standard esistente/realizzato nel sub comparto CPS\_1sub1.

La qualificazione funzionale attuale degli spazi aperti è quella riportata nella mappa che segue, dove, altresì sono evidenziati gli accessi ai parcheggi interrati, sia pubblici che pertinenziali, del CPS\_1sub1, parimenti riportati in mappa.



▭ Ambito di intervento

Accessi ai parcheggi interrati

➔ Rampe di accesso/uscita parcheggio pertinenziale

➔ Rampe di accesso/uscita parcheggio pubblico

— Parcheggio interrato Piazza della Libertà

Spazi aperti

S1: Parcheggio pubblico

S2: Parcheggio riservato Forze Armate, Piloti e Ormeggiatori

S3: Parcheggio riservato Capitaneria di Porto, Autorità Portuale, Dogane

S4: Aree recentemente riqualificate

S5: Area incolta

Spazi aperti e parcheggi

## 4.5 Scheda progetto

“Avviso pubblico per la concessione di contributi per la promozione della qualità dell’architettura annualità 2024” - D.D. n. 153 del 11/07/2024 della Regione Campania “Linea 4 – Promozione dei concorsi di idee, di progettazione e opera prima”.	<b>“Concorso di idee “CPS_01_sub2 – idee per la Riqualificazione dell’area di interazione porto-città”</b> <i>Rup. Arch. Maria Maddalena Cantisani</i>
---	---

SINTESI DEL PROGETTO	Idee per la riqualificazione urbana e paesaggistica del sub comparto 2 “Santa Teresa” a destinazione prevalente produttiva-servizi
OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO	Lo scopo principale del progetto, in coerenza con le prescrizioni del vigente Piano Urbanistico Comunale e con le trasformazioni previste dal redigendo Piano Regolatore Portuale sarà di ridisegnare quest’ambito di città urbanizzata, attraverso la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e nuove connessioni ed interazioni con le recenti trasformazioni urbane e riqualificazioni delle aree per la collettività
OBIETTIVI SPECIFICI DEL PROGETTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• progettazione degli spazi pubblici aperti, tenendo conto dei flussi di attraversamento generati dalla presenza di strutture turistico/ricettive e per il tempo libero presenti nelle aree limitrofe (Stazione marittima, Teatro Verdi, Villa Comunale, etc.), con la previsione di arredi urbani funzionali ed attrezzati che valorizzino la vivibilità degli spazi ed il benessere dei fruitori;</li> <li>• progettazione della nuova sede dell’Autorità di Sistema Portuale e delle altre attività terziarie presenti ed ulteriormente prevedibili, nel rispetto dei parametri e delle funzioni previste dal Piano Urbanistico Comunale, con la previsione di demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore edilizio, non più idonei dal punto di vista funzionale e dimensionale;</li> <li>• valorizzazione del patrimonio edilizio da preservare, avente valore testimoniale;</li> <li>• progettazione di un sistema di interconnessioni viabilistiche dell’intera area con la città urbana e la nuova configurazione del porto, sulla base dell’ipotesi di nuova viabilità portuale prevista dal redigendo Piano Regolatore Portuale 2024 e delle previsioni del Sistema di Mobilità del vigente PUC (modificabile);</li> <li>• demolizione, senza ricostruzione, delle strutture precarie (tettoie, depositi, etc.).</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO	La superficie lorda di solaio destinata ad attività produttive e servizi, totale 16.176 mq, si compone di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6.833 mq corrispondente a edifici esistenti da preservare (Vigili del Fuoco, Capitaneria di Porto, ex Circostrizione doganale, ex Soriente);</li> <li>• 9.343 mq destinata a volumi di nuova costruzione a destinazione terziaria (nuova sede Autorità Portuale, guardia di finanza, Capitaneria di Porto, etc...)</li> </ul> Oltre alla dotazione di aree destinate a standard pari a 7.475 mq.
VINCOLI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vincolo paesaggistico ai sensi dell’articolo 142 comma 1 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (D.lgs. 42/2004).</li> </ul>
LINK DOCUMENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.comune.salerno.it/documenti/puc-piano-urbanistico-comunale-vigente">https://www.comune.salerno.it/documenti/puc-piano-urbanistico-comunale-vigente</a></li> <li>• <a href="https://adsptirrenocentrale.it/">https://adsptirrenocentrale.it/</a></li> </ul>
CONCORSO DI IDEE	Fase unica con Commissione giudicatrice <p style="text-align: center;">                     Premio per il 1° classificato: € 10.000,00;                      Premio per il 2° classificato: € 6.000,00;                      Premio per il 3° classificato: € 3.000,00;                      4° classificato: menzione                      5° classificato: menzione                 </p>

## **5. Il concorso di idee**

Il Comune di Salerno, Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia - Ufficio di Piano, in collaborazione con L'autorità di Sistema Portuale, in linea con l'Avviso pubblico per la concessione di contributi per la promozione della Qualità dell'Architettura annualità 2024 promossa dalla Regione Campania, intende avvalersi della procedura del concorso di idee, di cui all'art. 46 comma 4 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), al fine di acquisire la migliore proposta ideativa da remunerare con il riconoscimento di un premio che ammonta complessivamente a € 19.000,00.

Tale montepremi sarà distribuito mediante l'assegnazione dei seguenti premi:

- Premio per il 1° classificato: € 10.000,00;
- Premio per il 2° classificato: € 6.000,00;
- Premio per il 3° classificato: € 3.000,00;
- 4° classificato: menzione
- 5° classificato: menzione

A tali concorsi possono partecipare, oltre ai soggetti ammessi ai concorsi di progettazione, anche i lavoratori subordinati abilitati all'esercizio della professione e iscritti all'ordine professionale secondo l'ordinamento nazionale di appartenenza, con esclusione dei dipendenti della stazione appaltante che bandisce il concorso. L'idea o le idee premiate sono acquisite in proprietà dalla stazione appaltante, previa eventuale definizione degli assetti tecnici, e possono essere poste a base di un concorso di progettazione o di un appalto di servizi di progettazione, a cui possono partecipare i premiati qualora in possesso dei relativi requisiti soggettivi.

### ***ALLEGATI:***

- Allegato 1: aereofotogrammetria SdF. Dwg
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: viabilità di progetto del PUC - viabilità di progetto del redigendo PRP - perimetri
- Allegato 4: Relazione descrittiva del redigendo Piano Regolare del Porto

Salerno, aprile 2025  
F.TO IL RUP