

Autorità di Sistema Portuale  
del Mare di Sardegna



## Piano Attuativo Zona A del P.R.P. del Porto di Cagliari

Oggetto:

### Relazione Generale

Rel.

# 1.1

#### **Committente**

Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna

#### **Responsabile del Procedimento**

Ing. Alessandra Mannai

#### **Collaboratore al RUP**

Ing Monica Deidda

#### **Segretario Generale**

Avv. Natale Ditel

#### **Tecnico incaricato**

Studio DMC Architetti

Arch. Teresa De Montis

Via Tuveri 84, Cagliari

Tel. 070 403323 - Fax 070 403136

E-mail. dmcarchitetti@gmail.com

#### **Collaboratrici:**

Arch. Sophie E. Deplano

Ing. Elena Perra

Data:

MAGGIO 2025

Scala:

1:2000

# SOMMARIO

PREMESSA.....	2
INQUADRAMENTO GENERALE .....	3
ANALISI STORICA DELL'AMBITO E PROSPETTIVE .....	5
NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	9
STATO ATTUALE "ZONA A-PORTO TURISTICO" .....	11
FINALITA' DEL PIANO.....	15
CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO .....	17
ZONIZZAZIONE E INDICI .....	18
DESTINAZIONI D'USO.....	18
ASSETTO VOLUMETRICO .....	20
VIABILITÀ E PARCHEGGI.....	21
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI .....	23
VERDE .....	23
VERIFICA DOTAZIONE AREE VERDI.....	24
RIEPILOGO PARAMETRI ZONA A .....	25

# INDICE DELLE TABELLE

<i>Tabella 1- Suddivisione zona A in sub-comparti .....</i>	<i>18</i>
<i>Tabella 2- Area a disposizione per attività sportivo-turistico-ricreativo.....</i>	<i>19</i>
<i>Tabella 3- Area servizi.....</i>	<i>20</i>
<i>Tabella 4- parcheggi Aree private .....</i>	<i>21</i>
<i>Tabella 5- Parcheggi esistenti .....</i>	<i>22</i>
<i>Tabella 6- Parcheggi in progetto.....</i>	<i>22</i>
<i>Tabella 7- Posti auto in banchina .....</i>	<i>22</i>
<i>Tabella 8- Aree verdi esistenti.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabella 9- Aree verdi in progetto .....</i>	<i>23</i>
<i>Tabella 10- Aree verdi private.....</i>	<i>24</i>
<i>Tabella 11- Riepilogo parametri urbanistici .....</i>	<i>25</i>
<i>Tabella 12- Sintesi di verifica rispetto previsioni di PRP .....</i>	<i>26</i>



# INQUADRAMENTO GENERALE

---

Il Piano Attuativo della Zona A – Porto turistico parte dall’assetto dell’area come da P.R.P. e Adeguamento Tecnico Funzionale, adottato dal Comitato di Gestione con Delibera n.5 nella seduta del 28.03.2025, predisposto per affrontare le seguenti tematiche:

1. riduzione delle interferenze nelle fasi di accesso e uscita tra le imbarcazioni della nautica da diporto afferenti alla Zona A e le esigenze di manovra delle altre imbarcazioni pertinenti le attività precipue dei traffici marittimi afferenti alle restanti zone <sup>(1)</sup> del Porto Vecchio di Cagliari;
2. miglioramento delle condizioni di navigabilità lungo il canale di accesso e nelle zone di manovra delle imbarcazioni turistiche afferenti ai Marina già presenti nella “Zona A – Porto Turistico” solo parzialmente ridossati dal moto ondoso residua dagli attuali Molo Bonaria e Sant’Elmo sud (non a caso noti denominati “pennelli”);
3. attenuazione delle condizioni di esposizione al moto ondoso residuo nelle zone di accosto ed ormeggio entro valori compatibili con le esigenze di confort nello stazionamento delle imbarcazioni della nautica da diporto;
4. riduzione dei fenomeni di tracimazione del moto ondoso lungo il Molo di Levante a discapito non solo della stabilità ed integrità del muro paraonde ma anche della retrostante fascia di banchina nella previsione di poterla destinare all’ormeggio delle imbarcazioni turistiche di transito;
5. adeguate condizioni di vivificazione degli specchi portuali interni.

Gli interventi di adeguamento infrastrutturale delle opere marittime esistenti e/o previste sono così distinti:

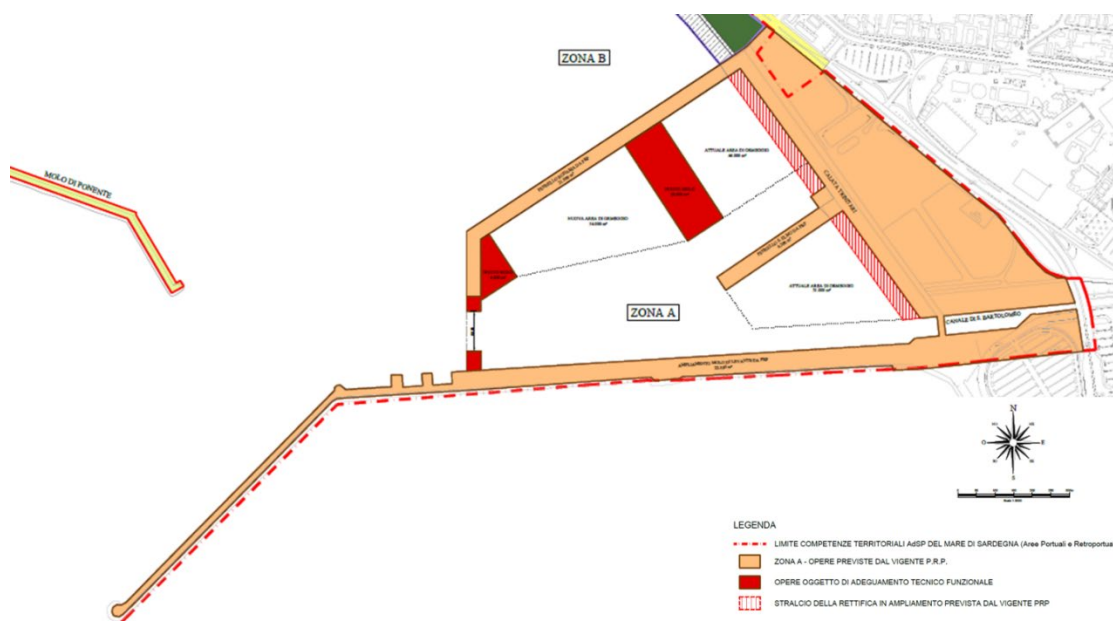
- **Mantenimento dell’attuale “fronte mare” del Lungomare** (passeggiata di Bonaria e Su Siccu), recentemente interessato da interventi di riqualificazione urbana che hanno rafforzato la fruizione turistico – ricreativa della zona prevista anche dal PRP-2010), eliminando così l’ipotesi delineata dal PRP con un avanzamento “lato mare” di circa 30 m allineandosi con l’attuale fronte di banchina del dente di attracco posto a ponente di Molo Sant’Elmo a discapito degli specchi liquidi già oggi razionalmente adibiti agli ormeggi della nautica da diporto mediante il posizionamento di pontili galleggianti;
- **Ottimizzazione planimetrica della imboccatura**, già prevista dal vigente PRP, per delimitare gli specchi portuali della “Zona A – Porto Turistico” al fine di perseguire il corretto compromesso tra adeguato “ridosso” per contenere la propagazione del moto ondoso residuo e nel contempo assicurare adeguati spazi di manovra per e imbarcazioni;

---

<sup>1</sup> Identificate nel vigente PRP come: B – Parco di Bonaria; C – Struttura Polifunzionale e Zona Servizi; D – Diporto in transito e grandi Yachts; E – Termina (passeggeri, Ro-Ro, misto) e Servizi Portuali; F – Porto pescherecci, Capitaneria e servizi ancillari.



- **Adeguamento infrastrutturale del prolungamento del Molo Bonaria**, come già previsto dal PRP-2010, contemplando però la realizzazione anche di moli interni finalizzati alla corretta delimitazione delle aree di ormeggio e contestuale formazione di nuove aree a terra necessarie per i servizi di pertinenza ed ancillari per le moderne esigenze della nautica da diporto;
- **Riqualificazione infrastrutturale del Nuovo Molo di Levante** attraverso l'adeguamento del corpo scogliera (lato mare) e del retrostante muro paraonde nonché la realizzazione del nuovo fronte di banchina (in allineamento con le briccole esistenti);
- **Estensione della “famiglia” di destinazioni d’uso** previste nella Zona A anche all’area del cosiddetto Magazzino del Sale (o Padiglione Nervi), nel quale il PRP-2010 aveva previsto il recupero per le sole “*destinazioni culturali, fiere e mostre, attività di interesse comune*”. L’area, infatti, negli ultimi anni è stata oggetto di importanti interventi di riqualificazione (realizzazione di un parco e consolidamento della struttura), che le hanno conferito un notevole pregio ambientale / architettonico con una fruizione turistico-ricreativa importante. L’estensione della destinazione d’uso già previste nella zona alla struttura consentirà l’ulteriore valorizzazione dell’area ed il suo pieno sfruttamento economico da parte dei concessionari che verranno individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.



**Figura 1 - Assetto planimetrico oggetto dell'ATF (2025) per la Zona A – Proto Turistico del Porto di Cagliari**

In sintesi sono previsti: l'adeguamento in prolungamento dell'attuale pennello Bonaria con sporgente intermedio per ampliamenti delle aree a terra per i servizi della nautica; l'adeguamento del molo Sant'Elmo, con banchinamento anche nel tratto di estremità, attualmente costituito da una scogliera debolmente sommersa; l'adeguamento dell'attuale scogliera del Nuovo molo di Levante con sistemazione dell'imboccatura e realizzazione del fronte di banchina interno

## ANALISI STORICA DELL'AMBITO E PROSPETTIVE

---



L'ambito del Porto Turistico di Su Siccu rappresenta un'importante porzione della fascia costiera di Cagliari, la cui configurazione attuale è il risultato di un processo di trasformazione urbana e ambientale che si è sviluppato nell'arco di oltre un secolo. Le mappe storiche costituiscono una preziosa testimonianza di tali mutamenti: tra il 1888 e il 1930, infatti, l'intera linea di costa è stata interessata da estesi interventi di riempimento, che hanno determinato un avanzamento significativo della terraferma verso il mare.



**Figura 2-3- Foto storiche con la veduta del Santuario di Nostra Signora di Bonaria prima del prosciugamento del vasto acquitrino giacente ai piedi del Colle di Bonaria**





Figura 4- Sequenza Cartografica relativa all'area del Porto Turistico

L'assenza di edifici storici lungo questa fascia urbana è una diretta conseguenza dell'origine artificiale del terreno e del carattere prevalentemente industriale dell'area fino alla seconda metà del Novecento. Tuttavia, proprio questa condizione ha reso possibile nell'ultimo decennio un'importante riconversione dell'area, che oggi si pone come uno degli spazi urbani più promettenti per un nuovo rapporto tra la città, il mare e il paesaggio naturale.

L'episodio architettonico di maggiore interesse storico e architettonico è rappresentato dal **Magazzino del Sale** conosciuto come **Padiglione Nervi**, situato in posizione baricentrica tra il porto e il quartiere di Sant'Elia. Progettato negli anni Cinquanta dal celebre ingegnere Pierluigi Nervi, il

La carta topografica del 1930 è la prima a mostrare la linea costiera con un tracciato molto simile a quello attuale. Dall'osservazione delle mappe precedenti risulta evidente come, in origine, la costa si trovasse in corrispondenza dell'attuale via Diaz, che costituiva il vero e proprio fronte mare della città. L'area che oggi ospita il Porto Turistico si configurava dunque come una zona periferica e scarsamente urbanizzata, in cui si alternavano aree incolte, spazi aperti e alcuni insediamenti a carattere produttivo, legati soprattutto all'economia del sale.

capannone nasce come struttura per lo stoccaggio del sale, ed è oggi riconosciuto come un raro esempio di archeologia industriale nella città di Cagliari. Oltre al suo valore architettonico e documentale, esso riveste anche un ruolo simbolico, in quanto segna il punto terminale della cosiddetta "**città del sale**", ovvero quel sistema di infrastrutture e paesaggi che ruotavano intorno alla produzione e al commercio del sale.

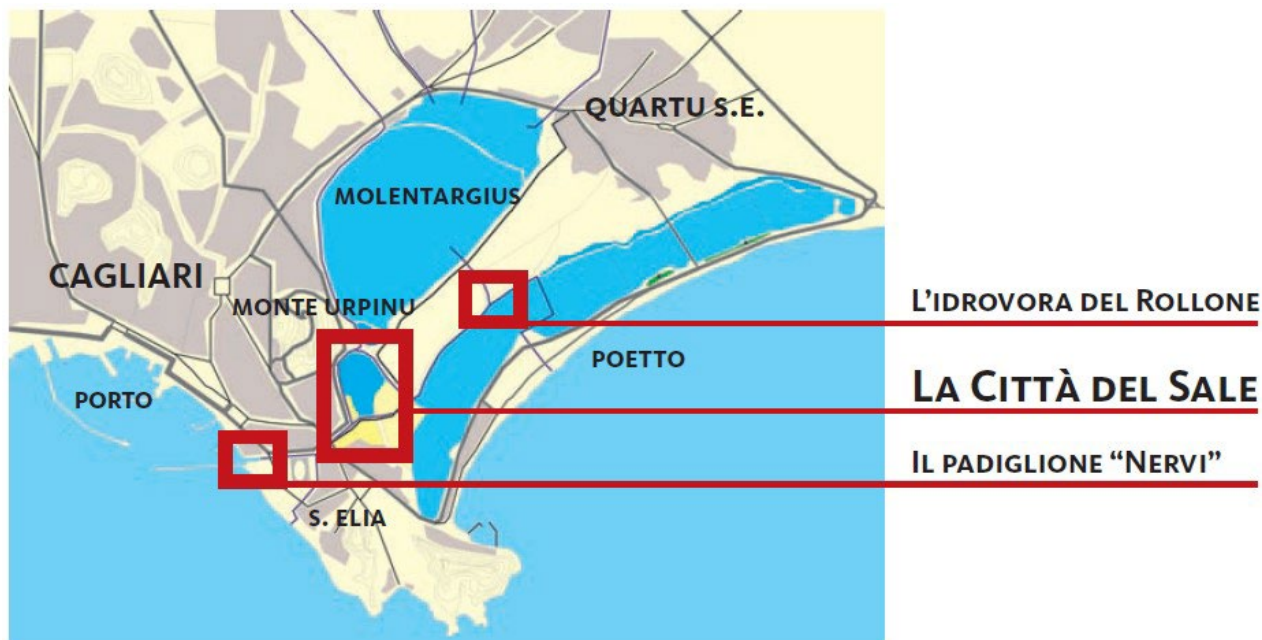


Figura 5- Individuazione della Città del Sale

Il **Parco Nervi**, recentemente completato, ha restituito alla collettività un'area verde di circa due ettari attrezzata con alberature autoctone, prati naturali a bassa manutenzione, percorsi pedonali e ciclabili, arredi urbani in legno e granito, impianti di illuminazione e una struttura destinata alla ristorazione. L'intervento ha compreso anche il recupero e il consolidamento della struttura del capannone, della banchina storica e del carroponte, elementi che oggi definiscono un nuovo paesaggio urbano in equilibrio tra memoria industriale e fruizione contemporanea.

In concomitanza con la creazione del Parco Nervi, è stata interessata da importanti lavori di valorizzazione anche la **Calata dei Trinitari**, oggi trasformata in un'ampia passeggiata pedonale e ciclabile. Il progetto ha previsto il riordino del traffico veicolare, la migliorata accessibilità al compendio della Lega Navale e alle società sportive che operano lungo la banchina, e soprattutto la definitiva separazione tra l'area destinata alla mobilità dolce e quella riservata ai veicoli. Per garantire una netta distinzione e una maggiore sicurezza, l'Autorità di Sistema Portuale ha introdotto una serie di accorgimenti architettonici e di arredo urbano: aree verdi con manto erboso, panchine, elementi in legno e tre chioschi destinati ad attività di ristoro.

Il grande potenziale dell'area si esprime anche attraverso il progetto di **riconnesione paesaggistica e ambientale** che vede nel canale La Palma l'asse strategico di un nuovo sistema di mobilità dolce, accessibilità ecologica e continuità territoriale. Il piano prevede la **navigabilità del canale di San Bartolomeo**, che costeggia Su Siccu e consente di raggiungere direttamente l'**oasi naturalistica di Molentargius**, uno dei più importanti ecosistemi umidi del Mediterraneo. Il canale navigabile permetterà una **continuità fisica e visiva tra il Porto Turistico, il Parco Nervi, il Parco di Molentargius e, proseguendo lungo l'asse verde del canale fino al Parco di Terramaini**, situato a nord-ovest del bacino idrografico. Si viene così a configurare un **corridoio ecologico e fruitivo** che

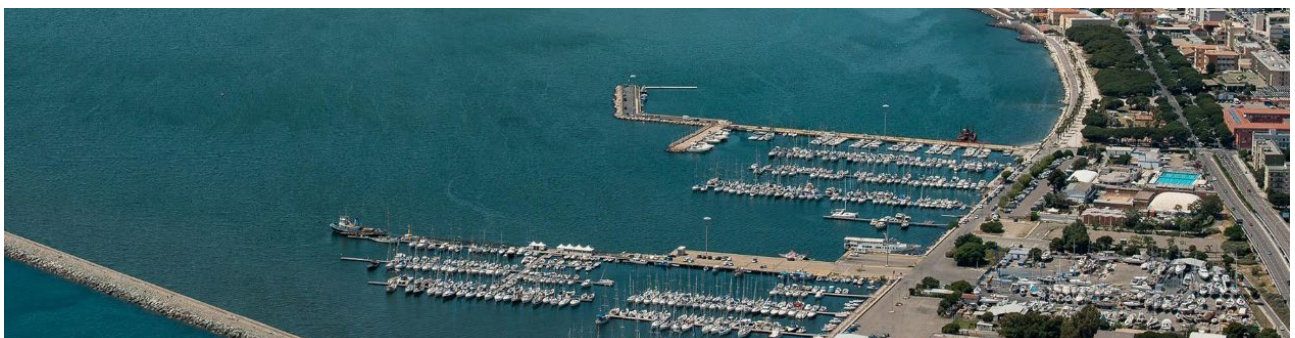


collega le principali aree verdi e blu della città, contribuendo alla rigenerazione sostenibile del fronte mare e alla riqualificazione di una zona storicamente marginale.



**Figura 6- Percorso Canale Navigabile con individuazione stazionamenti**

In questo scenario, la Zona A si configura come un ponte urbano tra natura, memoria e futuro: un luogo in cui l’eredità industriale si fonde con una visione ecologica e accogliente della città. **L’ampliamento delle banchine** apre nuove prospettive per la nautica da diporto, mentre la valorizzazione del paesaggio crea un dialogo armonioso tra le esigenze della città contemporanea e il rispetto delle sue radici ambientali e culturali. Il **Magazzino del Sale**, fondale prospettico della **passeggiata lungomare riqualificata**, potrà diventare un fulcro multifunzionale: sede di servizi e strutture per la nautica da diporto, ma anche spazio culturale dedicato a mostre, eventi e iniziative che esaltano il patrimonio storico e artistico locale. Accanto a queste funzioni, attività commerciali selezionate contribuiranno a un’offerta vivace e variegata, capace di attrarre sia residenti che visitatori.



## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

Il PRP vigente del Porto di Cagliari, in conformità alla Legge n.84/1994, è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.32/78 del 15/09/2010 e con successiva deliberazione n.18/13 del 20/05/2014.

Il Piano è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) presso la Regione Sardegna, procedura conclusasi con parere motivato del SAVI (Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti) prot. n.10439 del 28.04.2010 e prot. n.8786 del 23.04.2014.

Le previsioni di P.R.P. per la zona “A”, oggetto del presente Piano Attuativo, sono state modificate recentemente, in modo non sostanziale, mediante un Adeguamento Tecnico Funzionale, adottato dal Comitato di Gestione con Delibera n.5 nella seduta del 28.03.2025 e su cui ha reso parere il Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_/05/2025.

La relazione “Tav. B-Descrizione degli interventi” del PRP, per la zona di cui trattasi, stabilisce che *“La ristrutturazione del porto ai fini diportistici terrà in considerazione le esistenti infrastrutture costituite dalle diramazioni del pennello di Bonaria e dello sporgente S.Elmo”*, così come individuati nel medesimo P.R.P.

Nei relativi specchi acquei, pari ad oltre 330.000 m<sup>2</sup>, è stato previsto l’ormeggio di circa **2.200 imbarcazioni**, al fine di realizzare un **grande porto turistico della città**, destinato prevalentemente alla flotta stanziale.

Pertanto, il Piano Attuativo è stato impostato, coerentemente col P.R.P., sulla base delle opere infrastrutturali in esso previste, anche se allo stato attuale non ancora realizzate (prolungamento ed allargamento del molo Bonaria e del molo S. Elmo).

Nella relazione “Tav.C -Norme di Attuazione” sono riportati, invece, i parametri urbanistici per la zona e la famiglia di destinazioni d’uso consentita che prevede le seguenti attività:

- attività sportive connesse con la nautica;
- destinazioni di servizio alle attività permesse nella zona;
- sedi delle società sportive;
- edifici destinati ad attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto ed a servizio diretto del porto turistico;
- strutture ricettive e di ristoro;
- attività commerciali al dettaglio;

- pubblici esercizi;
- uffici distaccati della Direzione marittima a servizio del naviglio da diporto;
- piccole strutture per riparazioni ed attività artigianali a servizio del naviglio da diporto;
- attività di manutenzione ordinaria e di assistenza alle emergenze per il piccolo e medio-piccolo naviglio da diporto;
- spazi a disposizione dei concessionari del porto turistico.

Nella Zona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.

All'interno della zona insiste il cosiddetto Magazzino del Sale, sul quale sono consentiti soltanto i seguenti interventi di trasformazione edilizia:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

In stretta adiacenza ad esso è consentita l'edificazione di parte della volumetria insediabile nella zona, pari, al massimo, al 30% del volume attuale del capannone, finalizzata esclusivamente all'ottimizzazione della fruizione dell'edificio esistente.

In corrispondenza dei banchinamenti è consentita la sola localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio del porto da diporto che, necessariamente, devono essere realizzati in stretta vicinanza con la distribuzione dei posti-barca, la cui volumetria non dovrà essere superiore a 3.500 m<sup>3</sup>.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 10,50, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e simili.

Nella Zona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 m<sup>2</sup> devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

In ogni caso, la superficie della zona coperta dall'edificato non dovrà essere superiore al 40% dell'intera superficie della zona.

A tale dotazione di spazi pubblici dovrà essere sommata la dotazione di posti-auto a servizio dei posti-barca previsti nel porto turistico, in ragione minima di 0,70 posti-auto per ogni posto-barca.



# STATO ATTUALE “ZONA A-PORTO TURISTICO”

L'area si può fondamentalmente suddividere in tre macro-aree: Calata dei Trinitari, Calata dei Mercedari, zona Magazzino del Sale e relative aree retrostanti.



Figura 7- Macro – aree Zona A – Porto Turistico

La Zona A negli ultimi 6/7 anni è stata oggetto di un importante riqualificazione con l'esecuzione di molteplici interventi che l'hanno particolarmente valorizzata, rendendola una delle più apprezzate aree cittadine, con notevole frequentazione in tutti i periodi dell'anno.



In particolare, l'intera **Calata dei Trinitari** è stata riqualificata creando un'ampia passeggiata fronte mare in granito e calcestruzzo architettonico, una pista ciclabile e n.3 chioschi già assentiti in concessione.

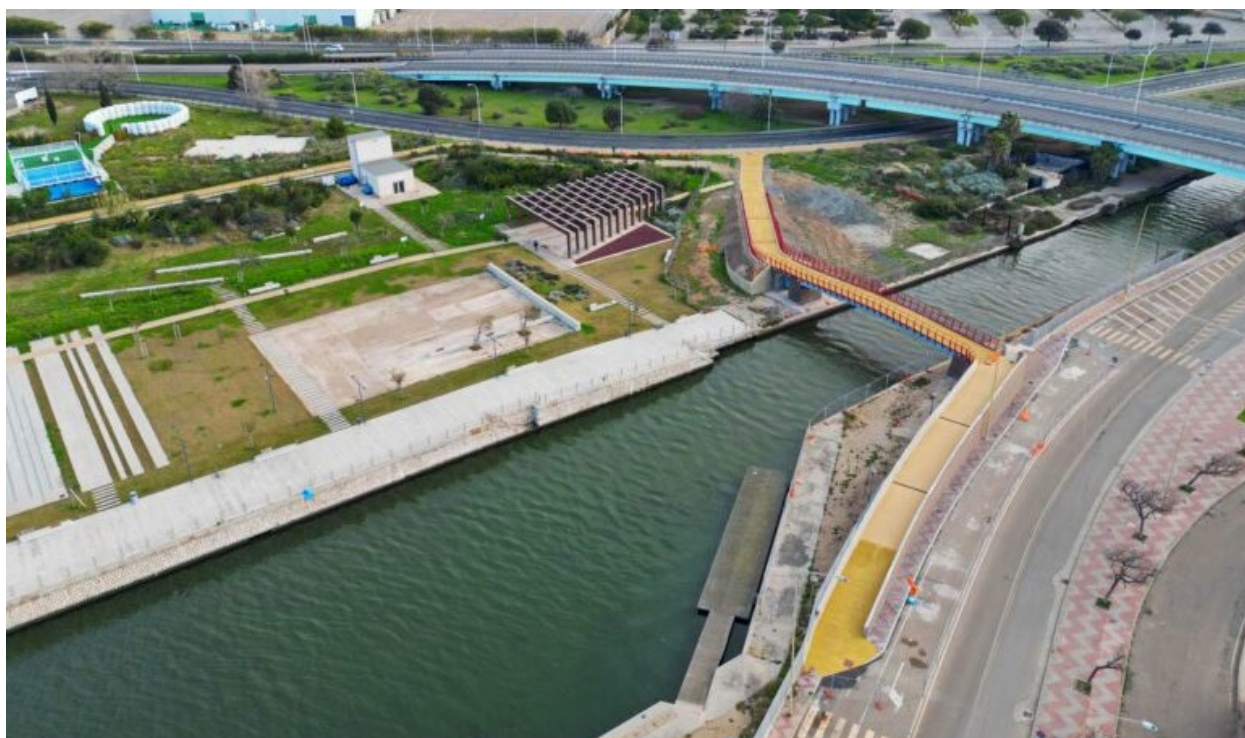
Figura 8 - Intervento di riqualificazione eseguito in calata dei Trinitari



Nella zona del **Magazzino del Sale** l'Ente ha provveduto ad un vero e proprio recupero "ambientale" di un'area che è stata abbandonata per decenni, prevedendo il consolidamento statico ed il recupero funzionale del Padiglione e realizzandovi nelle aree circostanti un parco che ha consentito di valorizzare ulteriormente la struttura e di far conoscere un'area che non è mai stata accessibile prima dell'esecuzione degli interventi.



Figura 9-10 Intervento di riqualificazione Magazzino del Sale e dell'area circostante





La **Calata dei Mercedari** non è stata per il momento oggetto di riqualificazione, atteso che risulta ancora occupata da cantieri navali. Tuttavia, l'Ente ha già ultimato, conformemente al PRP-2010, un'importante opera infrastrutturale nella sottozona H2 del P.R.P. (avamposto est del Porto Canale), costituita dalle opere a mare destinate al distretto della cantieristica (banchine, moli e dragaggio degli specchi acquei). Tra gli edifici è in fase di riqualificazione è inserito l'Archivio -laboratorio per i reperti di Archeologia Subacquea in uso alla Soprintendenza archeologica.



Figura 11 - Area calata dei Mercedari occupata dalla cantieristica navale (da trasferire nell'avamposto est del Porto canale)





Attualmente negli specchi acquei della zona A sono in essere n.4 concessioni, con pontili galleggianti che accolgono le imbarcazioni di associazioni sportive e per la flotta stanziale, di dimensioni medie di 10 – 12 m e per un numero complessivo di circa 800 unità.



**Figura 12 – Situazione Attuale - Area e specchio acqueo interessato dall'ATF-2025**



**Figura 13 – Simulazione Adeguamento Banchine Area e specchio acqueo interessato dall'ATF-2025**

## FINALITA' DEL PIANO

---

Le “norme tecniche di attuazione” del vigente Piano regolatore Portuale prevedono che nella zona siano consentiti *“interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano, che saranno regolamentati da Piani Attuativi”*.

I contenuti e le finalità del Piano Attuativo si delineano a partire da una consapevolezza chiara e condivisa: l'area oggetto di intervento presenta un potenziale straordinario, derivante non solo dalle sue peculiari caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ma anche – e soprattutto – dalla sua posizione strategica, che pone in connessione diretta il mare con il centro storico della città e il quartiere di Sant'Elia, riconosciuto come polo privilegiato per le attività sportive. Tale vocazione è destinata a rafforzarsi ulteriormente grazie alla realizzazione del nuovo stadio e al completamento del Parco degli Anelli, interventi che contribuiranno a definire un'identità urbana dinamica e contemporanea.

Un elemento chiave è rappresentato dall'ampliamento del porto turistico, progettato per ospitare fino a 2200 posti barca, e dal recupero e ampliamento delle aree di banchinamento, che assumono un ruolo di rilievo strategico nella prospettiva di una città sempre più orientata verso la valorizzazione del turismo legato agli sport all'aria aperta, con un'attenzione particolare al settore velico. In questo scenario, il comparto si configura naturalmente come un luogo dedicato allo sport, al tempo libero e alla nautica da diporto, in tutte le sue declinazioni, assumendo così il ruolo di volano per lo sviluppo imprenditoriale ed economico di un ambito urbano in profonda trasformazione.



**Figura 14 – Panoramica sulla Passeggiata lungomare riqualificata**

Le significative opere di riqualificazione già avviate e largamente apprezzate dalla collettività rappresentano il fondamento su cui si innesta l'impianto del presente Piano. Quest'ultimo ne riprende il linguaggio progettuale, mantenendo coerenza e continuità formale, al fine di garantire uno sviluppo armonico, completo e integrato dell'intera area, in linea con le previsioni del Piano Regolatore Portuale (PRP) e del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Cagliari.



Elementi cardine del Piano Attuativo, descritti puntualmente nel paragrafo “Zonizzazione e Indici”, sono i seguenti:

- Sistema della mobilità e accessibilità: È inserito uno studio organico della viabilità e dei parcheggi, con l’implementazione di un sistema integrato di mobilità veicolare e lenta lungo la Calata dei Mercedari, secondo la logica a fasce parallele già adottata nella Calata dei Trinitari e relative prescrizioni. L’intervento include la valorizzazione dell’asse prospettico di accesso al Polo Multifunzionale del Magazzino del Sale e al suo parco, nonché la ridefinizione funzionale della pista ciclabile per garantire la connessione diretta dal Pennello Bonaria al ponte ciclopedonale sul canale di San Bartolomeo. La viabilità principale a servizio delle volumetrie insediabili nella zona è prevista nella parte retrostante.
- Zonizzazione funzionale e capacità insediativa: Viene individuata una chiara articolazione degli ambiti funzionali, incluse le aree attualmente in concessione a privati, con la previsione di una riqualificazione complessiva della zona dei Cantieri Navali. Tale intervento è finalizzato a una corretta definizione della capacità volumetrica del comparto e alla dotazione adeguata di parcheggi e aree a verde pubblico.
- Valorizzazione del Parco Nervi e del Polo del Magazzino del Sale: Si prevede il potenziamento del ruolo centrale del Padiglione e dell’intero compendio attraverso l’inserimento di volumi coerenti con le funzioni previste. Le strutture potranno essere oggetto di futura concessione tramite procedure ad evidenza pubblica. Le destinazioni d’uso includeranno spazi per eventi culturali, fiere, mostre, attività sportive legate alla nautica, sedi per società operanti nel settore diportistico, strutture ricettive e di ristorazione, attività commerciali, uffici decentrati



della Direzione Marittima e servizi per la manutenzione e riparazione di piccole imbarcazioni.

- Assetto delle banchine per la nautica da diporto: Il piano prevede una configurazione razionale del sistema delle banchine, con la definizione puntuale di percorsi, aree di sosta, volumi e verde pubblico, in modo da garantire il rispetto degli standard specifici per i posti barca previsti.

- Rinaturalizzazione e incremento delle superfici verdi: È prevista la rinaturalizzazione complessiva del comparto attraverso l’inserimento di estese aree a verde, finalizzate al miglioramento ambientale e alla qualità paesaggistica dell’intero ambito.



# CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO

---










Costituiscono documenti del presente piano i seguenti elaborati:

Rel. 1.1	Relazione generale
Rel. 1.2	Norme Tecniche di attuazione
Tav. 2.1	P.R.P. vigente a seguito di A.T.F. 2025
Tav. 2.2	Planimetria Stato Attuale Zona A
Tav. 2.3	Planimetria Stato di Attuazione degli interventi
Tav. 2.4	Zonizzazione del Piano Attuativo
Tav. 2.5	Planimetria del verde
Tav. 2.6	Planimetria viabilità e aree di parcheggio

# ZONIZZAZIONE E INDICI

## DESTINAZIONI D'USO

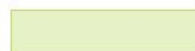
La proposta di Piano prevede la suddivisione dell'intera superficie della zona A pari a **225.859,00 m<sup>2</sup>** in **15** sub-comparti individuati con la lettera A, con la seguente zonizzazione:

ID	Superficie territoriale m <sup>2</sup>
 <b>A01</b>	
Calata Dei Trinitari	16.566,00
 <b>A02</b>	
Calata Dei Mercedari	9.515,00
 <b>A03</b>	
Via S. Caboto-Pessagno	7.806,00
 <b>A04</b>	
Blue Shark	8.447,00
 <b>A05</b>	
Orange	11.512,00
 <b>A06</b>	
Nervi	21.106,00
 <b>A07</b>	
Ex militare	3.947,00
 <b>A08</b>	
Banchina	11.748,00
 <b>A09</b>	
Banchina	13.831,00
 <b>A10</b>	
Pennello Bonaria	48.134,00
 <b>A11</b>	
Pennello Sant'Elmo	9.925,00
 <b>A12</b>	
Banchina est San Bartolomeo	5.448,00
 <b>A13</b>	
Area militare - Diga foranea	3.853,00
 <b>A14</b>	
Viabilità-Molo Foraneo di Levante	50.234,00
 <b>A15</b>	
Nervi - Ex militare	3.787,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>225.859,00</b>

**Tabella 1- Suddivisione zona A in sub-comparti**

**E con le destinazioni d'uso ammissibili:**

- *attività sportive connesse con la nautica;*
- *destinazioni di servizio alle attività permesse nella zona;*
- *sedi delle società sportive;*
- *edifici destinati ad attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto ed a servizio diretto del porto turistico;*



Aree Servizi



Aree a disposizione per attività Sportivo Turistico Ricreative

- *strutture ricettive e di ristoro;*
- *attività commerciali al dettaglio;*
- *pubblici esercizi;*
- *uffici distaccati della Direzione marittima a servizio del naviglio da diporto;*
- *piccole strutture per riparazioni ed attività artigianali a servizio del naviglio da diporto;*
- *attività di manutenzione ordinaria e di assistenza alle emergenze per il piccolo e medio-piccolo naviglio da diporto;*
- *spazi a disposizione dei concessionari del porto turistico.*

Nella Zona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.









La superficie destinata ad “Area a disposizione per attività sportivo-turistico-ricreativo” è pari a **76.541,00 m<sup>2</sup>**.

ID	Superficie territoriale m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <b>A01</b>	
Calata Dei Trinitari	16.566,00
<input type="checkbox"/> <b>A02</b>	
Calata Dei Mercedari	9.515,00
<input type="checkbox"/> <b>A04</b>	
Blue Shark	8.447,00
<input type="checkbox"/> <b>A05</b>	
Orange	11.512,00
<input type="checkbox"/> <b>A06</b>	
Nervi	21.106,00
<input type="checkbox"/> <b>A07</b>	
Ex militare	3.947,00
<input type="checkbox"/> <b>A12</b>	
Banchina est San Bartolomeo	5.448,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>76.541,00</b>

**Tabella 2-** Area a disposizione per attività sportivo-turistico-ricreativo



La superficie destinata ad “Area servizi” è pari a **149.318,00 m<sup>2</sup>**.

ID	Superficie territoriale m <sup>2</sup>
 <b>A03</b>	
Via S. Caboto-Pessagno	7.806,00
 <b>A08</b>	
Banchina	11.748,00
 <b>A09</b>	
Banchina	13.831,00
 <b>A10</b>	
Pennello Bonaria	48.134,00
 <b>A11</b>	
Pennello Sant'Elmo	9.925,00
 <b>A13</b>	
Area militare - Diga foranea	3.853,00
 <b>A14</b>	
Viabilità-Molo Foraneo di Levante	50.234,00
 <b>A15</b>	
Nervi - Ex militare	3.787,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>149.318,00</b>

**Tabella 3- Area servizi**

## ASSETTO VOLUMETRICO

Nella zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste pari a complessivi 100.000 m<sup>3</sup>, di cui 68.650 m<sup>3</sup> già edificati e 31.350 m<sup>3</sup> di previsione edificatoria. Nel computo della capacità edificatoria sono incluse le volumetrie derivanti da nuove costruzioni e/o dal recupero di eventuali preesistenze ritenute compatibili con l’assetto planivolumetrico dell’area, mentre le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita e ritenute incongrue dovranno essere demolite.

Per la puntuale definizione dell’assetto planivolumetrico e l’individuazione tipologica del nuovo edificato, data la peculiarità del comparto, sarà promosso dall’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna uno specifico tavolo tecnico di elaborazione con il contributo del Servizio di pianificazione strategica del Comune di Cagliari, con il Servizio di Tutela del Paesaggio della RAS e la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari.

Nei Comparti denominati A2-A3-A4-A5-A12 è prevista l’edificazione complessiva di 37.094,35 m<sup>3</sup>.

Nel Parco Nervi e in stretta adiacenza al Magazzino del Sale è prevista l'edificazione di parte della volumetria insediabile nella zona, pari a 6932,00 m<sup>3</sup>, inferiore a quella massima consentita, di 6996,48 m<sup>3</sup>, corrispondente al 30% del volume attuale del capannone.

In corrispondenza dei banchinamenti è consentita la sola localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio del porto da diporto che, necessariamente, devono essere realizzati in stretta vicinanza con la distribuzione dei posti-barca, la cui volumetria complessiva non dovrà essere superiore a 3.500 metri cubi. In progetto sono pertanto inserite 4 costruzioni e una chiatta sul Molo Bonaria per complessivi 1.990,03 m<sup>3</sup> da sommare ai volumi esistenti 1.462,22 m<sup>3</sup>.

## VIABILITÀ E PARCHEGGI

La viabilità veicolare interna all'area prevista in progetto, è costituita da un asse stradale principale, che attraversa l'area di intervento da nord ovest verso sud est, costituito da due carreggiate separate e doppia corsia per ogni senso di marcia e rotatorie di circolazione. La stessa tipologia di asse stradale a doppia carreggiata con rotatoria è impiegata per la viabilità interna del comparto A2/A3 e sulle banchine.

La mobilità lenta suddivisa tra piste ciclabili e passeggiate pedonali si snoda in parallelo al lungomare e collega il waterfront di Bonaria al ponte ciclopedonale sopra il canale di San Bartolomeo, passando in aderenza al Parco Nervi.

La dotazione di parcheggi è estremamente importante per il non congestionamento dell'area e risulta suddivisa in aree con parcheggi a raso lungo gli assi principale di scorrimento veicolare e aree di sosta compatte localizzate in prossimità degli accessi alle aree funzionali principali, il dimensionamento prevede l'inserimento di stalli per disabili nella misura minima di 1 ogni 50. Sono inoltre presenti, ma non partecipano al soddisfacimento degli standard, le aree di sosta private collegate alle concessioni rilasciate.

Le superficie a parcheggio sono suddivise in:

1. aree private che non partecipano al calcolo del rispetto degli standard, pari a **2.121,00 m<sup>2</sup>**.

ID	sup. parch. - concess. (m <sup>2</sup> )
P1-A04	759,00
P1-A05	902,00
P1-A12	460,00
<b>complessivo</b>	<b>2.121,00</b>

**Tabella 4- parcheggi Aree private**

2. superfici a parcheggio ad uso pubblico esistenti, pari a **5.815,00 m<sup>2</sup>**.

ID	sup. parch. uso pubbl. - attuale (m <sup>2</sup> )
P1-A01	212,00
P2-A01	2.750,00
P1-A02	398,00
P1-A06	1.000,00
P1-A08	1.455,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>5.815,00</b>

**Tabella 5- Parcheggi esistenti**

3. superfici a parcheggio ad uso pubblico in progetto, pari a **11.828,00 m<sup>2</sup>**.

ID	sup. parch. uso pubbl. - progetto (m <sup>2</sup> )
P1-A03	6.009,00
P2-A04	154,00
P2-A05	2.095,00
P1-A09	1.719,00
P1-A15	1.851,00
<b>complessivo</b>	<b>11.828,00</b>

**Tabella 6- Parcheggi in progetto**

4. posti auto in banchina a servizio dei posti barca in numero di 1542, pari ad una superficie di **19.300,00 m<sup>2</sup>**.

ID	sup. parch. uso pubbl. - barche (m <sup>2</sup> )	n° stalli
P1-A10	2.393,00	191
P2-A10	7.093,00	567
P1-A11	2.004,00	160
P3-A10	4.290,00	343
P4-A10	3.520,00	281
<b>Totale complessivo</b>	<b>19.300,00</b>	<b>1.542</b>

**Tabella 7- Posti auto in banchina**



---

## VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI

---

Nella Zona A deve essere assicurata una dotazione di parcheggi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, pari alla somma della misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942 (10.000,00 m<sup>2</sup>) e in misura di 50 mq ogni 80 mq di superficie lorda di pavimento (7.587,18 m<sup>2</sup>).

Pertanto sommando i valori riportati in Tabella 5 e 6 otteniamo **17.643,00 m<sup>2</sup> maggiore del valore minimo ammissibile di 17.587,18 m<sup>2</sup>**.

A tale dotazione di parcheggi pubblici deve essere sommata la dotazione di posti-auto a servizio dei 2.200 posti-barca previsti nel porto turistico pari a **n° 1.542,00 maggiore del valore minimo ammissibile di n° 1.540,00**.

---

## VERDE

---

La rinaturalizzazione dell'area con l'implementazione delle aree verdi e alberature ombreggianti è indispensabile per l'effettiva funzionalità del Porto Turistico. Per questa ragione sono destinati complessivamente, tra esistente e previsioni di piano, **31.480,00 m<sup>2</sup>** di aree verdi.

ID	attuale (m <sup>2</sup> )
G1_A06	11.000,00
G1_A13	925,00
G1_STR	4.203,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>16.128,00</b>

***Tabella 8-** Aree verdi esistenti*

ID	sup. verde - progetto (m <sup>2</sup> )
G1_A02	3.589,00
G1_A03	1.885,00
G1_A07	1.568,00
G1_A08	458,00
G1_A09	2.500,00
G1_A10	3.909,00
G1_A11	1.388,00
G1_A15	55,00
<b>complessivo</b>	<b>15.352,00</b>

***Tabella 9-** Aree verdi in progetto*

Mentre le superficie a verde in aree private che non partecipano al calcolo del rispetto degli standard sono:

ID	concess. (m <sup>2</sup> )
G1_A01	581,00
G1_A04	3.291,00
G1_A05	2.330,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>6.202,00</b>

***Tabella 10-** Aree verdi private*

---

#### VERIFICA DOTAZIONE AREE VERDI

---

Nella Zona A deve essere assicurata una dotazione di aree verdi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, in ragione di 30 mq ogni 80 mq di superficie lorda di pavimento (4.555,31 m<sup>2</sup>).

Pertanto sommando i valori riportati in Tabella 8 e 9 otteniamo **31.480,00 m<sup>2</sup> maggiore del valore minimo ammissibile di 4.552,31 m<sup>2</sup>.**

## RIEPILOGO PARAMETRI ZONA A

I parametri urbanistici della zona sono i seguenti:

Standard urbanistici Zona A	da PRP		Valori ammissibili		Progetto Piano Attuativo	
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>225.859,00</b>	(m <sup>2</sup> )				
<b>Volume edificato da PRP</b>	<b>68.650,00</b>	(m <sup>3</sup> )				
<b>Volume Urbanistico edificabile (Vur)</b>	<b>100.000,00</b>	(m <sup>3</sup> )	10.000,00	(m <sup>2</sup> )		
<b>Superficie lorda edificabile (Sl) da progetto</b>					<b>15.174,36</b>	(m <sup>2</sup> )
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie	(0,8*Sl)	(m <sup>2</sup> )	12.139,49	(m <sup>2</sup> )		
Parcheggi uso pubblico	(0,5xSl)	(m <sup>2</sup> )	7.587,18	(m <sup>2</sup> )		
Verde uso pubblico	(0,3xSl)	(m <sup>2</sup> )	4.552,31	(m <sup>2</sup> )		
altezza max	10,50 m	(m)				
posti barca previsti	2.200,00	(n°)				
posti auto (per barche)	(0,7/posto barca)		1.540,00	(n°)	1.542,00	(n°)
30% Vol. Nervi max (Ve33)	23.321,61	(m <sup>3</sup> )	6.996,48	(m <sup>3</sup> )	6.932,00	(m <sup>3</sup> )
Volumi banchina	1.462,22	(m <sup>3</sup> )	3.500,00	(m <sup>3</sup> )	1.990,03	(m <sup>3</sup> )
<b>Parcheggi totali uso pubblico</b>			17.587,18	(m <sup>2</sup> )	<b>17.643,00</b>	(m <sup>2</sup> )
<b>Aree verdi totali uso pubblico</b>			4.552,31	(m <sup>2</sup> )	<b>31.480,00</b>	(m <sup>2</sup> )

**Tabella 11-** Riepilogo parametri urbanistici



VERIFICA Volumi in progetto	PRP		Piano Attuat.	
Vol. esistenti	68.650,00	(m <sup>3</sup> )	61.316,81	(m <sup>3</sup> )
Vol. demol.			- 7.333,19	(m <sup>3</sup> )
Vol. progetto			37.094,35	(m <sup>3</sup> )
Vol. prog. Nervi			6.932,00	(m <sup>3</sup> )
Vol. prog. banchina			1.990,03	(m <sup>3</sup> )
	<b>68.650,00</b>	(m <sup>3</sup> )	<b>100.000,00</b>	(m <sup>3</sup> )
VERIFICA PARCHEGGI	PRP		Piano Attuat.	
Standard minimo (art. 41 sexies L. 1150/1942)	10.000,00	(m <sup>2</sup> )		
Parcheggi di uso pubblico (0,5xSI)	7.587,18	(m <sup>2</sup> )		
	<b>17.587,18</b>	<	<b>17.643,00</b>	(m <sup>2</sup> )
Posti auto (0,7/posto barca)	1.540,00	(n°)		
	<b>1.540,00</b>	<	<b>1.542,00</b>	(n°)
VERIFICA AREE VERDI	Piano Attuat.		PRP	
Aree verdi esistenti	16.128,00	(m <sup>2</sup> )		
Aree verdi progetto	15.352,00	(m <sup>2</sup> )		
	<b>31.480,00</b>	>	<b>4.552,31</b>	(m <sup>2</sup> )
VERIFICA volume Nervi	Piano Attuat.		PRP	
Vol. progetto (Vn1,2,3_Ve33)	6.932,00	<	6.996,48	(m <sup>3</sup> )
VERIFICA Volumi banchina	Piano Attuat.		PRP	
Vol. esistenti	1.462,22	(m <sup>3</sup> )		
Vol. progetto (Vb1,2,3,4_A10-Vb1_A11)	1.990,03	(m <sup>3</sup> )		
	<b>3.452,25</b>	<	<b>3.500,00</b>	(m <sup>3</sup> )

**Tabella 12-** Sintesi di verifica rispetto previsioni di PRP