



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna



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

Oggetto:

Norme Tecniche di Attuazione

Rel.

1.2

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

ZONA A – PORTO TURISTICO

Superficie totale	225.859 metri quadrati
Volumetria totale edificata allo stato attuale:	68.650 metri cubi
Volumetria totale edificabile:	100.000 metri cubi

SOMMARIO

PREMESSA	3
A. Ambito di Applicazione	3
ARTICOLO 1) Destinazioni Ammesse.....	4
ARTICOLO 2) Elaborati di Piano.....	5
ARTICOLO 3) Definizione Indici e Parametri.....	5
ARTICOLO 4) Modalità di Attuazione degli interventi	5
ARTICOLO 5) Indici e parametri edilizi e urbanistici regolanti l'edificazione.....	6
ARTICOLO 6) Norme Finali	7

PREMESSA

A. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Piano Attuativo si riferisce alla zona “A” del Piano Regolatore del Porto di Cagliari, destinata a Porto Turistico.
2. 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”*.
3. Per quanto sopra, al fine di consentire lo sviluppo completo ed organico della zona coerentemente col P.R.P., è stato predisposto il presente Piano Attuativo.
4. Nei relativi specchi acquei, pari ad oltre 330.000 m², 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.

ARTICOLO 1) DESTINAZIONI AMMESSE

1. 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) e sui 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.

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

3. 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.

4. 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.

ARTICOLO 2) ELABORATI DI PIANO

1. 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

ARTICOLO 3) DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI

1. Relativamente agli indici e parametri urbanistici ed edilizi che saranno applicati nell'ambito del presente Piano Attuativo, si fa riferimento a quanto stabilito nel Il PRP vigente del Porto di Cagliari, in conformità alla Legge n.84/1994, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.32/78 del 15/09/2010 e con successiva deliberazione n.18/13 del 20/05/2014 e specificatamente con quanto riportato nelle Norme tecniche di Attuazione del P.R.P. modificate mediante un Adeguamento Tecnico Funzionale nel 2021.

ARTICOLO 4) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 6 e secondo le seguenti modalità:

Norme Generali:

- Il progetto planimetrico ha le caratteristiche di uno schema vincolante per quanto riguarda le strade, il verde pubblico e i parcheggi pubblici. È invece, solamente indicativo per le costruzioni all'interno dei singoli comparti ovvero potranno essere apportate modifiche alla sagoma e al loro posizionamento rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici.

2. Per la puntuale definizione dell'assetto planivolumetrico e l'individuazione tipologica del nuovo edificio, 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

ARTICOLO 5) INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE

1. Si riportano di seguito i parametri urbanistici di riferimento che regolano gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del presente Piano Attuativo e in conformità con gli standard del PRP.

Nella zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste pari a complessivi 100.000 m³, di cui 68.650 m³ già edificati e 31.350 m³ 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.

2. 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 m³, inferiore a quella massima consentita, di 6996,48 m³, corrispondente al 30% del volume attuale del capannone.

3. 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 chiatte nel Molo Bonaria per complessivi 1.990,03 m³ da sommare ai volumi esistenti 1.462,22 m³.

Standard di piano: ZONA A	PRP - (valori ammissibili)	Piano Attuat.
Superficie territoriale (St)	225.859,00 (m ²)	
Volume edificato da PRP	68.650,00 (m ³)	
Volume Urbanistico edificabile (Vur)	100.000,00 (m ³)	
Superficie lorda edificabile (Sl)		15.174,36 (m ²)
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8*Sl)	12.139,49 (m ²)	
Parcheggi uso pubblico (0,5xSl) + Standard minimo (1/10 Vur)	17.587,18 (m ²)	17.643,00 (m ²)
Verde uso pubblico (0,3xSl)	4.552,31 (m ²)	31.480,00 (m ²)
altezza max	10,50 m (m)	
posti barca previsti	2.200,00 (n°)	
posti auto (0,7/posto barca)	1.540,00 (n°)	1.542,00 (n°)
Vol. Nervi max (30% Ve33)	6.996,48 (m ³)	6.932,00 (m ³)
Volumi max banchina	3.500,00 (m ³)	3.452,25 (m ³)

4. Sugli impianti sportivi già esistenti alla data di approvazione del PRP (approvazione della Regione Sardegna n.18/13 del 20/05/2014), sono in ogni caso consentiti gli interventi di copertura che non determinino un incremento della volumetria realizzata nel rispetto del Codice civile.

5. 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 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 e in misura di 50 m² ogni 80 m² di superficie lorda di pavimento.

6. 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 calcolato in ragione minima di 0,70 posti-auto per ogni posto-barca.

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

8. 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, 32.166,00 m² di aree verdi.

ARTICOLO 6) NORME FINALI

1. Per quanto non riportato specificatamente nelle presenti Norme Tecniche, si rimanda alla Relazione Generale del Piano Attuativo Zona A – Porto Turistico e alle norme del Piano Regolatore del Porto di Cagliari.