



PORTO DI CAGLIARI

ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE

Titolo elaborato :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIORNAMENTO ZONA "A"

Scala:

2 4 0 1 0 P R 0 0 1 - 4 A M M

Segretario Generale:
Avv. Natale Ditel

R.U.P.:
Ing. Alessandra Mannai

Collaboratore del R.U.P.:
Ing. Monica Deidda

Consulenze specialistiche di
Ingegneria idraulica marittima



Gruppo di lavoro:
Ing. Paolo Contini
Prof. Ing. Paolo De Girolamo
Ing. Myrta Castellino
Ing. Jessica Ciarrocchi
Arch. Fabrizio D'Andrea

Ing. Gioele Ruffini
Ing. Davide Saltari

	30/05/2025	3	PARERE CSLPP II^ SEZ. N. 32/2025 - 20/5/25	Ciarrocchi	De Girolamo	Contini
	31/01/2025	2	AGGIORNAMENTO PER PARERE CSLPP	Ciarrocchi	De Girolamo	Contini
	20/12/2024	1	EMISSIONE DEFINITIVA	Ciarrocchi	De Girolamo	Contini
	08/10/2024	0	EMISSIONE IN BOZZA	Ciarrocchi	De Girolamo	Contini
Rif. Dis.	Data	Rev.	DESCRIZIONE	Redatto:	Controllato:	Validato:

La MODIMAR s.r.l. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of MODIMAR s.r.l. Reproduction and divulgation forbidden without written permission

Visto del Committente:

PREMESSA

Il presente documento costituisce la prima emissione (gennaio 2025) di aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano regolatore Portuale del Porto di Cagliari ⁽¹⁾ limitatamente alla “Zona A – PORTO TURISTICO” di cui alle pagine da 12 a 15 dello specifico elaborato di PRP “Tavola C – Norme di Attuazione” ⁽²⁾ ed è finalizzata alla condivisione dei documenti che compongono la specifica proposta di Adeguamento Tecnico Funzionale da sottoporre al parere del CSLPP.

Questa prima emissione dello stralcio di aggiornamento delle vigenti NTA limitatamente alla “Zona A – Porto Turistico” è stata curata dalla MODIMAR s.r.l., incaricata dalla struttura tecnica della AdSP-MdS (Decreto n.7 del 13/01/2025) per gli aspetti specialistici di ingegneria marittima e di inquadramento secondo la normativa vigente in materia di pianificazione portuale.

¹ Approvato dalla Regione Sardegna con delibere n. 32/78 del 15/09/2010 e n.18/13 del 20/05/2014 previo parere favorevole del CSLPP con voto n.43 del 4/08/2010.

² Aggiornamento dicembre 2021 in ragione dell’ATF inerente le “Zone D e E del Porto Storico di Cagliari” Approvato con delibera n.70 del 12.03.2021

Zona A – PORTO TURISTICO

Area di "Su Siccu", compresa tra il Molo di Levante ed il Pennello di Bonaria

Superficie totale (aree a terra) allo stato attuale 184.334 metri quadrati

Superficie totale comprese nuove aree a terra 225.859 metri quadrati

Volumetria totale edificata allo stato attuale: 68.650 metri cubi

Volumetria totale edificabile: 100.000 metri cubi

Il Piano Regolatore Portuale prevede la conferma dell'attuale accesso principale all'area da Viale Colombo ed il tracciamento di un asse viario locale lungo l'attuale Calata Trinitari che attraversa l'intero ambito collegandolo, con un ponte pedonale, alla passeggiata, sempre pedonale, del lungomare S. Elia.

La zona verso mare, da organizzare integralmente in funzione del nuovo porto mantenendo comunque invariate le attuali opere di delimitazione lato mare (scogliere e banchine), deve essere comunque funzionale per una passeggiata fronte-mare separata, anche per mezzo di eventuali salti di quota, dalla viabilità veicolare ordinaria.

Un ulteriore accesso alla zona è costituito da quello attuale proveniente dalla viabilità circostante la zona fieristica, che si conclude in un'ampia area destinata a parcheggio. L'intera zona andrà governata dagli standard indotti dalla realizzazione del grande porto turistico della città, destinato prevalentemente alla flotta stanziale.

Nella zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano, che saranno regolamentati da specifici Piani Attuativi.

Almeno il 60% della superficie della zona dovrà essere lasciato libero da edificazione. Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuove costruzioni e/o dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Si consideri che, in linea generale, la realizzazione corretta di una struttura per il diporto nautico prevede di destinare per i servizi a terra un'area pari a quella degli specchi acquei destinati all'ormeggio.

Per adeguare le attuali aree di ormeggio e le correlate aree a terra ai moderni standard della nautica da diporto, in questa zona sono consentite solo le attività minori di manutenzione e riparazione del piccolo e del medio-piccolo naviglio, tenendo conto che per tutte le principali attività di cantieristica il vigente PRP ha dedicato una specifica sottozona nella colmata Est del Porto Canale (Zona H) più che adeguata per le operazioni di varo e alaggio, rimessaggio e manutenzione/riparazione delle

imbarcazioni turistiche anche classificate come Mega-Yacht. Per le esigenze di emergenza e/o di rapido intervento per il varo/alaggio di piccole e medie imbarcazioni del turismo nautico, si rendono disponibili due scivoli posti in sinistra e destra idraulica dello sbocco del Canale S. Bartolomeo.

Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dal PRP, possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di seguito elencati e classificati come meglio specificato nella prima parte "definizione della tipologia degli interventi" delle presenti NTA:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- h) demolizione.

Può essere consentita l'installazione di strutture temporanee facilmente amovibili.

Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 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.

La Zona comprende, il settore situato in parte sulla sponda di levante, sinistra idraulica, del canale S. Bartolomeo, attualmente occupata dal parcheggio comunale (cosiddetto parcheggio cuore) e da alcune strutture militari in corso di dismissione.

Al margine in destra idraulica del canale S. Bartolomeo insiste il Magazzino del Sale pregevole esempio di architettura industriale realizzato (1952-1954) quale struttura per lo stoccaggio del sale proveniente dalle retrostanti saline del Molentargius, del quale si prevede di ricomprendere tutte le destinazioni d'uso previste nella zona A. Su tale edificio 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.

Parte della zona, per una superficie di circa 19.000 m² è destinata ai banchinamenti a servizio del porto turistico ed ai servizi di banchina relativi.

L'attuale banchina di riva è destinata esclusivamente a transito pedonale e ciclabile; comunque è consentito il transito dei mezzi di servizio e la sosta breve delle auto dei proprietari dei posti-barca. La viabilità principale a servizio delle volumetrie insediabili nella zona dovrà essere prevista nella sua parte retrostante, in prossimità della Via Salvatore Ferrara.

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 m³.

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 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 m² 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.

I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

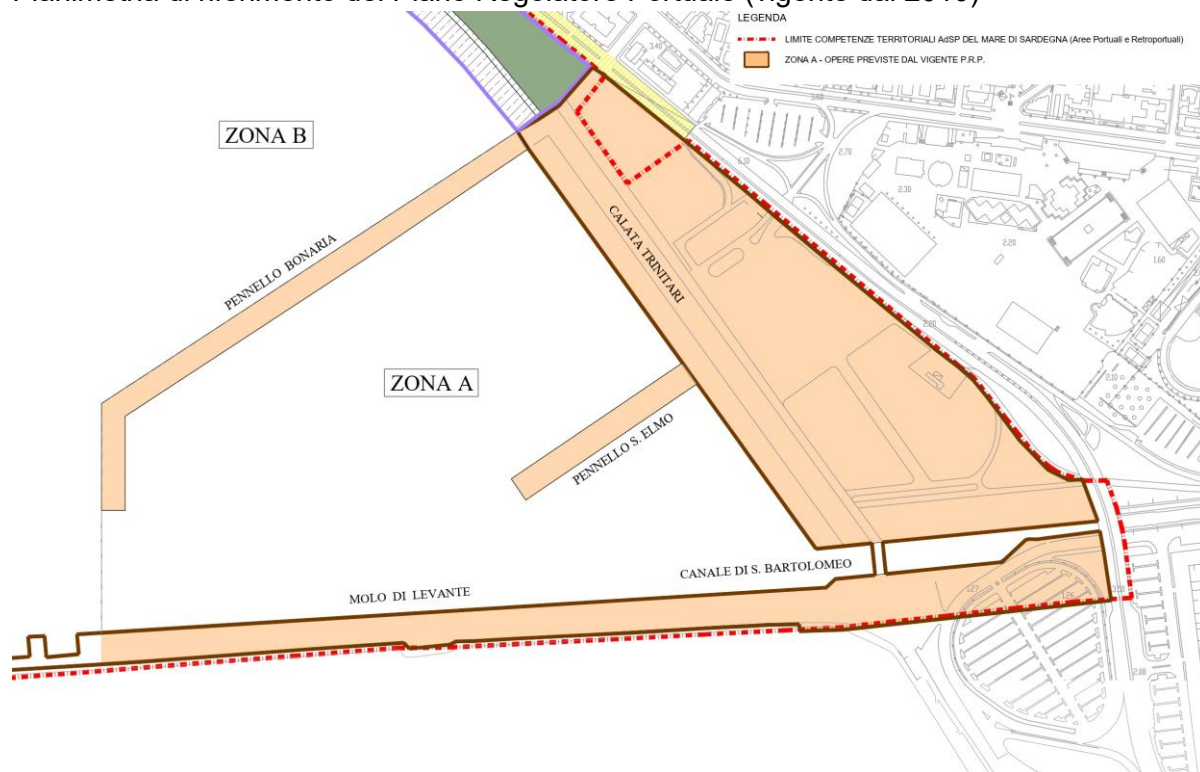
I parametri di edificabilità della zona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	m ²	225.859
Volume Urbanistico edificabile (Vur)	m ³	100.000

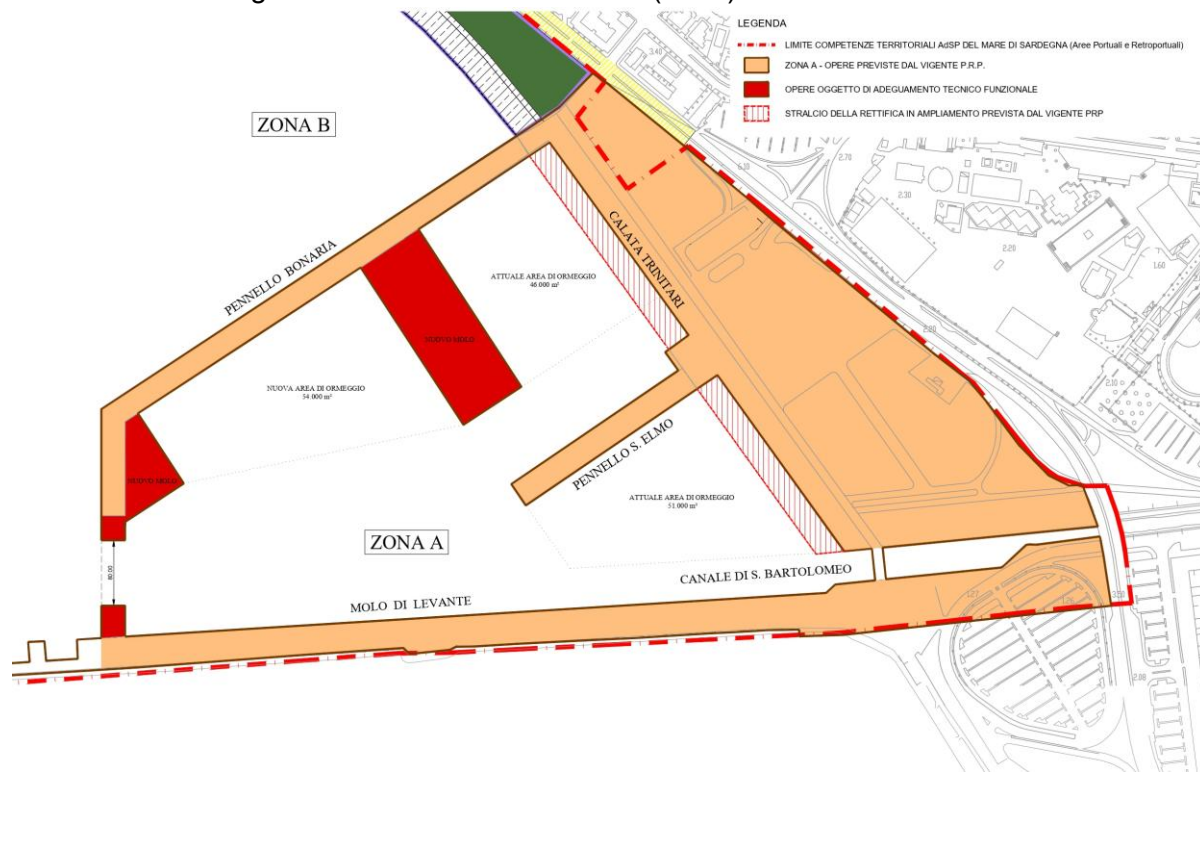
ZONA A – PORTO TURISTICO

Area di “Su Siccu”, compresa tra il Molo di Levante ed il Pennello di Bonaria

Planimetria di riferimento del Piano Regolatore Portuale (vigente dal 2010)



Planimetria di Adeguamento Tecnico Funzionale (2025)



Scheda Tecnica di riferimento per la Zona A – Porto Turistico**ZONA A – PORTO TURISTICO****Area di "Su Siccu", compresa tra il Molo di Levante ed il Pennello di Bonaria****LOCALIZZAZIONE**

Con uno sviluppo lineare complessivo di 690 m costituisce il fronte mare a sud-est della Pineta Su Siccu ricomprendendo anche lo sbocco a mare del canale S. Bartolomeo delimitato in sinistra idrografica dal molo di levante del porto di Cagliari.

DIMENSIONI CARATTERISTICHE

- SUPERFICIE COMPLESSIVA = 523.779 m² (297.920. m² a mare ; 225.859 m² a terra)
- SVILUPPO COMPLESSIVO DELL'AMBITO PORTUALE A TERRA = 2.735 m
- SVILUPPO COMPLESSIVO DELLE BANCHINE DI ORMEGGIO = 3.450 m

OBIETTIVI E CRITERI

- La riqualificazione delle attuali opere marittime (Pennelli Bonaria e S-. Elmo e Molo di Levante) è finalizzata ad adeguare la Zona A alle moderne esigenze delle attività della nautica da diporto.

Si conferma la delimitazione degli specchi liquidi previsti dal PRP (vigente dal 2010): - prolungamento del Pennello Bonaria per la separazione con la Zona B (Parco di Bonaria) (per circa 500 m) con formazione di due moli di colmata per la delimitazione di darsene interne e formazione di aree a terra adeguate per la formazione degli edifici necessarie per i servizi della nautica da diporto; riqualificazione del Pennello S.Elmo per l'intero sviluppo longitudinale di 250 m con nuovi banchinamenti con la formazione di una sezione trasversale di 30 m; mantenimento dell'attuale "fronte mare" compreso tra il Pennello Bonaria e la sponda in destra idraulica del Canale S.Bartolomeo.

ADEGUAMENTI FUNZIONALI CARATTERIZZANTI

PROLUNGAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PENNELLO BONARIA, CON BANCHINAMENTO A GIORNO, A COSTITUIRE IL MOLO DI DELIMITAZIONE (NORD-OVEST) NUOVE AREE A TERRA
PROLUNGAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PENNELLO S.ELMO

OPERE A MARE

Nuove opere marittime per la delimitazione degli specchi portuali e formazione di aree a terra.

OPERE A TERRA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Colmate lungo il prolungamento del Pennello Bonaria

CATEGORIE D'INTERVENTO: sono ammessi tutti i tipi d'intervento

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per gli interventi delle opere a mare sono prioritari: il prolungamento del Pennello Bonaria al fine di costituire il molo di delimitazione lato nord-ovest della ZONA A-

Gli interventi a terra sono subordinati alla preventiva approvazione da parte dell'Autorità di Sistema Portuale per la verifica di congruenza/compatibilità con il P.R.P. e del Comune di Cagliari per gli aspetti Urbanistici ed Edilizi.