

Autorità di Sistema Portuale  
del Mare di Sardegna

# PORTO DI CAGLIARI

## PIANO ATTUATIVO PORTO CANALE

Elaborato:

**RG**

Oggetto:

Relazione generale

## PIANO ATTUATIVO Sottozone G1E\* (Zona Franca) - G2E - G2E\* - G5A

AdSP del Mare di Sardegna

Il Presidente

Prof. Massimo DEIANA

Il Segretario Generale

Avv. Natale DITEL

Direzione Tecnica SUD

Dott. Ing. Sergio MURGIA

Dott. Ing. Alessandra MANNAI

Data:

LUGLIO 2021

Collaborazione parte grafica:

Soc. Acquatecno Srl  
via Aiaccio n.14  
00198 Roma

1. <u>PREMESSA</u> .....	<u>2</u>
2. <u>AREA OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</u> .....	<u>2</u>
3. <u>CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI E RAPPRESENTAZIONE</u> .....	<u>5</u>

## 1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce la relazione illustrativa del Piano Attuativo delle seguenti sottozone del Porto Canale di Cagliari, così come individuate dal vigente Piano Regolatore Portuale: G1E\* (per una superficie di ca 6 ettari in cui è stata realizzata una 1° fase della Zona Franca), G2E, G2E\*, G5A del Porto di Cagliari.

Il Piano Attuativo è stato redatto conformemente ai parametri urbanistici del P.R.P. approvato con Deliberazione della Giunta della Regione Sardegna n.32/78 del 15/09/2010 e successivamente n.18/13 del 20/05/2014.

## 2. AREA OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le aree oggetto del presente Piano Attuativo si trovano nella zona nord occidentale del Porto Canale di Cagliari. Essa è delimitata a nord e ad est dallo Stagno di S. Gilla, ad ovest dalle Saline ed a sud dalle due dighe foranee. Inoltre, esternamente l'ambito portuale è delimitato dalla SS195, che collega Cagliari al resto della Sardegna in direzione sud-ovest/sud-est.

Le destinazioni previste dal P.R.P. per le aree oggetto del presente Piano Attuativo sono di seguito riportate:

- La **sottozona G1E\***, aree per piazzali di deposito container, per funzioni portuali-industriali e servizi logistici;
- La **sottozona G2E**, aree per funzioni portuali-industriali e servizi logistici;
- La **sottozona G2E\***, aree di servizio per funzioni portuali-industriali;
- La **sottozona G5A**, area destinata ad attività industriali ed a supporto della cantieristica e servizi connessi.

Il Piano Regolatore Portuale consente nella zona G ("Terminal container e servizi portuali") interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano medesimo, che, per le sottozone G1E\*, G2E, G2E\*, G2W, G3B, G5A, G5B e H2, saranno regolamentati da Piani Attuativi, come nel presente caso.

**AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**  
**PIANO ATTUATIVO DELLE AREE: G1E\*(ZONA FRANCA), G2E, G2E\*, G5A**  
*Relazione Generale*

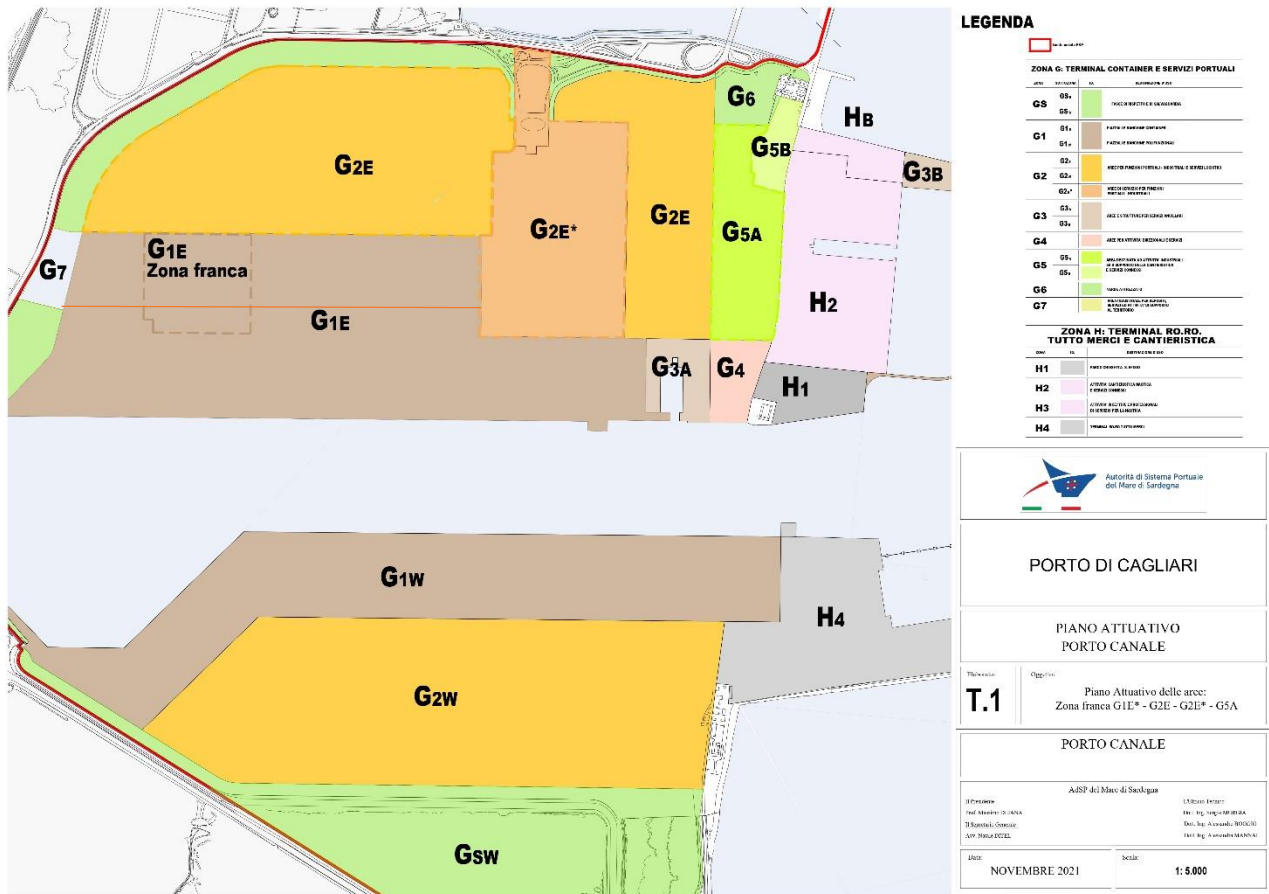


**Figura 1.** Porto Canale di Cagliari



**Figura 2.** Tavola di PRP del Porto Canale di Cagliari e sottozone

**AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**  
**PIANO ATTUATIVO DELLE AREE: G1E\*(ZONA FRANCA), G2E, G2E\*, G5A**  
*Relazione Generale*



**Figura 3.** T1, Inquadramento del PRP in funzione del Piano Attuativo

La superficie interessata dal piano Attuativo è di circa 150 ettari, distribuita in n.4 delle sottozone dell'area G, che ha invece una superficie totale di 557 ettari. In particolare, le superfici delle sottozone pianificate sono le seguenti:

- La **sottozona G1E\***, 115.180,50 mq.  
Per detta sottozone viene pianificata esclusivamente una superficie di circa 6 ettari, interessata dalla 1° fase della Zona Franca;
- La **sottozona G2E**, 893.945,00 mq.  
Detta area è suddivisa in 6 lotti: L1, L2, L3, L4, L5, L6. Inoltre, in altre tre aree (individuate con La, Lb e Lc) sono stati individuati ulteriori zone per parcheggi e verde pubblico, al fine di poter soddisfare gli standards urbanistici del P.R.P. e, al contempo, mantenere una migliore operatività degli spazi portuali. L'area è immediatamente retrostante al terminal di transhipment.  
La sua destinazione è per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi; operazioni commerciali connesse e interconnesse alla logistica e all'interscambio delle merci; attività produttive legate all'esercizio della Zona Franca; aree per servizi funzionali alle attività portuali; attività industriali al servizio della nautica.

- La sottozona G2E\*, 361.010,00 mq.

L'area è destinata ad aree di servizio per funzioni portuali-industriali e risulta già infrastrutturata. Dalle NTA non sono previste aree a verde o parcheggi pubblici.

- La sottozona G5A, 137.873,00 mq.

La sottozona G5A rientra nella zona G5, in cui sono previste attività industriali e a supporto della cantieristica e dei servizi connessi.

### **3. CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE**

Finalità del presente Piano Attuativo è la definizione e distribuzione degli spazi pubblici, divisi come previsto dal P.R.P. tra aree a verde e parcheggi.

I criteri assunti per la predisposizione del piano Attuativo sono la facilità di accesso carrabile alle aree, la contestuale facilità di fruizione delle stesse anche per i pedoni e l'ottimale fruizione dei piazzali.

A tal fine l'ubicazione delle aree a parcheggio è stata prevista lungo tutta la viabilità e subito a ridosso è stata prevista una schermatura, rispetto ai lotti, con verde pubblico.

Ciò al fine di tener conto dell'esigenza di realizzare una barriera di verde, esternamente ad ogni lotto che verrà assentito in concessione, per avere una mitigazione, oltre che verso l'esterno dell'ambito portuale, anche interna.

In particolare, dette aree sono state localizzate, per la zona G5A, in prossimità del villaggio dei pescatori per mitigare ulteriormente l'impatto delle attività portuali nelle aree urbanizzate.

Ne risulta, di fatto, un parco che separa l'ambiente portuale dal suddetto pregevole villaggio, nonché dalla parte restante della spiaggia di La Playa e dalla frequentata laguna di S. Gilla.

Per la zona G2E gran parte del verde pubblico è stato situato nelle fasce a nord est, al fine di creare una mitigazione della parte operativa del porto verso la città di Cagliari.

Risulta, invece, aperta la visuale verso l'altra sponda del canale, a nord-ovest, per mantenere la connessione fra le due sponde del Porto Canale separate dal canale d'accesso.

Di seguito si riportano le tabelle con gli standards urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.P. e le aree effettive assegnate con il presente Piano Attuativo.

**AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**  
**PIANO ATTUATIVO DELLE AREE: G1E\*(ZONA FRANCA), G2E, G2E\*, G5A**  
**Relazione Generale**

Zona Franca - Area G1E*		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	115.180,50	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	28.795,13	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,23xSt)	0,23	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSt)	26.491,52	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	23.036,10	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	13.821,66	13.942,00
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	9.214,00	10.864,00

Area G2E		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale (Ic)	0,23	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSt)	205.607,35	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	107.273,40	109.826,50
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	71.515,60	72.496,00

**AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**  
**PIANO ATTUATIVO DELLE AREE: G1E\*(ZONA FRANCA), G2E, G2E\*, G5A**  
**Relazione Generale**

---

Area G2E*		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	361.010,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	90.252,50	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,23xSt)	0,25	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSt)	90.252,50	

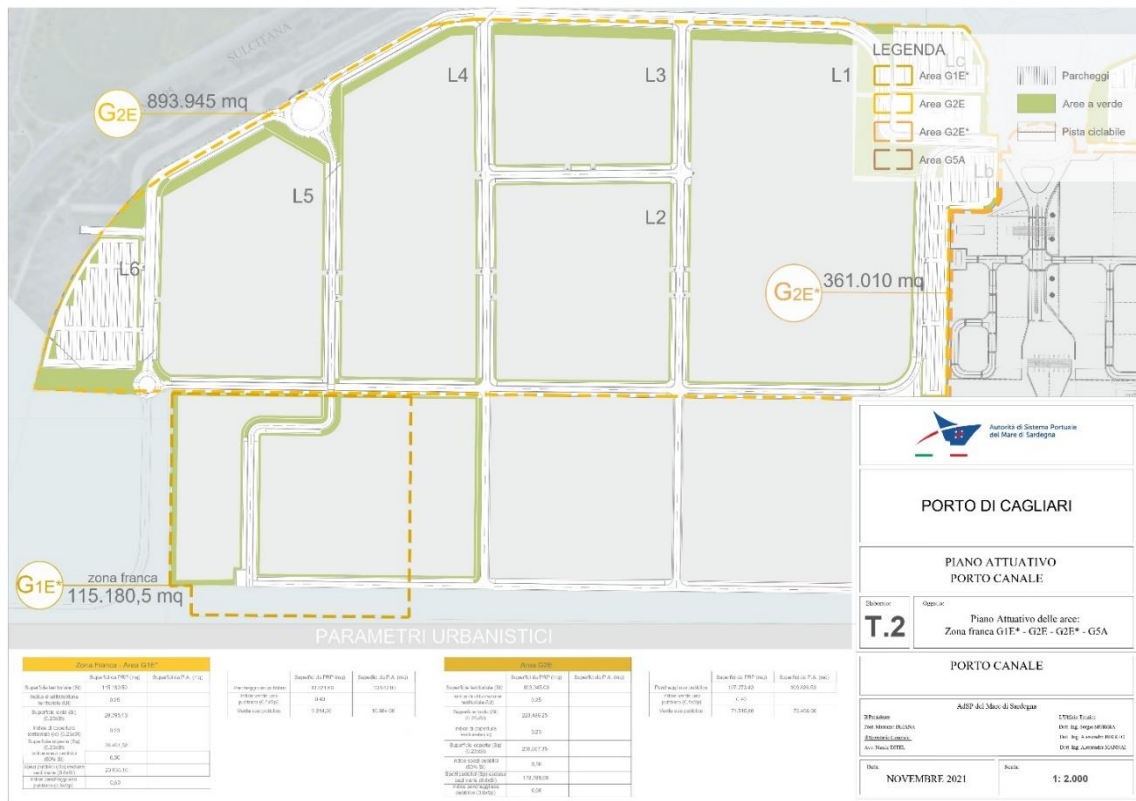
Area G5A		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	137.873,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,50	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	68.936,50	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,40xSt)	0,40	
Superficie coperta (Sq) (0,40xSt)	55.149,20	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	55.149,20	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	33.089,52	33.122,00
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	22.059,68	22.399,00



**AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA**  
**PIANO ATTUATIVO DELLE AREE: G1E\*(ZONA FRANCA), G2E, G2E\*, G5A**  
*Relazione Generale*

Segue la rappresentazione tramite gli elaborati grafici:



**Figura 4.** T.2 Piano Attuativo Porto Canale, particolare

















**Figura 5.** T.3 Piano Attuativo Porto Canale, particolare

# LEGENDA

 Limite ambito PRP

## ZONA G: TERMINAL CONTAINER E SERVIZI PORTUALI

ZONA	SOTTOZONA	ID.	DESTINAZIONE D'USO
G5	G5 <sub>e</sub>		FASCE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA
	G5 <sub>w</sub>		
G1	G1 <sub>e</sub>		PIAZZALI E BANCHINE CONTAINER
	G1 <sub>w</sub>		PIAZZALI E BANCHINE POLIFUNZIONALI
G2	G2 <sub>e</sub>		AREE PER FUNZIONI PORTUALI - INDUSTRIALI E SERVIZI LOGISTICI
	G2 <sub>w</sub>		
	G2 <sub>e</sub> *		AREE DI SERVIZIO PER FUNZIONI PORTUALI - INDUSTRIALI
G3	G3 <sub>a</sub>		AREE E STRUTTURE PER SERVIZI ANCILLARI
	G3 <sub>s</sub>		
G4			AREE PER ATTIVITA' DIREZIONALI E SERVIZI
G5	G5 <sub>a</sub>		AREA DESTINATA AD ATTIVITA' INDUSTRIALI ED A SUPPORTO DELLA CANTIERISTICA E SERVIZI CONNESSI
	G5 <sub>s</sub>		
G6			VERDE ATTREZZATO
G7			AREA INDUSTRIALE PER DEPOSITI, SERVIZI ED ATTIVITA' DI SUPPORTO AL TERRITORIO

## ZONA H: TERMINAL RO.RO. TUTTO MERCI E CANTIERISTICA

ZONA	ID.	DESTINAZIONE D'USO
H1		 PARCO CHIESETTA S. EFISIO
H2		 ATTIVITA' CANTIERISTICA NAUTICA E SERVIZI CONNESSI
H3		 ATTIVITA' RICETTIVE E PROFESSIONALI DI SERVIZIO PER LA NAUTICA
H4		 TERMINAL RO.RO TUTTO MERCI



# PORTO DI CAGLIARI

## PIANO ATTUATIVO PORTO CANALE

Elaborato:

**T.1**

Oggetto:

Zonizzazione da P.R.P.

## PIANO ATTUATIVO Sottozone G1E\* (Zona Franca) - G2E - G2E\* - G5A

AdSP del Mare di Sardegna

Il Presidente

Prof. Massimo DEIANA

Il Segretario Generale

Avv. Natale DITEL

L'Ufficio Tecnico

Dott. Ing. Sergio MURGIA

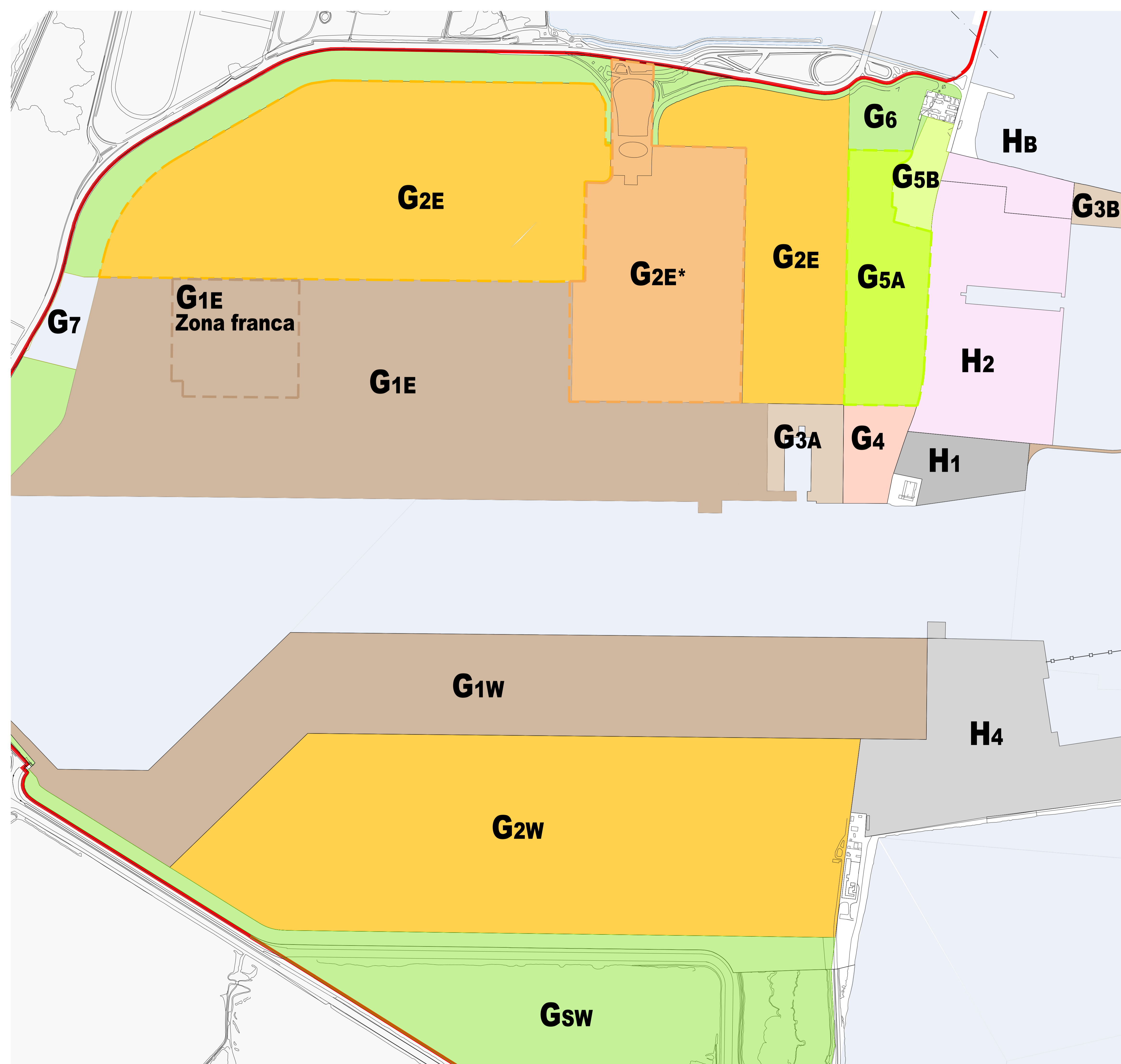
Dott. Ing. Alessandra MANNAL

Data:

LUGLIO 2021







Collaborazione parte grafica:

Soc. Acquatecno Srl  
via Alajaccio n.14  
00198 Roma



SULCITANA

LEGENDA

-  Area G1E\*
-  Area G2E
-  Area G2E\*
-  Area G5A
-  Parcheggi
-  Aree a verde
-  Pista ciclabile

G2E 893.945 mq

G2E\* 361.010 mq

G1E\* zona franca 115.180,5 mq

PARAMETRI URBANISTICI

Zona Franca - Area G1E*		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	115.180,50	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	28.795,13	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,23xSt)	0,23	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSt)	26.491,52	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	23.036,10	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	13.821,66	13.942,00
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	9.214,00	10.864,00

Area G2E		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale (Ic)	0,23	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSt)	205.607,35	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	107.273,40	109.826,50
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	71.515,60	72.496,00



PORTO DI CAGLIARI

PIANO ATTUATIVO PORTO CANALE

Elaborato: **T.2**  
 Oggetto: Particolare sottozona G2E - G1E\* (zona franca) (scala 1:2.000)

PIANO ATTUATIVO Sottozona G1E\* (Zona Franca) - G2E - G2E\* - G5A

AdSP del Mare di Sardegna

**Il Presidente**  
Prof. Massimo DEIANA

**L'Ufficio Tecnico**  
Dott. Ing. Sergio MURGIA  
Dott. Ing. Alessandra MANNAI

**Il Segretario Generale**  
Avv. Natale DITEL

Data: **LUGLIO 2021**

Collaborazione parte grafica:  
Soc. Acquatecno Srl  
via Ainciso n.14  
00198 Roma



**LEGENDA**

- Area G1E\*
- Area G2E
- Area G2E\*
- Area G5A
- Parcheggi
- Aree a verde
- Pista ciclabile

**PARAMETRI URBANISTICI**

Area G2E*		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	361.010,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	90.252,50	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,23xSt)	0,25	
Superficie coperta (Sq) (0,23xSl)	90.252,50	

Area G5A		
	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale (St)	137.873,00	
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,50	
Superficie lorda (Sl) (0,25xSt)	68.936,50	
Indice di copertura territoriale (Ic) (0,40xSt)	0,40	
Superficie coperta (Sq) (0,40xSl)	55.149,20	
Indice spazi pubblici (50% Sl)	0,50	
Spazi pubblici (Sp) escluse sedi viarie (0,8xSl)	55.149,20	
Indice parcheggi uso pubblico (0,6xSp)	0,60	

	Superfici da PRP (mq)	Superfici da P.A. (mq)
Parcheggi uso pubblico	33.089,52	33.122,00
Indice verde uso pubblico (0,4xSp)	0,40	
Verde uso pubblico	22.059,68	22.399,00

**PORTO DI CAGLIARI**

**PIANO ATTUATIVO PORTO CANALE**

**PIANO ATTUATIVO Sottozona G1E\* (Zona Franca) - G2E - G2E\* - G5A**

AdSP del Mare di Sardegna

**Elaborato:**  
**T.3**

**Oggetto:**  
Particolare sottozona G2E - G2E\* - G5A (scala 1:2.000)

**Il Presidente**  
Prof. Massimo DEIANA

**Il Segretario Generale**  
Avv. Natale DITEL

**L'Ufficio Tecnico**  
Dott. Ing. Sergio MURGIA

Dott. Ing. Alessandra MANNAI

**Data:**  
**LUGLIO 2021**

**Collaborazione parte grafica:**  
Soc. Acquatecno Srl  
via Aiaccio n.14  
00198 Roma