

Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna



PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP – ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE



ARCH. SEBASTIANO GAIAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna:
Prof. Massimo DEIANA

Segretario Generale:
Avv. Natale DITEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIDDA

A0

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
ELENCO ELABORATI

Data: GIUGNO 2023

Resp. Progetto: S. Gaias

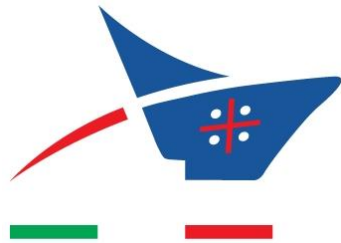
Archivio: 23_609

Elaborazione:

Rev.: 1 del:

Agg. 1 del:

PIANO ATTUATIVO



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna

AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA

**PIANO ATTUATIVO
ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP –
ZONA PORTO CANALE CAGLIARI**

ELENCO ELABORATI

ELENCO ELABORATI

A0. Elenco elaborati

A1. Relazione generale

ANALISI

A2. Inquadramento nel Piano Paesaggistico Regionale rapp. 1:5.000

A3. P.R.P. di Cagliari vigente: Sub-zonizzazione Porto Canale rapp. 1:10.000

STATO ATTUALE

A4. Planimetria di inquadramento urbano rapp. 1: 20.000

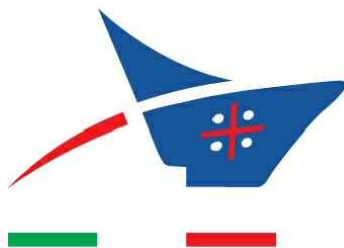
A5. Delimitazione aree del porto canale rapp. 1: 10.000

PROGETTO

A6. Planimetria generale rapp. 1: 2.000

A7. Particolare sottozona G1E*(zona franca) – G2E rapp. 1: 2.000

A8. Particolare sottozona G2E- G2E* – G5A rapp. 1: 2.000



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna



PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP – ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE



ARCH. SEBASTIANO GAIAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna:
Prof. Massimo DEIANA

Segretario Generale:
Avv. Natale DITEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIDDA

A1

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
RELAZIONE GENERALE

Data: GIUGNO 2023

Resp. Progetto: S. Gaias

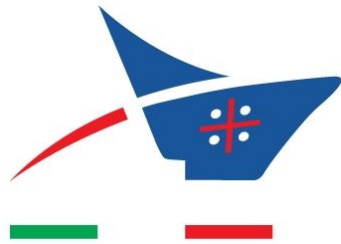
Archivio: 23_609

Elaborazione:

Rev.: 1 del:

Agg. 1 del:

PIANO ATTUATIVO



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna

AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA

**PIANO ATTUATIVO
ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP –
ZONA PORTO CANALE CAGLIARI**

RELAZIONE GENERALE

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	GLI ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO.....	3
3	AMBITO OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	3
3.1	IL CONTESTO GENERALE DI RIFERIMENTO.....	3
3.2	LE AREE DEL P.R.P. INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO.....	5
3.3	IL PIANO ATTUATIVO.....	6
3.4	IL PROGETTO E IL CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI.....	7

1 PREMESSA

La presente Relazione Generale illustra il Piano Attuativo delle sottozone G1E*, G2E, G2E* e G5A della Zona del Porto Canale di Cagliari, così come individuate nel vigente Piano Regolatore Portuale di Cagliari.

Il Piano viene redatto in conformità ai parametri urbanistici del P.R.P. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n. 32/78 del 15.09.2010 e riapprovato senza modificazioni con Deliberazione n. 18/13 del 20.05.2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19.06.2014.

2 GLI ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

A1. Relazione generale

ANALISI

A2. Inquadramento nel Piano Paesaggistico Regionale

rapp. 1:5.000

A3. P.R.P. di Cagliari vigente: Sub-zonizzazione Porto Canale

rapp. 1:10.000

STATO ATTUALE

A4. Planimetria di inquadramento generale

A5. Delimitazione aree del porto canale

rapp. 1: 10.000

PROGETTO

A6. Planimetria generale

rapp. 1: 2.000

A7. Particolare sottozone G1E*(zona franca) – G2E

rapp. 1: 2.000

A8. Particolare sottozone G2E- G2E* – G5A

rapp. 1: 2.000

3 AMBITO OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

3.1 IL CONTESTO GENERALE DI RIFERIMENTO.

L'ambito oggetto di interesse si colloca all'interno del Porto Canale di Cagliari, uno dei poli strategici per le attività di transhipment del Mediterraneo centro-occidentale. Si sviluppa nella zona occidentale della città di Cagliari, delimitata a nord e ad est dallo Stagno di Santa Gilla, ad ovest dalle Saline e a sud dalle dighe foranee. La SS 195 "Sulcitana" definisce il limite dell'ambito portuale rispetto al contesto paesaggistico generale di riferimento e connette la città di Cagliari con il territorio della Sardegna in direzione sud-ovest e sud-est.

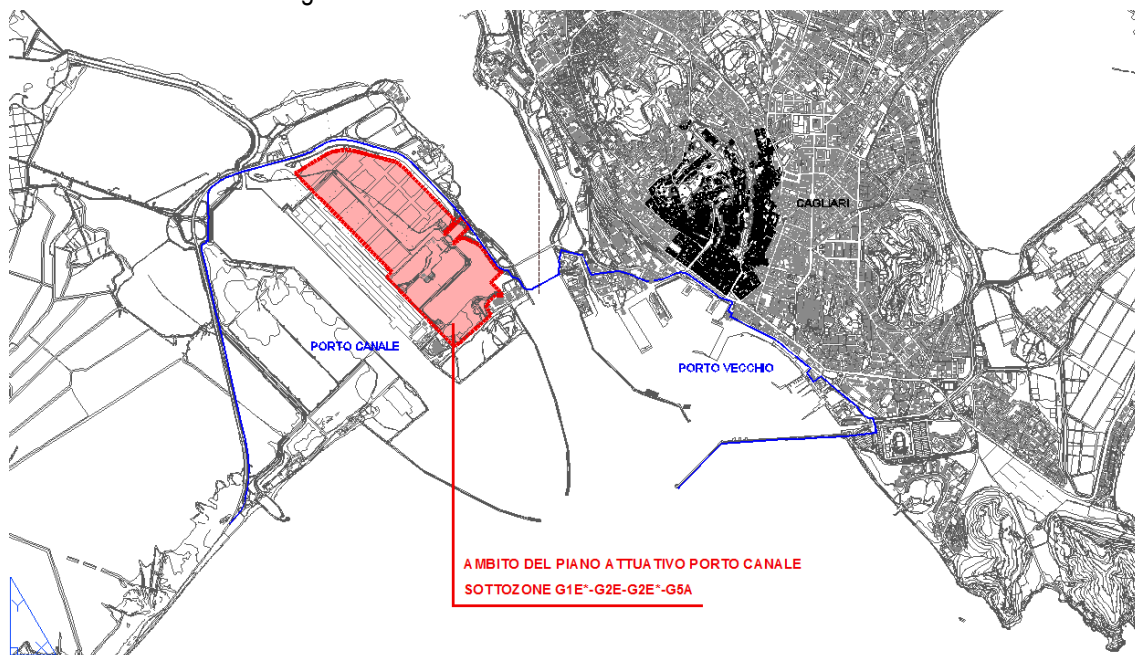


Figura 1 Planimetria di inquadramento territoriale

Il Porto Canale accoglie le grandi navi transoceaniche che scaricano e caricano contenitori, il cui traffico funziona da stimolo per lo sviluppo marittimo della città. All'interno di questo scenario, l'esistenza della zona franca (assegnata al porto) costituisce un'opportunità decisiva. Conseguentemente diventa fondamentale prevedere un'adeguata pianificazione delle aree caratterizzanti il Porto canale.

L'ambito portuale di Cagliari coincide con la circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale (individuata con Decreto Ministeriale del 6 aprile 1994), ed è costituito da aree demaniali marittime, da aree private, dalle opere portuali e dagli antistanti specchi acquei.

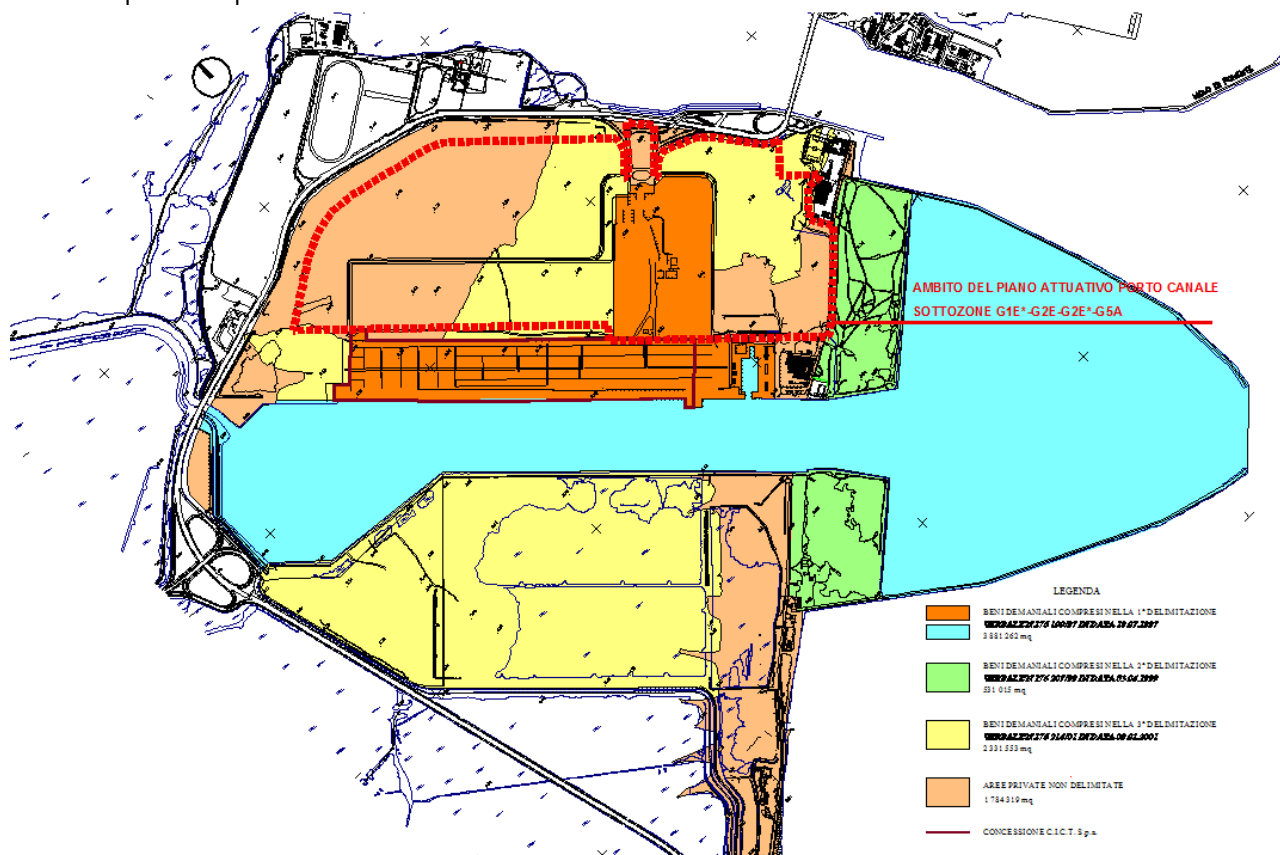


Figura 2 stralcio planimetrico delimitazione aree demaniali e private del piano

Quadro dei vincoli di tutela

L'ambito oggetto del Piano Attuativo ricade:

Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

- in Ambito di Paesaggio n.1 "Golfo di Cagliari" (foglio 557 sezione III) del Piano Paesaggistico Regionale (approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.36/7 del 5 settembre 2006);
- in Fascia Costiera, Bene paesaggistico dell'Assetto Ambientale, individuati dal PPR ai sensi degli artt. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 157/2006. Per tali beni paesaggistici, nel PPR sono previste misure di conservazione e tutela finalizzate al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità, ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche;
- nella componente ambientale "4a aree antropizzate";
- all'interno delle seguenti aree naturalistiche: Oasi Faunistica di Santa Gilla; Riserva naturale di Santa Gilla;
- per quanto riguarda l'assetto insediativo, tra le grandi aree industriali così identificate: "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari – Macchiareddu (DGR n.14/27 del 04/04/2012), "Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (DGR n.16/24 del 28/03/2017);
- tra le "Aree delle infrastrutture".

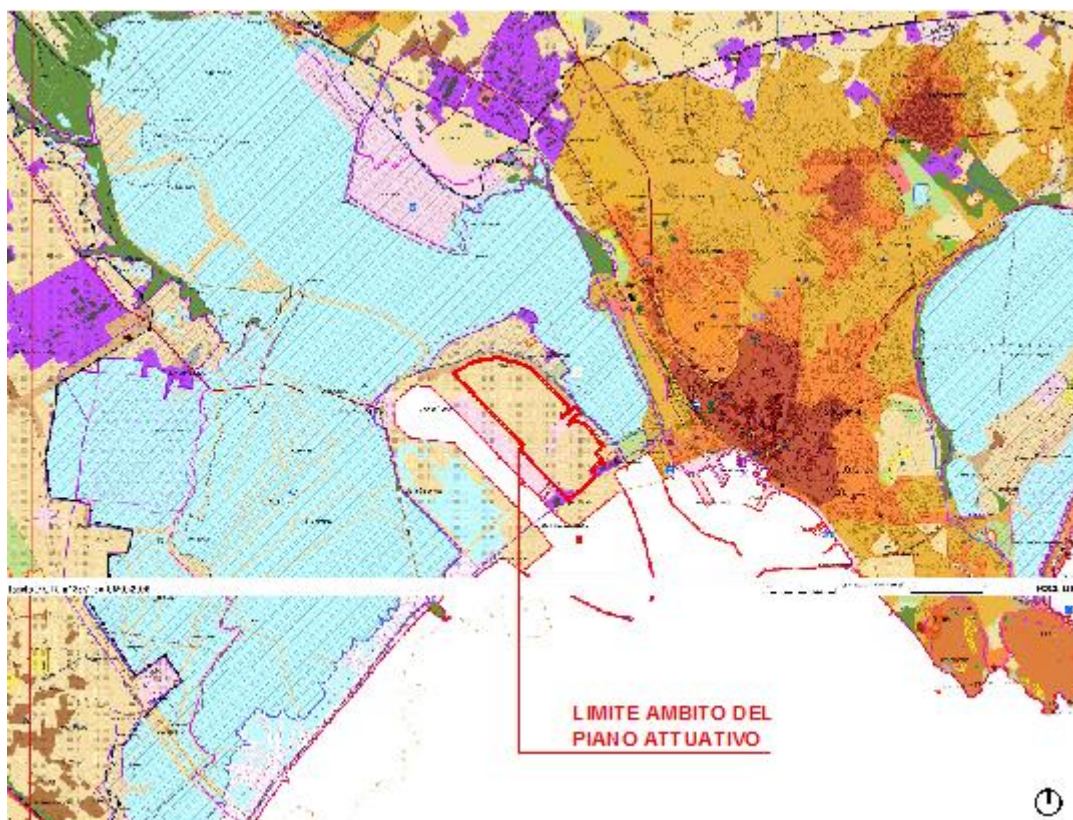


Figura 3 stralcio cartografico ambito di paesaggio del golfo di Cagliari (foglio 557 sez.III / foglio 566 sez. IV)

3.2 LE AREE DEL P.R.P. INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO

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.

Le Sottozone costituiscono l'Unità d'intervento all'interno dell'ambito di competenza del PRP, e dunque l'Unità Minima Territoriale.

La **Zona G – "Terminal container e servizi portuali"** rappresenta la zona di espansione per le future attività portuali; tuttavia considerata la continua evoluzione e variabilità dei mercati marittimi, ogni intervento è orientato alla massima flessibilità. Il Piano Regolatore Portuale consente in tale zona interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano medesimo, che, per le diverse sottozone (G1E*, G2E, G2E*, G2W, G3B, G5A, G5B e H2) sono regolamentati da Piani Attuativi.



Figura 4 Stralcio del P.R.P. di Cagliari vigente (tavola 03 sub-zonizzazione)

3.3 IL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo si estende su una superficie complessiva di circa 173 ettari, distribuita nelle quattro sottozone “G”.

SOTTOZONA G1E*	Aree piazzali di deposito container, per funzioni portuali-industriali e servizi logistici
Superficie (mq)	339.433,00
<p>Si tratta di una zona destinata ad attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi, nonché, qualora se ne ravveda l'esigenza, all'ampliamento del Terminal Contenitori. In essa sono consentite 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.</p>	

SOTTOZONA G2E	Aree per funzioni portuali-industriali e servizi logistici
Superficie (mq)	893.945,00
<p>Comprende le aree immediatamente retrostanti al terminal di transhipment. La loro 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.</p>	

SOTTOZONA G2E*	Aree di servizio per funzioni portuali-industriali
Superficie (mq)	361.010,00
<p>La loro destinazione è per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi, operazioni commerciali legate alla logistica e all'interscambio delle merci, attività produttive ed aree per servizi funzionali alle attività logistiche.</p>	

Sottozona G5A	Area destinata ad attività industriali ed a supporto della cantieristica e servizi connessi
Superficie (mq)	137.873,00
<p>Nella sottozona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destinazioni a supporto delle attività portuali, della nautica da diporto e dei servizi interconnessi; - Servizi generali (anche pubblici); - Foresterie e alloggi a supporto delle attività di Zona. 	

3.4 IL PROGETTO E IL CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il Piano Attuativo assume la finalità di definire e distribuire gli spazi pubblici (o di uso pubblico), secondo la distinzione tra aree sistemate a verde e a parcheggio di uso pubblico prevista nelle Norme di Attuazione del P.R.P..

La metodologia generale di riordino del Piano Attuativo segue il principio guida di consentire e facilitare la fruizione e l'accessibilità (pedonale e carrabile) dei diversi ambiti strettamente connessi alle attività industriali e portuali.

Il progetto urbanistico e paesaggistico di riordino del Piano pertanto individua all'interno delle sottozone distinti lotti (come aree operative del porto), al di fuori dei quali definisce un sistema di spazi da destinare a parcheggio pubblico e a verde (che verrà assentito in concessione), le cui superfici sono calcolate secondo i parametri urbanistici del PRP..

Il progetto configura una fascia verde di coronamento, che definisce il limite dell'ambito di piano nelle sue relazioni paesaggistiche con il contesto più ampio dello stagno di Santa Gilla. Tale fascia costituisce elemento di connessione/separazione tra la parte operativa del porto e la città di Cagliari.

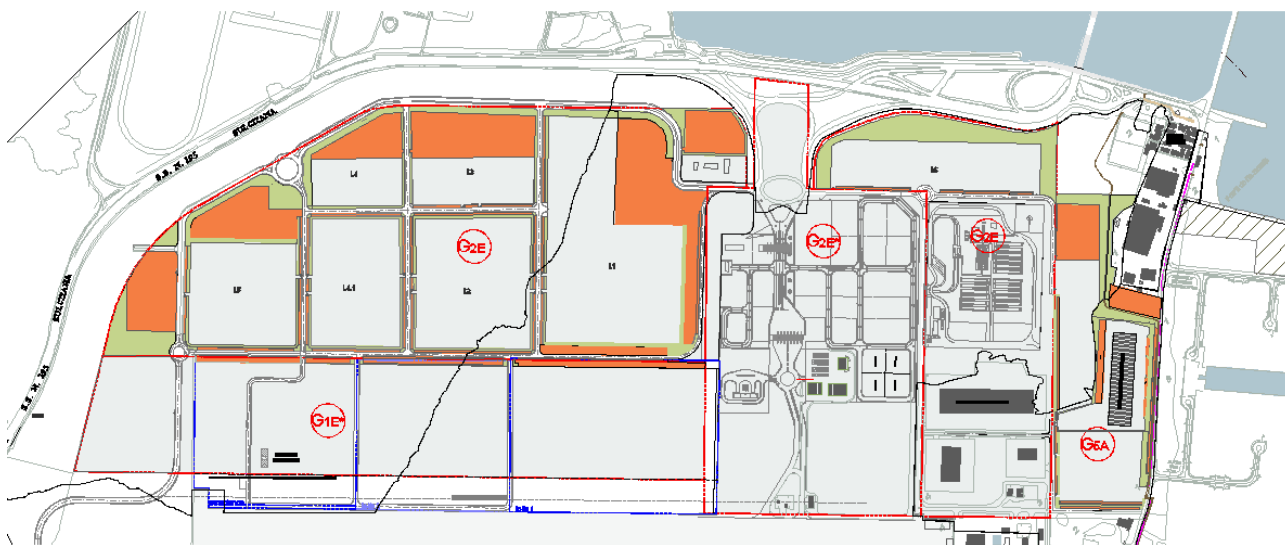


Figura 5 planimetria generale del Piano Attuativo (tavola A6)

Il progetto prevede:

- Nella sottozona G1E*, la connessione visuale tra le due sponde del Porto Canale separate dal Canale di accesso; qui le aree a parcheggio e a verde vengono individuate nel limite prospiciente la viabilità secondo fasce longitudinali;
- Nella sottozona G2E, vengono individuati sette lotti da destinare alle attività industriali e del porto. Qui il sistema a verde e dei parcheggi viene individuato lungo la viabilità e nel limite nord e nord est.
- Nella sottozona G5A, le aree a verde e a parcheggio sono localizzate 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 Plaja e dalla frequentata laguna di S. Gilla.

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. Per ogni area viene individuata la proprietà, distinta tra demaniale e privata.

PARAMETRI URBANISTICI				
Area G1E*			superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St		339.433,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,25	
Superficie lorda	SI	(StxUt)	84.858,25	
Indice di copertura territoriale	lc		0,23	
Superficie coperta	Sq	(0,23xSt)	78.069,59	
Indice spazi pubblici			0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp	(0,8xSI)	67.886,60	
Indice parcheggi uso pubblico		(50% SI)	0,625	
Parcheggi uso pubblico		(Spx0,625)	42.429,13	12.614,66
indice verde uso pubblico			0,375	
verde uso pubblico		(Spx0,375)	25.457,48	1.657,32
CALCOLO VERDE PARCHEGGI NEL PA				
G1E*			parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale			6507,9253	587,9677
area privata			6106,7335	1069,3566
			12.614,66	1.657,32

PARAMETRI URBANISTICI				
Area G2E			superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St		893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,25	
Superficie lorda	SI	(StxUt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale	lc		0,23	
Superficie coperta	Sq	(0,23xSt)	205.607,35	
Indice di utilizzazione fondiaria			0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp	(0,8xSI)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico		(50% SI)	0,625	
Parcheggi uso pubblico		(Spx0,625)	111.743,13	151.234,35
indice verde uso pubblico			0,375	
verde uso pubblico		(Spx0,375)	67.045,88	91.162,77
CALCOLO VERDE PARCHEGGI NEL PA				
G2E PA			parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale			61.109,94	39.590,44
area privata			90.124,41	51.572,33
			151.234,35	91.162,77

PARAMETRI URBANISTICI				
Area G2E*			superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St		361.010,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,25	
Superficie lorda	SI	(StxUt)	90.252,50	
Indice di copertura territoriale	lc		0,25	
Superficie coperta	Sq	(0,23xSt)	90.252,50	
Dalle NTA PRP per la sottozona G2E* non sono previste aree a verde o parcheggi pubblici				

PARAMETRI URBANISTICI				
Area G5A			superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St		137.873,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,50	
Superficie lorda	SI	(StxUt)	68.936,50	
Indice di copertura territoriale	lc		0,40	
Superficie coperta	Sq	(0,23xSt)	55.149,20	
Indice spazi pubblici			0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp	(0,8xSI)	55.149,20	
Indice parcheggi uso pubblico		(50% SI)	0,625	
Parcheggi uso pubblico		(Spx0,625)	34.468,25	24.867,71
indice verde uso pubblico			0,375	
verde uso pubblico		(Spx0,375)	20.680,95	21.420,05
CALCOLO VERDE PARCHEGGI NEL PA				
Area G5A		parcheggi (escluse sedi viarie)		verde
area demaniale		12.647,33		11.115,64
area privata		12.220,38		10.304,41
		24.867,71		21.420,05

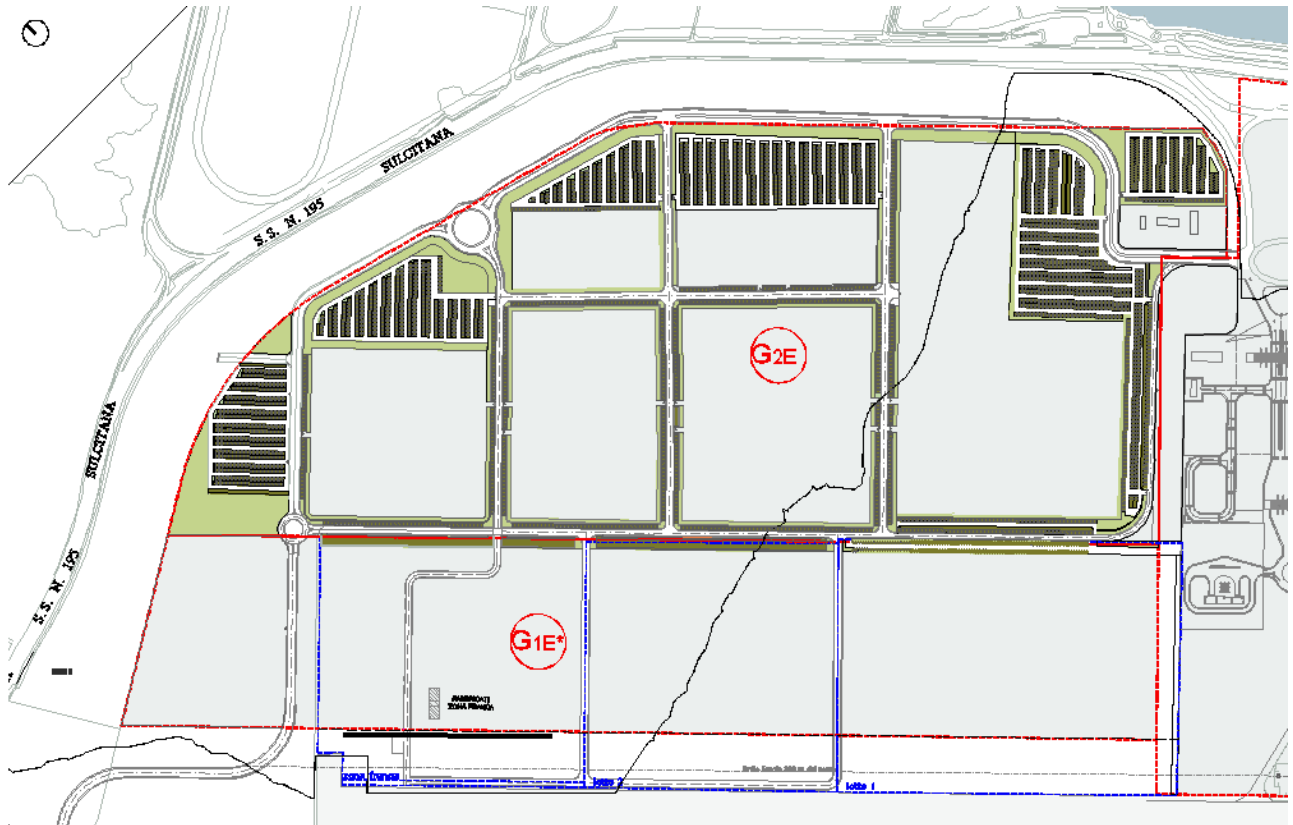


Figura 6 stralcio planimetrico sottozone G1E* (zona franca) - G2E (tavola A7 del Piano Attuativo)

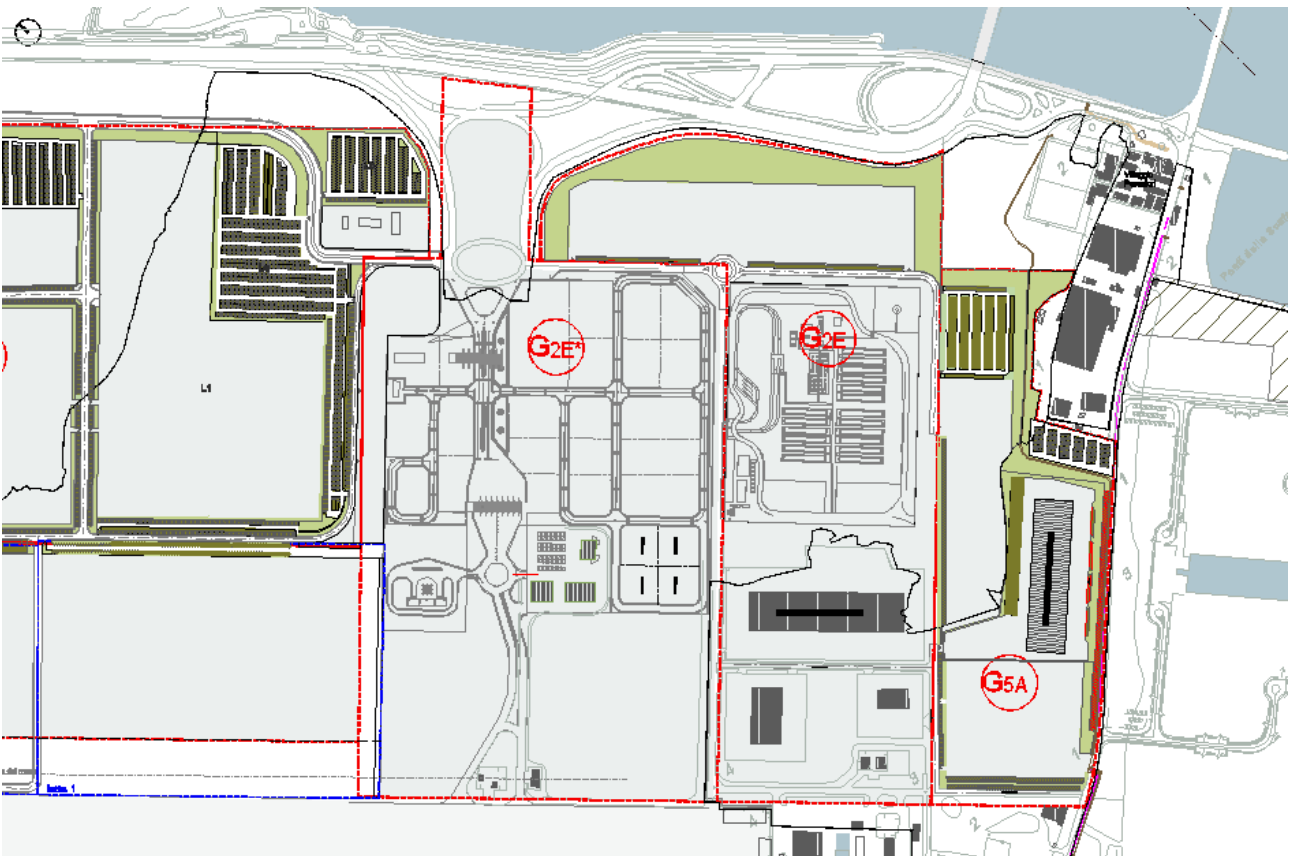


Figura 7 stralcio planimetrico sottozone G2E - G2E – G5A (tavola A8 del Piano Attuativo)



PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP - ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE



ARCH. SEBASTIANO GAIAS MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124 CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273 www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro: Arch. Sebastiano GAIAS Ing. Giuseppe GAIAS Geom. Mauro CASU Arch. Debora SOLINAS Arch. Daniela ESU Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna: Prof. Massimo DEIANA

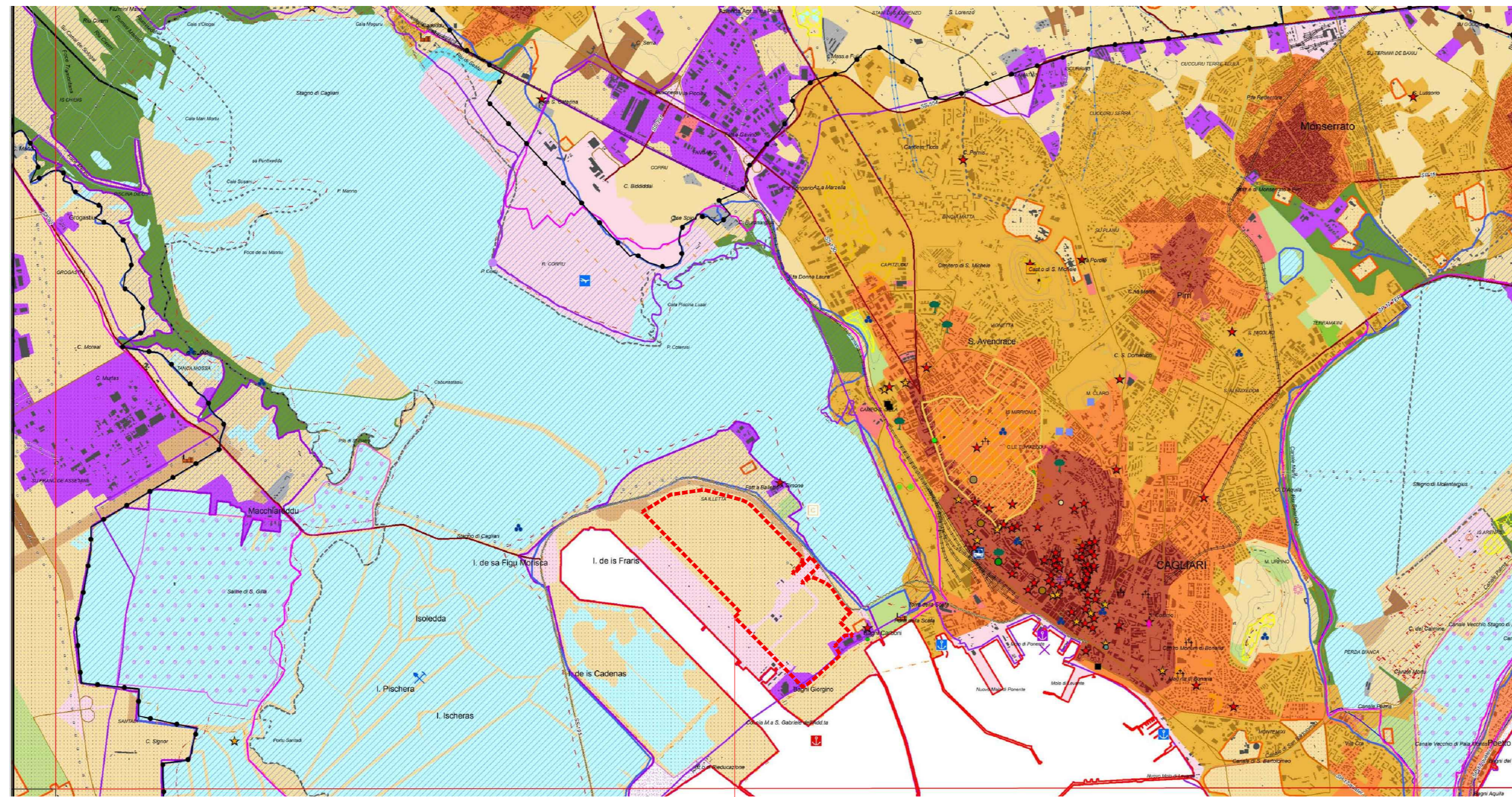
AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna: Ing. Sergio MURGIA Ing. Alessandra MANNAI Ing. Monica DEIDDA

Segretario Generale: Avv. Natale DITEL

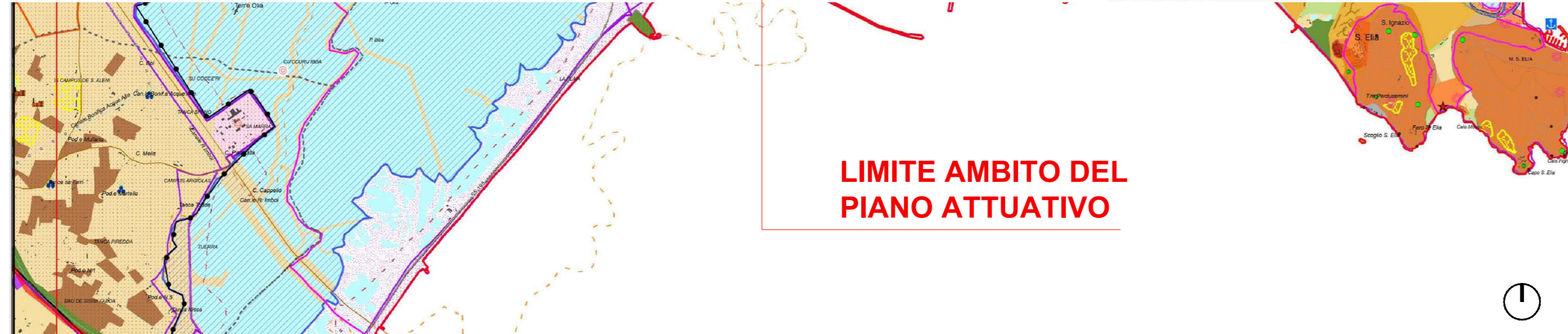
A2 PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A ANALISI INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE Rapp. 1:25000

Table with project details: Data: GIUGNO 2023, Resp. Progetto: S. Gaias, Archivio: 23_609, Elaborazione: Rev.: 1 del, Agg. 1 del:

STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - Foglio 557sez. III - 566 sez. IV / AMBITO DI PAESAGGIO n.1: Golfo di Cagliari



Allegato D.G.R. n° 36/7 del 05/09/2006



LIMITE AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

LEGENDA section containing various maps and legends: AMBITI PAESAGGISTICI, ASSETTO AMBIENTALE, COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE, AREE NATURALI E SUBNATURALI, AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE, AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELE, CARTOGRAFIA DI BASE, AREE DI RECUPERO AMBIENTALE, ASSETTO STORICO CULTURALE, ASSETTO INSEDIATIVO, RETI ED ELEMENTI CONNETTIVI, CAMPI EDUC.

FOLGIO 557

Scala 1:25.000





PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP – ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE

ARCH. SEBASTIANO GAIAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna:
Prof. Massimo DEIANA

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIDDA

A3

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
ANALISI
STRALCIO P.R.P. DI CAGLIARI VIGENTE
SUB ZONIZZAZIONE PORTO CANALE

Rapp. 1:10000

Data: GIUGNO 2023

Resp. Progetto: S. Gaias

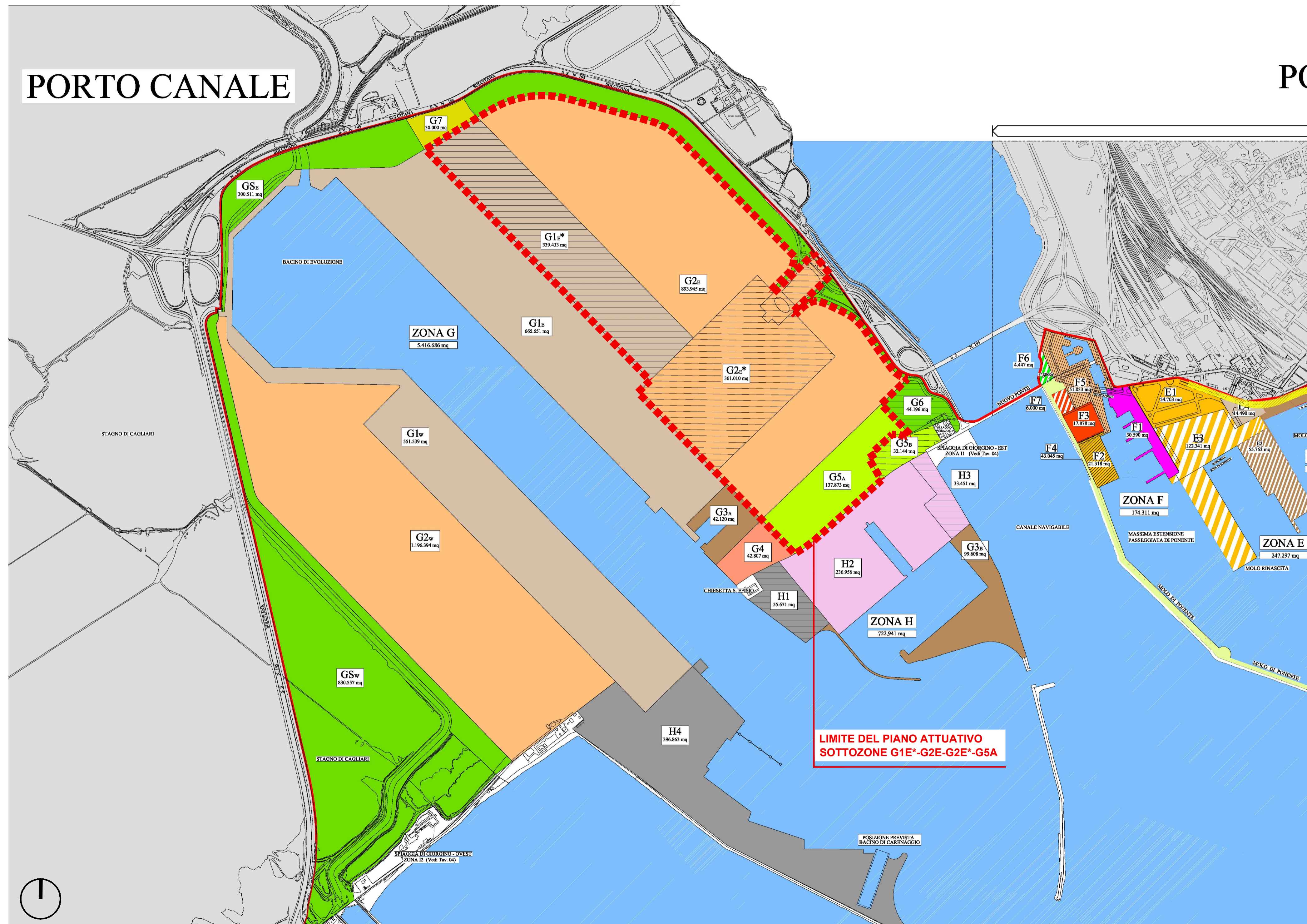
Archivio: 23_609

Elaborazione:

Rev.: 1 del:

Agg.: 1 del:

PORTO CANALE



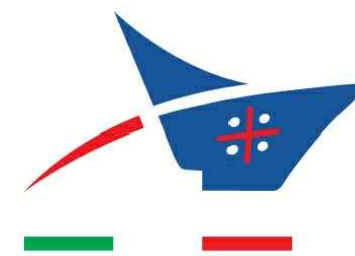
PC

LEGENDA PORTO CANALE

ZONA G: TERMINAL CONTAINER E SERVIZI PORTUALI			
ZONA	SOTTOZONA	ID.	DESTINAZIONE D'USO
GS	GS _E		FASCE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA
	GS _W		
G1	G1 _E		PIAZZALI E BANCHINE CONTAINER
	G1 _W		PIAZZALI E BANCHINE POLIFUNZIONALI
	G1 _{E*}		AREE PER PIAZZALI DI DEPOSITO CONTAINER E PER FUNZIONI PORTUALI - INDUSTRIALI E SERVIZI LOGISTICI
G2	G2 _E		AREE PER FUNZIONI PORTUALI - INDUSTRIALI E SERVIZI LOGISTICI
	G2 _W		
	G2 _{E*}		AREE DI SERVIZIO PER FUNZIONI PORTUALI - INDUSTRIALI
G3	G3 _A		AREE E STRUTTURE PER SERVIZI ANCILLARI
	G3 _B		
G4			AREE PER ATTIVITA' DIREZIONALI E SERVIZI
G5	G5 _A		AREA DESTINATA AD ATTIVITA' INDUSTRIALI ED A SUPPORTO DELLA CANTIERISTICA E SERVIZI CONNESSI
	G5 _B		
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

PIANO ATTUATIVO



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna



PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP – ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE

ARCH. SEBASTIANO GAIAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna:
Prof. Massimo DEIANA
Segretario Generale:
Avv. Natale DITEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNA
Ing. Monica DEIDDA

A4

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
STATOP ATTUALE
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANO

Resp. 1:20000

Data: GIUGNO 2023

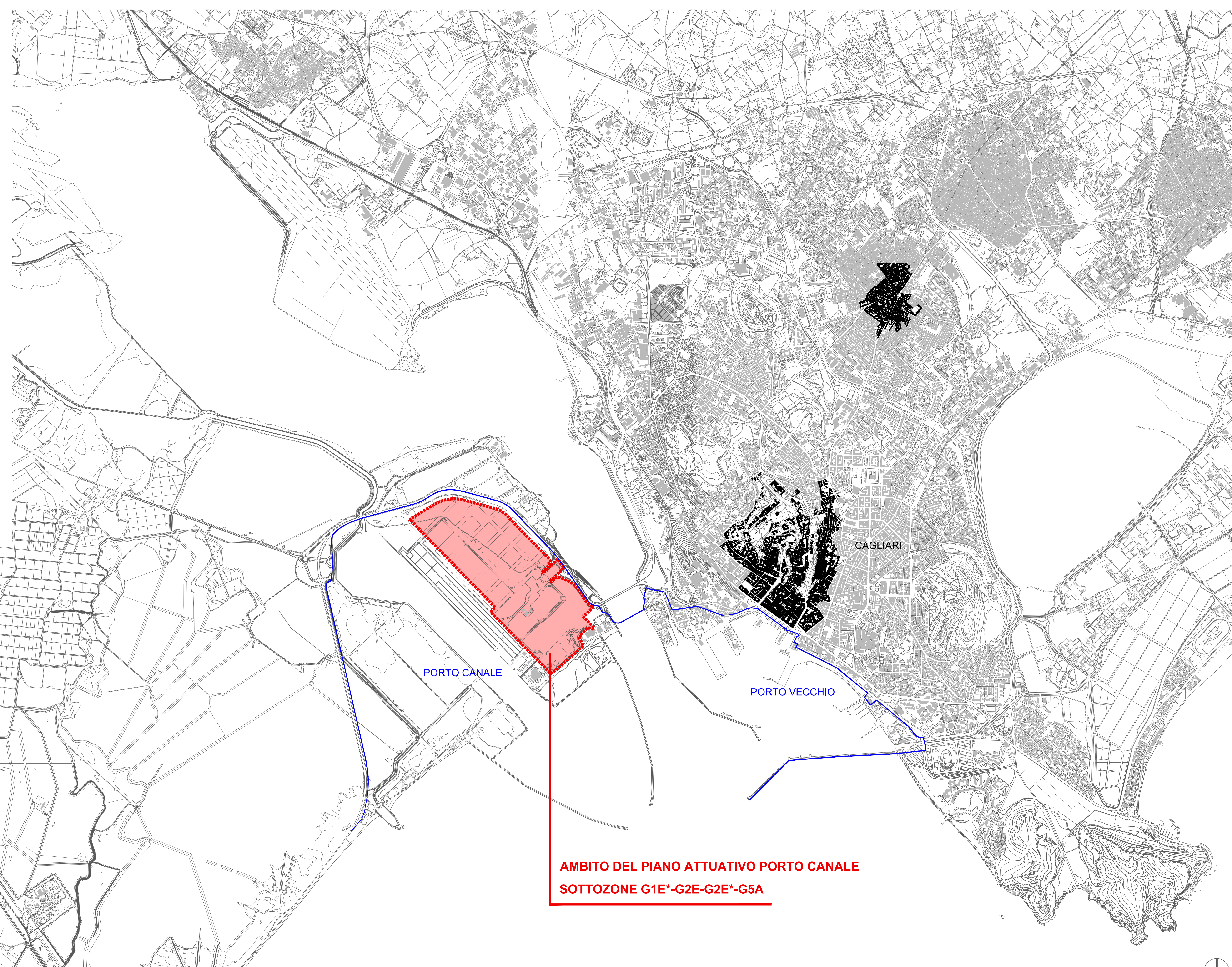
Resp. Progetto: S. Gaias

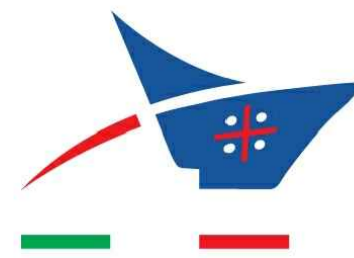
Archivio: 23_609

Elaborazione:

Rev.: 1 del:

Agg. 1 del:





Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna



PIANO ATTUATIVO ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP – ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE



ARCH. SEBASTIANO GAIAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna:
Prof. Massimo DEIANA
Segretario Generale:
Avv. Natale DITEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIDDA

A5

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
STATO ATTUALE
DELIMITAZIONE AREE DEL PORTO CANALE

Rapp. 1:10000

Data: GIUGNO 2023

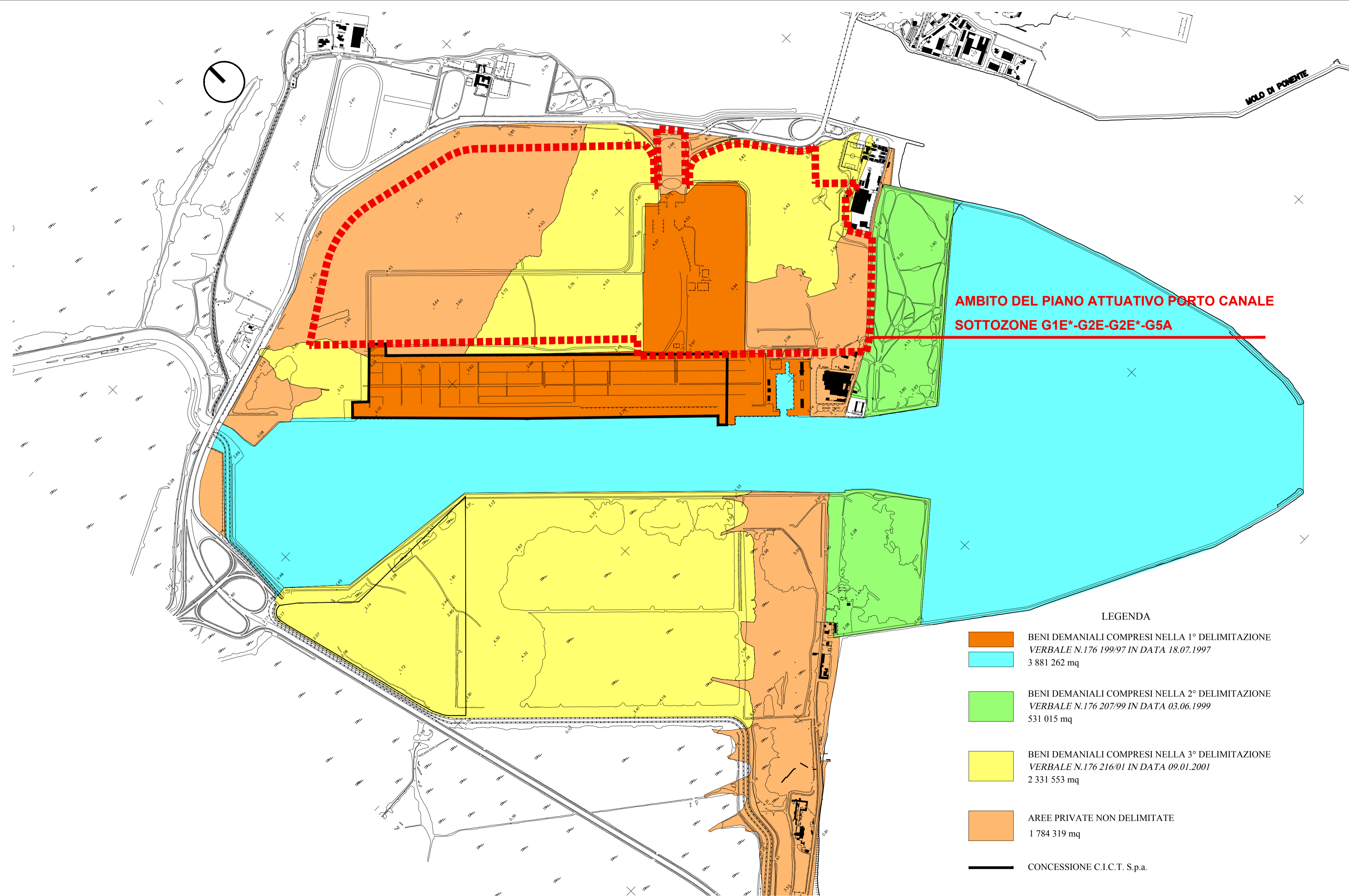
Resp. Progetto: S. Gaias

Archivio: 23_609






Elaborazione:

Rev.: 1 del:

Agg. 1 del:



LEGENDA

-  BENI DEMANIALI COMPRESI NELLA 1° DELIMITAZIONE
VERBALE N.176 199/97 IN DATA 18.07.1997
3 881 262 mq
-  BENI DEMANIALI COMPRESI NELLA 2° DELIMITAZIONE
VERBALE N.176 207/99 IN DATA 03.06.1999
531 015 mq
-  BENI DEMANIALI COMPRESI NELLA 3° DELIMITAZIONE
VERBALE N.176 216/01 IN DATA 09.01.2001
2 331 553 mq
-  AREE PRIVATE NON DELIMITATE
1 784 319 mq
-  CONCESSIONE C.I.C.T. S.p.a.

PIANO ATTUATIVO



**PIANO ATTUATIVO
ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP
- ZONA PORTO CANALE CAGLIARI**

PROGETTAZIONE
 Gruppo di lavoro:
 Arch. Sebastiano CASAS
 Ing. Giuseppe CASAS
 Geom. Marco CASU
 Arch. Chiara BOLA
 Arch. Daniela EBU
 Arch. Gianluigi CICCONE

Presidente ASDP Mare di Sardegna: AREA TECNICA ASDP Mare di Sardegna:
 Prof. Massimo DEIANA Ing. Sergio MURGIA
 Segretario Generale: Arch. Alessandra MANNAI
 Arch. Monica DEIDDA

A6 PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
 PROGETTO
 PLANIMETRIA GENERALE

Data: MAGGIO 2023 Resp. Progetto: S. Casas
 Attivo: 23_058 Elaborazione:
 Rev: 1 del App: 1 del

LEGENDA

- G1E* Area G1E* 339.433,00 mq
- G2E Area G2E 893.945,00 mq
- G2E* Area G2E* 361.010,00 mq
- G5A Area G5A 137.873,00 mq
- Limite demaniale
- Parcheggi
- Area a verde
- Pista ciclabile

PARAMETRI URBANISTICI			
Area G1E*		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	339.433,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,25	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	84.858,25	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,23	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	78.069,59	
Indice spazi pubblici		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	67.886,60	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	
Parcheggi uso pubblico	(Spx0,625)	42.429,13	12.614,66
Indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Spx0,375)	25.457,48	1.657,32
CALCOLO VERDE PARCHeggi NEL PA			
G1E*		parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
	area demaniale	6507,9253	587,9677
	area privata	6106,7335	1069,3566
		12.614,66	1.657,32

PARAMETRI URBANISTICI			
Area G2E		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,25	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,23	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	205.607,35	
Indice di utilizzazione fondiaria		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	
Parcheggi uso pubblico	(Spx0,625)	111.743,13	151.234,35
Indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Spx0,375)	67.045,88	91.162,77
CALCOLO VERDE PARCHeggi NEL PA			
G2E PA		parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
	area demaniale	61.109,94	39.590,44
	area privata	90.124,41	51.572,33
		151.234,35	91.162,77

PARAMETRI URBANISTICI			
Area G5A		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	137.873,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,50	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	68.936,50	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,40	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	55.149,20	
Indice spazi pubblici		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	55.149,20	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	
Parcheggi uso pubblico	(Spx0,625)	34.468,25	24.867,71
Indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Spx0,375)	20.680,95	21.420,05
CALCOLO VERDE PARCHeggi NEL PA			
Area G5A		parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
	area demaniale	12.647,33	11.115,64
	area privata	12.220,38	10.304,41
		24.867,71	21.420,05



PIANO ATTUATIVO
ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP
- ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAJAS
Ing. Giuseppe GAJAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

ARCH. SEBASTIANO GAJAS
MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 751327
www.studiogajas.com

Presidente AdSP Mare di Sardegna: Prof. Massimo DEIANA
Segretario Generale: Avv. Natale DITTEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURGIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIODA

A7 PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
PROGETTO PARTICOLARE SOTTOZONE G1E*(ZONA FRANCA)-G2E

Disp. 1/2000

Data: MAGGIO 2023 Resp. Progetto: S. Gajus
Archivio: 23_608 Elaborazione:
Rev. 1 del. App. 1 del.

LEGENDA

	Area G1E*	339.433,00 mq
	Area G2E	893.945,00 mq
	Area G2E*	361.010,00 mq
	Area G5A	137.873,00 mq
	Limite demaniale	
	Parcheggi pavimentazione drenante inerbata	
	Aree a verde	
	Pista ciclabile	



PARAMETRI URBANISTICI

Area G1E*		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	339.433,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,25	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	84.858,25	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,23	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	78.069,59	
Indice spazi pubblici		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	67.886,60	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	
Parcheggi uso pubblico	(Sp x 0,625)	42.429,13	12.614,66
indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Sp x 0,375)	25.457,48	1.657,32

CALCOLO VERDE PARCHEGGI NEL PA

G1E*	parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale	6507,9253	587,9677
area privata	6106,7335	1069,3566
	12.614,66	1.657,32

PARAMETRI URBANISTICI

Area G2E		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,25	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,23	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	205.607,35	
Indice di utilizzazione fondiaria		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	
Parcheggi uso pubblico	(Sp x 0,625)	111.743,13	151.234,35
indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Sp x 0,375)	67.045,88	91.162,77

CALCOLO VERDE PARCHEGGI NEL PA

G2E PA	parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale	61.109,94	39.590,44
area privata	90.124,41	51.572,33
	151.234,35	91.162,77



PIANO ATTUATIVO
ZONE G1E*, G2E, G2E* E G5A DEL PRP
- ZONA PORTO CANALE CAGLIARI

PROGETTAZIONE

ARCH. SEBASTIANO GAIAS
RACOMER, Via Giovanni COILLI n°19 - T +39 0785 72124
CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273
www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:
Arch. Sebastiano GAIAS
Ing. Giuseppe GAIAS
Geom. Mauro CASU
Arch. Debora SOLINAS
Arch. Daniela ESU
Arch. Daniela CORONA

Presidente AdSP Mare di Sardegna: Prof. Massimo DEIANA
Segretario Generale: Avv. Natalie DITTEL

AREA TECNICA AdSP Mare di Sardegna:
Ing. Sergio MURCIA
Ing. Alessandra MANNAI
Ing. Monica DEIDDA

A8

PIANO ATTUATIVO SOTTOZONE G1E*-G2E-G2E*-G5A
PROGETTO
PARTICOLARE SOTTOZONE G2E-G2E*-G5A

Page: 1/2000

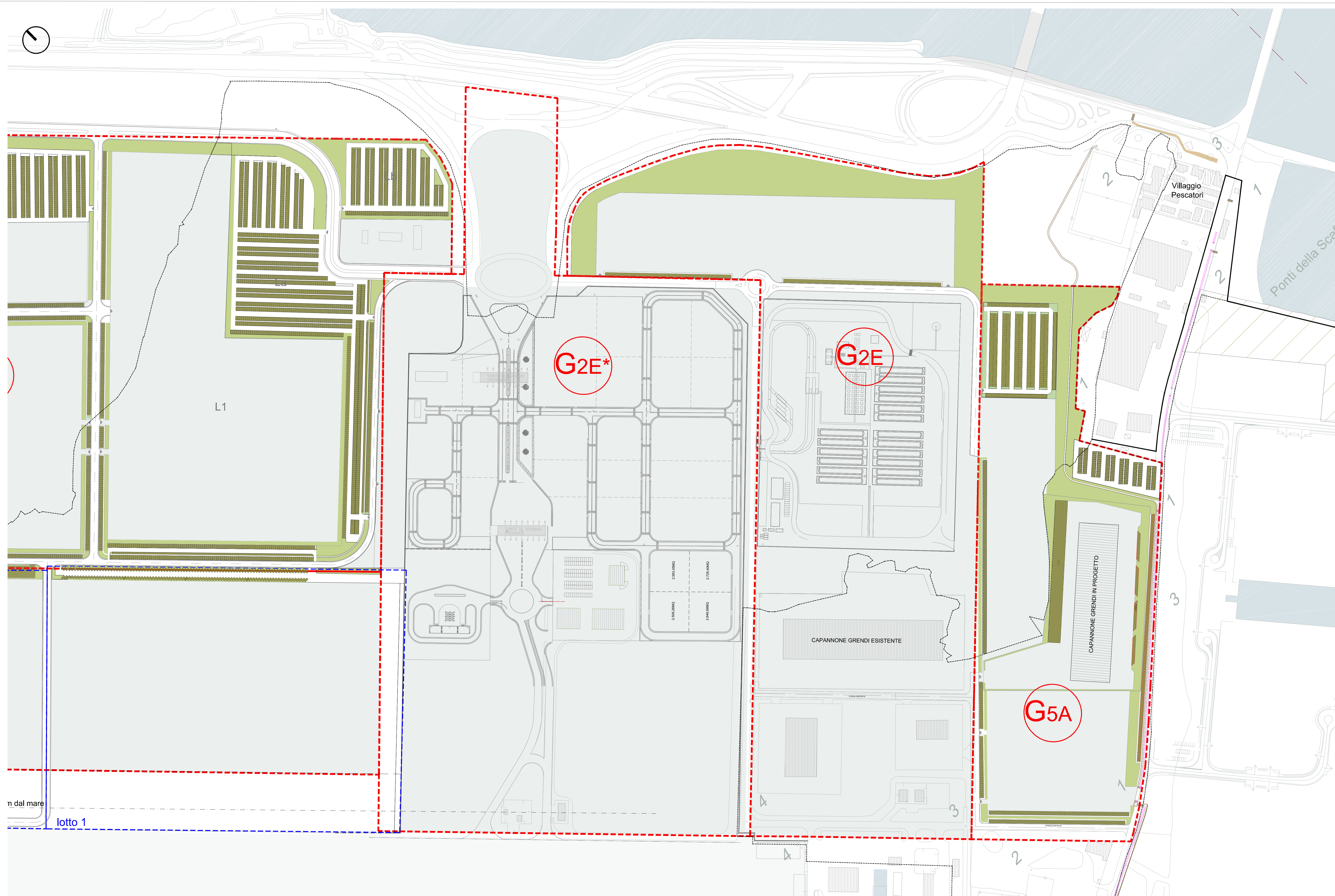
Data: MAGGIO 2023
Archivio: 23_008
Rev.: 1 del:

Resp. Progetto: S. Gaias
Elaborazione:
Agg. 1 del:

LEGENDA

- G1E* Area G1E*
339.433,00 mq
- G2E Area G2E
893.945,00 mq
- G2E* Area G2E*
361.010,00 mq
- G5A Area G5A
137.873,00 mq

- Limite demaniale
- Parcheggi pavimentazione drenante inerbata
- Aree a verde
- Pista ciclabile



PARAMETRI URBANISTICI			
Area G2E		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	893.945,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,25	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	223.486,25	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,23	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	205.607,35	
Indice di utilizzazione fondiaria		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	178.789,00	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	

Parcheggi uso pubblico	(Sp x 0,625)	111.743,13	151.234,35
indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Sp x 0,375)	67.045,88	91.162,77

CALCOLO VERDE PARCHeggi NEL PA		
G2E PA	parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale	61.109,94	39.590,44
area privata	90.124,41	51.572,33
	151.234,35	91.162,77

PARAMETRI URBANISTICI			
Area G5A		superfici da P.R.P. (mq)	superfici da P.A. (mq)
Superficie territoriale	St	137.873,00	
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,50	
Superficie lorda	Sl (StxUt)	68.936,50	
Indice di copertura territoriale	Ic	0,40	
Superficie coperta	Sq (0,23xSl)	55.149,20	
Indice spazi pubblici		0,50	
Spazi pubblici escluse sedi viarie	Sp (0,8xSl)	55.149,20	
Indice parcheggi uso pubblico	(50% Sl)	0,625	

Parcheggi uso pubblico	(Sp x 0,625)	34.468,25	24.867,71
indice verde uso pubblico		0,375	
verde uso pubblico	(Sp x 0,375)	20.680,95	21.420,05

CALCOLO VERDE PARCHeggi NEL PA		
Area G5A	parcheggi (escluse sedi viarie)	verde
area demaniale	12.647,33	11.115,64
area privata	12.220,38	10.304,41
	24.867,71	21.420,05