

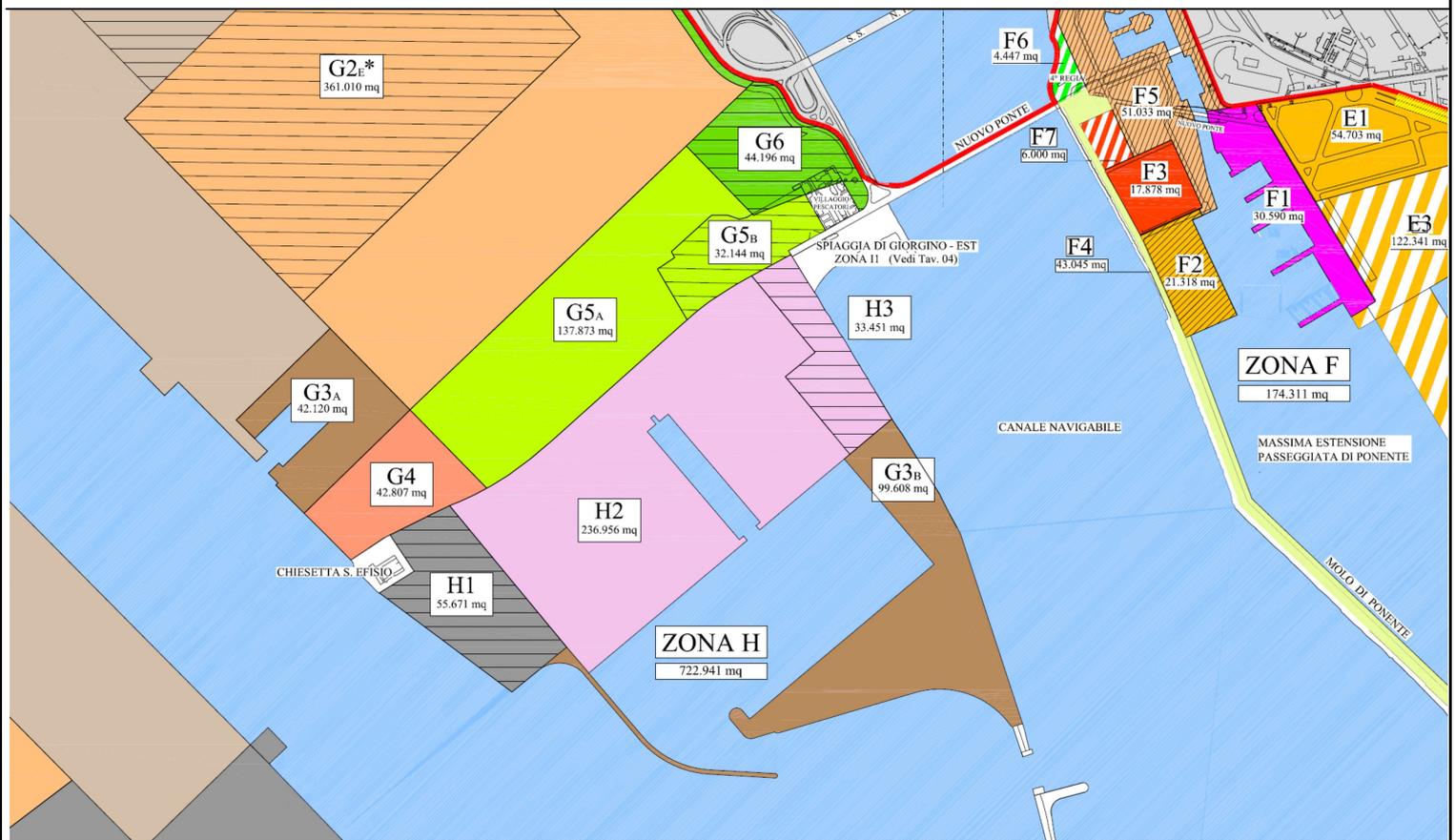
AUTORITA' PORTUALE



CAGLIARI

PORTO CANALE DI CAGLIARI  
AVAMPORTO EST  
DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA

DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA - PIANO ATTUATIVO  
CIG: Z123CC3900



Titolo elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAV. **A**

Il committente: **Autorità Portuale di Cagliari**

Il R.U.P.: **Ing. Sergio Murgia**

Il Progettista: **Dott. Arch. Carlo Vigo**

**Piazza Tristani, 7 - 09127 Cagliari**  
**Tel: 070 3511303; Cell: 328 9366444**  
**e-mail: carlo.vigo@archiworld.it**  
**web: www.carlovigo.net**

Dicembre 2023

PORTO CANALE DI CAGLIARI, AVAMPORTO EST  
DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA – SOTTOZONA H2

Piano Attuativo in ottemperanza alla Det. CdS del 27/05/2019

**Norme Tecniche di Attuazione**

L'area riferita al cosiddetto Avamporto Est del Porto Canale di Cagliari è destinata alle attività della cantieristica navale le quali saranno disciplinate dal presente piano attuativo, così come previsto nella determinazione conclusiva della CdS di autorizzazione paesaggistica del Porto Canale di Cagliari che ha previsto l'istituzione di un Tavolo Tecnico per definire la regolazione degli insediamenti nella Sottozona H2 – Attività Cantieristica Nautica e servizi connessi. Tale Tavolo Tecnico è stato istituito con Decreto n. 385 del 09.12.2021 e si è occupato di delineare nel dettaglio la disciplina che regolerà l'attività edificatoria prevista in tale comparto.

La zona relativa ai due avamporti del Porto Canale di Cagliari è classificata nel Piano Regolatore Portuale, complessivamente, come Zona H, ricomprendendo in questa classificazione anche l'avamporto ovest, oltre il canale navigabile, destinato al Terminal Ro.Ro.

L'area nel suo complesso è disciplinata secondo la seguente dicitura:

**Zona H – TERMINAL Ro.Ro. TUTTO MERCI E CANTIERISTICA**

**Colmate dell'avamporto del Porto Canale.**

Superficie totale: **722.941 mq**

**Sottozona H1 – Parco Chiesetta S. Efisio**

Superficie totale: **55.671 mq**

*E' costituita dal Parco della chiesetta di S. Efisio. In essa sono consentiti solamente interventi funzionali alla fruizione del parco stesso, come interventi di piantumazione, di sistemazione del terreno, di sistemazione della viabilità pedonale o di servizio.*

*Sono consentite, inoltre, attrezzature per il gioco, lo svago e la fruizione del paesaggio, come terrazze o torrette panoramiche, piccoli chioschi per il ristoro, tettoie per la creazione di zone ombreggiate, recinzioni a giorno, purché localizzati ad una distanza minima di m. 100 dagli edifici del complesso della chiesa di S. Efisio. Tutti gli interventi, stabili o provvisori, dovranno essere perfettamente risolti architettonicamente. Non saranno consentite strutture precarie e non confacenti al decoro dei luoghi.*

*La vegetazione dovrà essere costituita da specie contenute nella flora autoctona. I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali lapidei o in tavolati*

di idonee essenze.

## **Sottozona H2 – Attività cantieristica nautica e servizi connessi**

Superficie totale: **236.956 mq**

*E' costituita dalle aree destinate ad attività di cantieristica nautica e servizi connessi.*

*Comprende aree destinate ad attività produttive e a servizi connessi alla nautica. In particolare saranno consentiti:*

- cantieri navali per la produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole, medie e grandi, da diporto o da lavoro;*
- attività di produzione e manutenzione di componentistica connessa alla nautica;*
- attività commerciali sempre connesse alla nautica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;*
- attività direzionali e di servizio legate alla nautica, quali uffici direzionali e amministrativi, di assistenza alla navigazione, di assistenza alle comunicazioni, uffici pro-tempore, locali per la formazione del personale addetto alla cantieristica e alla navigazione;*
- chioschi per il ristoro.*

*Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.*

*I fabbricati dovranno conformarsi alle tipologie previste dal Piano e essere definiti architettonicamente in ogni loro parte, compresi i volumi tecnici, le tettoie, ed eventuali cabine di trasformazione. Salvo esigenze dettate da specifiche normative, non saranno ammessi volumi tecnici, depositi, etc., in corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale.*

*Tutta la viabilità esterna, i piazzali di banchina e i piazzali interni alle unità produttive dovranno essere pavimentati con materiali confacenti al decoro del luogo e idonei a sopportare i carichi di esercizio.*

*Le recinzioni dovranno essere a giorno e realizzate secondo le tipologie allegate.*

*Le superfici destinate a verde e a parcheggi dovranno essere sistemate e tenute in perfetto stato di manutenzione.*

*I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:*

*Superficie territoriale (St) mq 236.953*

*Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq 0,20*

*Superficie Lorda (Sl) mq 47.390*

*L'altezza massima di sottozona è pari a m 15.00.*

Il presente Piano disciplina la suddetta area in merito alle tipologie di manufatti ammesse in questo settore dedicato alla cantieristica navale con particolare riferimento alle valenze ambientali e paesaggistiche connesse con gli elementi di naturalità ancora presenti e, specialmente, con i due poli di rilevanza storico culturale riferiti al parco di Sant'Efisio e al Villaggio dei Pescatori di Giorgino.

Le ulteriori aree classificate H sono le seguenti:

### Sottozona H3 – Attività ricettive e professionali di servizio per la nautica

#### **Superficie totale: 33.451 mq**

*E' destinata ad attività di servizio per la nautica, ricettive e professionali, e comprenderà un complesso articolato di edifici destinati a uffici per attività di charter, di ship-chandling, di brokeraggio servizi professionali e ricettività di supporto alle attività produttive.*

### Sottozona H4 – Terminal Ro.Ro. tutto merci

#### **Superficie totale: 396.864 mq**

*E' destinata al Terminal Ro.Ro. e Ro Ro-pax e rappresenta la necessaria fase complementare al Terminal Ro.Ro., ubicato nel Porto Storico sui moli Sabauda e Rinascita.*

Pertanto, il presente piano mira a disciplinare l'edificazione nel settore denominato:

**ATTIVITA' CANTIERISTICA NAUTICA E SERVIZI CONNESSI  
SOTTOZONA H2  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Sottozona H2 – Attività cantieristica nautica e servizi connessi**

Superficie totale: **236.956 mq**

#### **Art. 1 –**

Tale settore è ripartito in n. 15 lotti di cui:

- n. 5 frontali con la banchina la quale è suddivisa in due da un canale dragato navigabile centrale;
- n. 6 lotti disposti lungo la ex Strada Statale 195;
- n. 4 lotti dislocati ai lati del canale centrale;

Si prevede la possibilità di accorpamento dei lotti suindicati su proposta del concessionario, con l'obbligo di posizionare la volumetria corrispondente ad una conveniente distanza dai confini (10 metri dai confini del lotto e 12 metri dal ciglio della ex SS 195 per i lotti 9,10,11,12,13 e 14), configurandola con un unico complessivo corpo di fabbrica ed evitando, comunque, di occupare i coni visuali sensibili dal punto di vista paesaggistico così come indicati nella planimetria generale allegata e di seguito descritti.

Le aree di posizionamento preferenziale dei fabbricati sono illustrate nella planimetria allegata.

Si è scelto di disporre i volumi, soprattutto quelli riferiti all'area centrale, lasciando uno spazio che consenta un cono visuale avente un'ampiezza di circa 45°, in corrispondenza del canale navigabile centrale, in modo da garantire un certo spazio libero di visuale a chi osserva il compendio verso il mare dalla ex Strada Statale 195.

#### **Art. 2 –**

Le tipologie di fabbricati previste sono le seguenti, per ciò che concerne le dimensioni, mantenendo per tutti un'altezza massima di 15 metri:

**Lotti 9 e 10 – 13 e 14 (fronte ex SS 195, laterali):**

*H max. metri 15,00; dimensioni: lunghezza m. 40,00 – larghezza m. 19,50;*

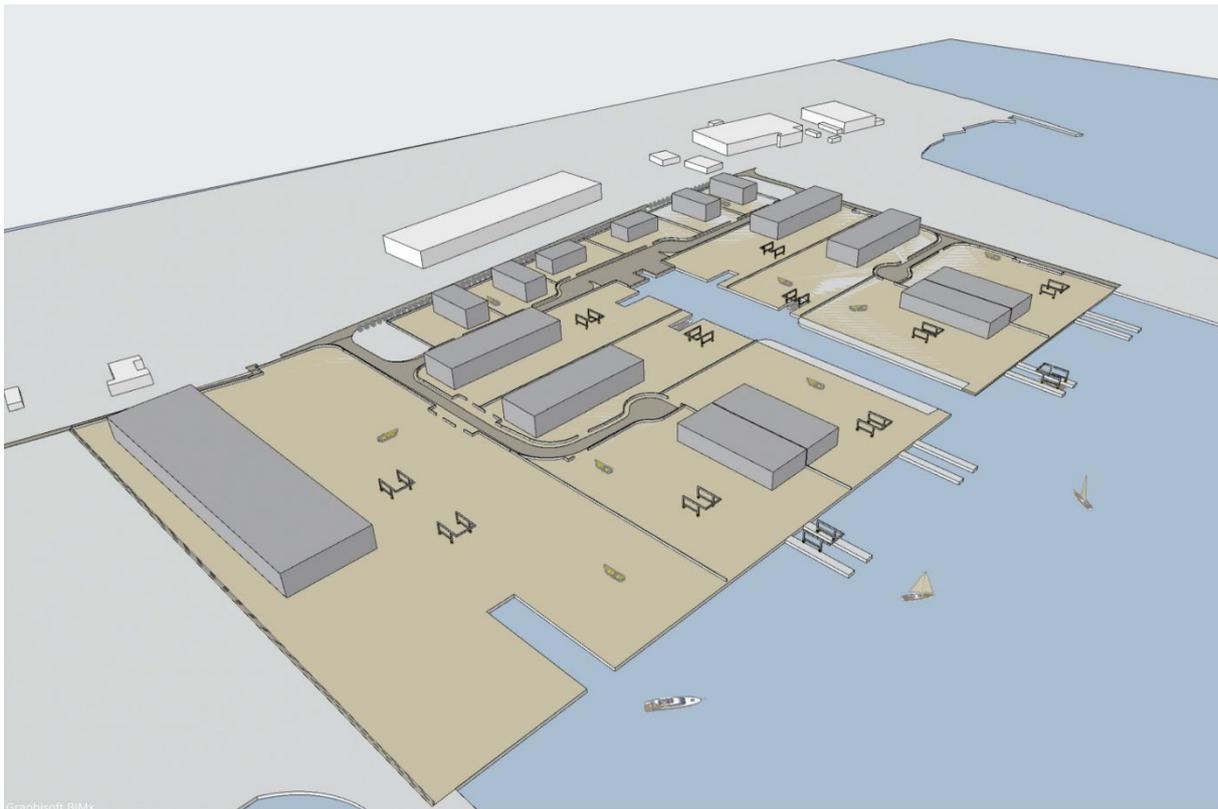
**Lotti 11 e 12** (fronte ex ss 195 centrali ai lati del canale centrale):  
*H max. metri 15,00; dimensioni: lunghezza m. 25,00 – larghezza m. 20,00;*

**Lotti 5 e 6 – 7 e 8** (interni laterali al canale centrale):  
*H max. metri 15,00; dimensioni: lunghezza m. 90,00 – larghezza m. 30,00;*

**Lotti 1 e 2 – 3 e 4** (fronte mare banchina principale):  
*H max. metri 15,00; dimensioni: lunghezza m. 71,60 – larghezza m. 30,00;*

**Lotto 15:** (laterale in prossimità del Parco S. Efisio)  
*H max. metri 15,00; dimensioni: lunghezza m. 200 – larghezza m. 50,00;*

Si è scelto di allocare i volumi di minori dimensioni lungo la ex SS 195 la quale è l'asse portante di tutto il sistema dell'avamposto Est e che collega i due poli di Villaggio Pescatori e del Parco S. Efisio. Lungo tale asse, i lotti che lo fronteggiano dovranno avere una fascia di mitigazione costituita da uno schermo di vegetazione di essenze autoctone, peraltro già presenti, che dovrà essere mantenuta ed eventualmente integrata ed ampliata con essenze di alto fusto in funzione di schermo visivo.



*Vista prospettica di progetto con ipotesi di accorpamento volumetrie – zona H2*

### Art. 3 –

L'orientamento dei volumi rispetto ai lotti di riferimento potrà, eventualmente, essere il seguente (nel seguito, verranno date indicazioni sui posizionamenti suggeriti anche se l'allocazione potrà essere libera, prediligendo comunque la maggiore superficie di spazio inedificato possibile):

**Lotti 9 e 10 – 13 e 14** (fronte ex SS 195, laterali):

*Potranno preferibilmente essere disposti con la testata fronte strada statale;*

**Lotti 11 e 12** (fronte ex ss 195 centrali ai lati del canale centrale):

*Potranno preferibilmente essere disposti con il lato lungo fronte strada statale;*

**Lotti 5 e 6 – 7 e 8** (interni laterali al canale centrale):

*Potranno preferibilmente essere disposti con la testata fronte canale centrale navigabile;*

**Lotti 1 e 2 – 3 e 4** (fronte mare banchina principale):

*Potranno preferibilmente essere disposti preferibilmente accoppiati con la testata fronte mare;*

**Lotto 15:** (laterale in prossimità del Parco S. Efisio)

*Potrà preferibilmente essere disposto con la testata fronte mare ad una distanza congrua dal bene paesaggistico Corte di Giorgino (chiesa S. Efisio) - distanza minima 100 metri.*

### Art. 4 –

Per ciò che concerne le tipologie di manufatti assentibili, si propone il seguente schema tipologico riferito alle esigenze funzionali del comparto:

1. *Fabbricati destinati alla produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole e medie, da diporto o da lavoro;*
2. *Fabbricati destinati all'attività di produzione e manutenzione di componentistica connessa alla nautica e alle attività commerciali, sempre connesse alla nautica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;*
3. *Edifici direzionali o di rappresentanza per le attività connesse alla nautica;*
4. *Fabbricati destinati alla produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni da diporto di grandi dimensioni;*
- 4b. *Strutture retrattili costituite da telai prefabbricati a soffietto. Tale struttura, se fissa, deve sottostare al rispetto dei parametri urbanistici del lotto (costituisce superficie coperta e volume);*
5. *Strutture temporanee dotate di telai telescopici e tensostrutture interamente smontabili a fine processo manutentivo con durata di installazione **inferiore a 180 giorni** (sei mesi);*
6. *Strutture temporanee dotate di telai telescopici e tensostrutture interamente smontabili a fine processo manutentivo con durata di installazione **superiore a 180 giorni** (sei mesi);*

7. *Strutture tipo container assemblati, posizionati sul terreno, obbligatoriamente schermati con tensostruttura e/o velari, con durata di installazione inferiore a 180 giorni (sei mesi);*
8. *Strutture tipo container assemblati, posizionati sul terreno, obbligatoriamente schermati con tensostruttura e/o velari, con durata di installazione superiore a 180 giorni (sei mesi);*

Tenuto conto delle esigenze tipiche di un cantiere navale contemporaneo, dove la parte principale dell'attività di manutenzione, revisione, assemblaggio, costruzione o riarmo delle imbarcazioni avviene all'interno di strutture precarie leggere quali tensostrutture o container amovibili non vincolati al suolo in maniera permanente, si obbliga il concessionario di ogni singolo lotto a richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D. lgs 42/04 e ss.mm. ii. per tutte le tipologie di corpi edilizi che si intendono installare sul lotto attraverso le seguenti modalità:

**In procedura ordinaria per le tipologie riferite ai suindicati punti:**

**1 - 2- 3 – 4 – 4b - 6 – 8;**

**In procedura semplificata per le tipologie riferite ai suindicati punti:**

**5 – 7;**

#### **Art. 5 –**

In linea di massima, si è scelto di allocare gli stabilimenti per la manutenzione di piccole imbarcazioni e per la produzione e vendita di componentistica, nonché i fabbricati destinati a uffici direzionali e strutture commerciali, lungo l'asse della ex SS 195, essendo questi lotti di potenzialità minore in termini di volumetria sviluppabile. I fabbricati destinati alla manutenzione e riparazione delle imbarcazioni di maggiori dimensioni saranno ubicati nei restanti lotti; lo spazio libero di detti lotti potrà essere utilizzato per il posizionamento delle strutture temporanee destinate alla protezione degli *yachts* durante le operazioni di manutenzione. Allo stesso modo, nei lotti di minore dimensione e più prossimi all'arteria stradale ex SS. 195, le strutture amovibili, di minori dimensioni, saranno ubicate nelle aree libere dei rispettivi lotti in posizione arretrata rispetto ai fabbricati fissi.

#### **Art. 6 -**

##### **Tipologie architettoniche ammissibili**

Per ciò che concerne i vari lotti, si è scelto di proporre una modulazione delle varie tipologie di finitura applicabili alle facciate dei volumi in modo da riprodurre un contesto vario ma, allo stesso tempo, attento agli impatti che simili manufatti possono produrre sul contesto.

Pertanto, si è scelto di assegnare ai volumi previsti per i vari lotti disponibili differenti trattamenti, sia in termini di tipologia strutturale che di finitura delle facciate.

Le variazioni tipologiche sono state differenziate nel seguente modo:

**Lotti 9 e 10 – 13 e 14** (fronte ex SS 195, laterali) - **Tipologie 1-2-3-5-6-7-8 dell'art. 4:**

*H max.: metri 15,00;*

*tipologia costruttiva: telaio in c.a. o muratura;*

*tipologia copertura: piana con tetto giardino e possibilità di fotovoltaico integrato;*

*rivestimento previsto: facciata ventilata*

*materiali ammissibili:*

- Alucobond;
- mattoni laterizi faccia vista;
- pietra faccia vista (lastre);
- Cor-Ten.

**Lotti 11 e 12** (fronte ex SS 195 centrali ai lati del canale centrale) - **Tipologie 1-2-3-5-6-7-8 dell'art. 4:**

*H max. metri 15,00;*

*tipologia costruttiva: telaio in c.a. o muratura;*

*tipologia copertura: piana con tetto giardino e possibilità di fotovoltaico integrato;*

*rivestimento previsto: facciata ventilata*

*materiali ammissibili:*

- Alucobond;
- mattoni laterizi faccia vista;
- pietra faccia vista (lastre);
- Cor-Ten;

**Lotti 5 e 6 – 7 e 8** (interni laterali al canale centrale) - **Ulteriori tipologie dalla 4 alla 8:**

*H max. metri 15,00;*

*tipologia costruttiva: telaio in acciaio;*

*tipologia copertura: piana con tetto giardino e possibilità di fotovoltaico integrato;*

*rivestimento previsto: facciata ventilata*

*materiali ammissibili:*

- Alucobond;
- Lamiera stirata;
- Lamiera microforata;
- Cor-Ten;

**Lotti 1 e 2 – 3 e 4** (fronte mare banchina principale) - **Ulteriori tipologie dalla 4 alla 8:**

*H max. metri 15,00;*

*tipologia costruttiva: telaio in acciaio;*

*tipologia copertura: piana con tetto giardino e possibilità di fotovoltaico integrato;*

*rivestimento previsto: vetrate strutturali*

*materiali ammissibili:*

- Cristallo strutturale
- Lamiera stirata;
- Lamiera microforata;

**Lotto 15:** (laterale in prossimità del Parco S. Efisio) - **Ulteriori tipologie dalla 4 alla 8:**

*H max. metri 15;*

*tipologia costruttiva: telaio in c.a. o muratura;*

*tipologia copertura: copertura piana con tetto giardino e possibilità di fotovoltaico integrato;*

*rivestimento previsto: vetrate strutturali  
materiali ammissibili:*

- *Cristallo strutturale*
- *Lamiera stirata;*
- *Lamiera microforata.*

Di seguito si illustra un esempio di tetto piano rifinito a giardino con inserimento di impianto fotovoltaico a pannelli integrato; al fine di schermare il profilo dei pannelli fotovoltaici, si prescrive la formazione di un fascione di coronamento, dello stesso materiale di cui sono costituite le facciate del manufatto, atto a nascondere detto profilo.



8

*Esempio di tetto giardino e di tetto giardino con fotovoltaico integrato*

Per tutte le tipologie sopra descritte, sarà possibile proporre un trattamento dei prospetti che integri anche diverse soluzioni dei materiali proposti, segnatamente per i manufatti edilizi con struttura in c.a. e muratura per i quali il trattamento dei prospetti potrà prevedere soluzioni miste: ad ogni modo, la valutazione finale interverrà in sede di procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii., così come indicato all'art. 4.

#### **Art. 7 -**

Per ciò che concerne i manufatti amovibili temporanei destinati alla manutenzione stagionale degli *Yachts (Tipologie 5 e 6 dell'Art. 4)*, si propongono le tipologie legate alle migliori presenti sul mercato industriale e proposte in commercio. La loro localizzazione sarà in corrispondenza delle aree libere di ciascun lotto. Le tipologie di strutture amovibili ammesse, di cui sopra, potranno essere distinte in due tipi principali:

- Capannoni mobili industriali telonati;
- Ponteggi multidirezionali costruiti intorno alle imbarcazioni rivestiti da teli in PVC.

Nel seguito si riportano le prescrizioni per le tipologie di strutture amovibili sopra elencate:

#### Capannoni mobili industriali telonati:

*H max. pari a quella dell'imbarcazione oggetto di manutenzione e posta in secca, maggiorata al massimo di ml 2,00;*

*tipologia costruttiva: struttura delle tendo-coperture interamente composta da **acciaio zincato** scorrevole su ruote e rivestita da un solido telo in PVC, colore bianco.*

*tipologia copertura: piana, centinata o a capanna con pendenza massima del 20%;*

*materiali ammissibili:*

- Acciaio zincato per la struttura;
- Teloni in PVC di colore bianco o avorio per il rivestimento esterno;

*Le coperture mobili indipendenti sopra descritte dovranno assicurare la massima praticità e sicurezza nell'impacchettamento della tensostruttura in PVC (tale operazione potrà essere, in opzione, anche motorizzata) che dovrà essere rimossa, per essere poi eventualmente riposizionata, non appena terminata la lavorazione che ne ha determinato la realizzazione.*



*Esempio di capannone mobile su ruote – esterno*



*Esempio di capannone mobile su ruote – interno*

#### **Ponteggi multidirezionali:**

*H max. pari a quella dell'imbarcazione oggetto di manutenzione e posta in secca, maggiorata al massimo di ml 2,00;*

*tipologia costruttiva: sistema in acciaio zincato a caldo estremamente flessibile, con una modularità che consenta di risolvere le situazioni più complesse e fuori standard e i carichi più gravosi; rivestita da un solido telo in PVC, colore bianco o avorio.*

*tipologia copertura: seguirà il profilo dell'imbarcazione a servizio della quale viene montato il sistema protettivo; dovranno essere comunque evitati profili rettilinei;*

*materiali ammissibili:*

- Acciaio zincato per la struttura;
- Teloni in PVC di colore bianco o avorio per il rivestimento esterno.

*Le coperture mobili sopra descritte dovranno essere rimosse, per essere poi eventualmente riposizionate su un'altra imbarcazione, non appena terminata la lavorazione che ne ha determinato la realizzazione.*



*Esempio di allestimento temporaneo con ponteggio multidirezionale*

#### **Art. 8 -**

Per ciò che concerne i manufatti amovibili temporanei destinati alla manutenzione stagionale delle imbarcazioni di piccole e medie dimensioni, costituiti principalmente da containers amovibili schermati da telonati sorretti da telaio (**Tipologie 7 e 8 dell'Art.4**), si prescrivono le tipologie legate alle migliori presenti sul mercato industriale proposte in commercio. La loro localizzazione sarà in corrispondenza delle aree libere di ciascun lotto e dovranno essere posizionati, segnatamente per i lotti che prospettano lungo la Ex SS 195, in posizione retrostante all'eventuale manufatto edilizio fisso destinato a vari usi (uffici, rappresentanza, commerciale, officina, etc.) che dovrà essere allocato fronte strada in modo da schermare il manufatto temporaneo; nella eventuale mancanza nel lotto di un edificio di cui alle tipologie 1, 2 e 3, i manufatti amovibili dovranno essere schermati, verso la predetta arteria, con essenze di alto fusto poste nell'area di mitigazione prevista lungo strada; il container dovrà essere obbligatoriamente di colore bianco e le strutture telonate anch'esse di colore bianco o avorio.

Le tipologie di strutture a protezione dei container ammesse potranno essere distinte in due tipi principali:

- Capannoni mobili industriali telonati;
- Ponteggi multidirezionali costruiti intorno ai container rivestiti da teli in PVC.



*Esempio di allestimento con container*

Nel seguito si riportano le prescrizioni per le tipologie di strutture amovibili sopra elencate:

#### **Capannoni mobili industriali telonati:**

Altezza massima non superiore a quella prevista per i volumi di zona, **max. 15 metri** all'apice;

tipologia costruttiva: struttura delle tendo-coperture interamente composta da **acciaio zincato** scorrevole su ruote e rivestita da un solido telo in PVC, colore bianco.

tipologia copertura: a capanna con pendenza massima del 20% oppure centinata, altezza massima 15 metri;

materiali ammissibili:

- Acciaio zincato per la struttura;
- Teli in PVC di colore bianco o avorio per il rivestimento esterno;

#### **Ponteggi multidirezionali:**

Altezza massima non superiore a quella prevista per i volumi di zona, max. 15 metri all'apice;

tipologia costruttiva: sistema in acciaio zincato a caldo estremamente flessibile, con una modularità che consenta di risolvere le situazioni più complesse e fuori standard e i carichi più gravosi; rivestita da un solido telo in PVC, colore bianco o avorio.

tipologia copertura: seguirà il profilo dell'imbarcazione a servizio della quale viene montato il sistema protettivo; dovranno essere comunque evitati profili rettilinei;

materiali ammissibili:

- Acciaio zincato per la struttura;
- Teloni in PVC di colore bianco o avorio per il rivestimento esterno.

Le coperture mobili indipendenti sopra descritte dovranno assicurare la massima praticità e sicurezza nell'impacchettamento della tensostruttura in PVC (tale operazione potrà essere, in opzione, anche motorizzata) che dovrà essere rimossa, per essere poi eventualmente riposizionata, non appena terminata la lavorazione che ne ha determinato la realizzazione;

#### **Art. 9 –**

Le insegne della ditta concessionaria e la cartellonistica in genere, se inserite sul corpo di fabbrica, dovranno essere di contenute dimensioni inscritte all'interno di un pannello; preferenzialmente, esse dovranno essere allocate su sostegni (cartelli) in corrispondenza dell'ingresso del lotto e regolate nelle dimensioni come da piano attuativo; dovranno essere evitate scritte di grandi dimensioni sui teli delle strutture amovibili.

#### **Art. 10 –**

Le recinzioni dei lotti saranno realizzate con un muretto alto 40 cm, intonacato e tinteggiato in colore bianco, sormontato da recinzione costituita da pannelli rigidi tipo orsoiril, colore verde, per una altezza totale da terra pari a 200 cm.

Per ogni altra prescrizione di natura generale, ci si riferisce alle norme del PRP di riferimento.

Cagliari, 15 gennaio 2024.

Il progettista:  
Arch. Carlo Vigo

*(documento firmato digitalmente)*

**ESTRATTO NTA Piano Regolatore Portuale di Cagliari**  
**Sottozona H2 - Attività cantieristica navica e servizi connessi**  
 Superficie totale: 236.956 mq

E' costituita dalle aree destinate ad attività di cantieristica navica e servizi connessi.  
 Comprende aree destinate ad attività produttive e a servizi connessi alla navica. In particolare saranno consentiti:  
 - cantieri navali per la produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole, medie e grandi, da diporto o da lavoro;  
 - attività di produzione e manutenzione di componentistica connessa alla navica;  
 - attività commerciali sempre connessa alla navica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;  
 - attività direzionali e di servizio legate alla navica, quali uffici direzionali e amministrativi, di assistenza alla navigazione, di assistenza alle comunicazioni, uffici protempore, locali per la formazione del personale addetto alla cantieristica e alla navigazione;  
 - chioschi per il ristoro.

Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione in rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.  
 I fabbricati dovranno conformarsi alle tipologie previste dal Piano e essere definiti architettonicamente in ogni loro parte, compresi i volumi tecnici, le tettoie, ed eventuali cabine di trasformazione. Salvo esigenze dettate da specifiche normative, non saranno ammessi volumi tecnici, depositi, etc., in corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale.  
 Tutte le visibilità esterne, i piazzali di banchina e i piazzali interni alle unità produttive dovranno essere pavimentati con materiali faccianti al decoro del luogo e idonei a sopportare i carichi di esercizio.  
 Le recinzioni dovranno essere a giorno e realizzate secondo le tipologie allegate.  
 Le superfici destinate a verde e a parcheggi dovranno essere sistemate e tenute in perfetto stato di manutenzione.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale	(St)	mq	236.953
Indice di utilizzazione territoriale	(Ut)	mq/mq	0,20
Superficie Lorda	(Sl)	mq	47.390

L'altezza massima di sottozona è pari a m 15,00.

Lotto	Sup. Lorda Capannone	Altezza max. Capannone
1	2.150	15
2	2.150	15
3	2.150	15
4	2.150	15
5	2.700	15
6	2.700	15
7	2.700	15
8	2.700	15
9	780	15
10	780	15
11	700	15
12	700	15
13	780	15
14	780	15
15	10.000	15
Somma	33.920	

 Capannone

 Area di intervento

Distanza minima dai confini: 10,00 ml  
 Distanza minima da S.P.: 12,00 ml



**AUTORITA' PORTUALE**  
**CAGLIARI**

PORTO CANALE DI CAGLIARI  
 AVAMPORTO EST  
 DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA

DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA - PIANO ATTUATIVO  
 CIG: Z123CC3900



Titolo elaborato:  
**PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEL POSSIBILE POSIZIONAMENTO DEI VOLUMI REALIZZABILI (IPOTESI LOTTI SINGOLI)**

TAV. **1**

Il Committente: **AdSP Mare di Sardegna**  
 Il Dirigente D.T.S.: **Ing. Sergio Murgia**  
 Il R.U.P.: **Ing. Alessandra Mannai**

Il Progettista: **Dott. Arch. Carlo Vigo**  
 Piazza Tristani, 7 - 09127 Cagliari  
 Tel: 070 3511303; Cell: 328 9366444  
 e-mail: carlo.vigo@archiworld.it  
 web: www.carlovigo.net

Scala: 1:2.000  
 Dicembre 2023

**ESTRATTO NTA Piano Regolatore Portuale di Cagliari**  
**Sottozona H2 - Attività cantieristica navica e servizi connessi**  
 Superficie totale: 236.956 mq

E' costituita dalle aree destinate ad attività di cantieristica navica e servizi connessi.  
 Comprende aree destinate ad attività produttive e a servizi connessi alla navica. In particolare saranno consentiti:  
 - cantieri navali per la produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole, medie e grandi, da diporto o da lavoro;  
 - attività di produzione e manutenzione di componentistica connessa alla navica;  
 - attività commerciali sempre connessa alla navica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;  
 - attività direzionali e di servizio legate alla navica, quali uffici direzionali e amministrativi, di assistenza alla navigazione, di assistenza alle comunicazioni, uffici protempore, locali per la formazione del personale addetto alla cantieristica e alla navigazione;  
 - chioschi per il ristoro.

Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione in rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.  
 I fabbricati dovranno conformarsi alle tipologie previste dal Piano e essere definiti architettonicamente in ogni loro parte, compresi i volumi tecnici, le tettoie, ed eventuali cabine di trasformazione. Salvo esigenze dettate da specifiche normative, non saranno ammessi volumi tecnici, depositi, etc., in corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale.  
 Tutte le visibilità esterne, i piazzali interni alle unità produttive dovranno essere pavimentati con materiali faccianti al decoro del luogo e idonei a sopportare i carichi di esercizio.  
 Le recinzioni dovranno essere a giorno e realizzate secondo le tipologie allegate.  
 Le superfici destinate a verde e a parcheggi dovranno essere sistemate e tenute in perfetto stato di manutenzione.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale	(St)	mq	236.953
Indice di utilizzazione territoriale	(Ut)	mq/mq	0,20
Superficie Lorda	(Sl)	mq	47.390

L'altezza massima di sottozona è pari a m 15,00.

Lotto	Sup. Lorda Capannone	Altezza max. Capannone
1	4.300	15
2	4.300	15
3		
4		
5	2.700	15
6	2.700	15
7	2.700	15
8	2.700	15
9	780	15
10	780	15
11	700	15
12	700	15
13	780	15
14	780	15
15	10.000	15
Somma	33.920	

 Capannone  
 Area di intervento  
 Distanza minima dai confini: 10,00 ml  
 Distanza minima da S.P.: 12,00 ml



**AUTORITA' PORTUALE**  
**CAGLIARI**  
 PORTO CANALE DI CAGLIARI  
 AVAMPORTO EST  
 DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA  
 DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA - PIANO ATTUATIVO  
 CIG: Z123CC3900



Titolo elaborato:  
**PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DEL POSSIBILE POSIZIONAMENTO DEI VOLUMI REALIZZABILI (IPOTESI LOTTI ACCORPATI)**

TAV. **2**

Il Committente: **AdSP Mare di Sardegna**  
 Il Dirigente D.T.S.: **Ing. Sergio Murgia**  
 Il R.U.P.: **Ing. Alessandra Mannai**

Il Progettista: **Dott. Arch. Carlo Vigo**  
 Piazza Tristani, 7 - 09127 Cagliari  
 Tel: 070 3511303; Cell: 328 9366444  
 e-mail: carlo.vigo@archiworld.it  
 web: www.carlovigo.net

Scala: 1:2.000  
 Dicembre 2023

**ESTRATTO NTA Piano Regolatore Portuale di Cagliari**  
**Sottozona H2 - Attività cantieristica navica e servizi connessi**  
 Superficie totale: 236.956 mq

E' costituita dalle aree destinate ad attività di cantieristica navica e servizi connessi.  
 Comprende aree destinate ad attività produttive e a servizi connessi alla nautica. In particolare saranno consentiti:  
 - cantieri navali per la produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole, medie e grandi, da diporto o da lavoro;  
 - attività di produzione e manutenzione di componentistica connessa alla nautica;  
 - attività commerciali sempre connessa alla nautica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;  
 - attività direzionali e di servizio legate alla nautica, quali uffici direzionali e amministrativi, di assistenza alla navigazione, di assistenza alle comunicazioni, uffici protempore, locali per la formazione del personale addetto alla cantieristica e alla navigazione;  
 - chioschi per il ristoro.

Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione in rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.  
 I fabbricati dovranno conformarsi alle tipologie previste dal Piano e essere definiti architettonicamente in ogni loro parte, compresi i volumi tecnici, le tettoie, ed eventuali cabine di trasformazione. Salvo esigenze dettate da specifiche normative, non saranno ammessi volumi tecnici, depositi, etc., in corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale.  
 Tutte le visibilità esterne, i piazzali di banchina e i piazzali interni alle unità produttive dovranno essere pavimentati con materiali confacenti al decoro del luogo e idonei a sopportare i carichi di esercizio.  
 Le recinzioni dovranno essere a giorno e realizzate secondo le tipologie allegate.  
 Le superfici destinate a verde e a parcheggi dovranno essere sistemate e tenute in perfetto stato di manutenzione.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale	(St)	mq	236.953
Indice di utilizzazione territoriale	(Ut)	mq/mq	0,20
Superficie Lorda	(Sl)	mq	47.390

L'altezza massima di sottozona è pari a m 15,00.

Lotto	Sup. Lorda Capannone	Altezza max. Capannone
1	2.150	15
2	2.150	15
3	2.150	15
4	2.150	15
5	2.700	15
6	2.700	15
7	2.700	15
8	2.700	15
9	780	15
10	780	15
11	700	15
12	700	15
13	780	15
14	780	15
15	10.000	15
Somma	33.920	

 Aree di posizionamento dei volumi realizzabili  
 Area di intervento  
 Distanza minima dai confini: 10,00 ml  
 Distanza minima da S.P.: 12,00 ml



**AUTORITA' PORTUALE CAGLIARI**  
 PORTO CANALE DI CAGLIARI AVAMPORTO EST  
 DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA  
 DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA - PIANO ATTUATIVO  
 CIG: Z123CC3900



Titolo elaborato:  
**PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE AREE DI POSIZIONAMENTO DEI VOLUMI REALIZZABILI**

TAV. **3**  
 Il Committente: **AdSP Mare di Sardegna**  
 Il Dirigente D.T.S.: **Ing. Sergio Murgia**  
 Il R.U.P.: **Ing. Alessandra Mannai**

Scala: 1:2.000  
 Il Progettista: **Dott. Arch. Carlo Vigo**  
 Piazza Tristani, 7 - 09127 Cagliari  
 Tel: 070 3511303; Cell: 328 9366444  
 e-mail: carlo.vigo@archiworld.it  
 web: www.carlovigo.net

Dicembre 2023