



Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sardegna

PORTO DI CAGLIARI

ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE AL PIANO REGOLATORE PORTUALE

Elaborato:

R.2

Oggetto:

STRALCIO RELAZIONE C

Norme di attuazione

(parere favorevole del Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n.43 della seduta del
del 04/08/2010 e approvazione della Regione Sardegna con deliberazione
n.32/78 del 15/09/2010 e n.18/13 del 20/05/2014)

PORTO STORICO - Zona D ed E -

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. Alessandro BOGGIO

Dott. Ing. Alessandra MANNAI

Data:

DICEMBRE 2020

Scala:

L'Adeguamento Tecnico Funzionale per la **ZONA “D”** e le **SOTTOZONE “E2”** e **“E3”** modificano la Relazione C “Norme di attuazione” del P.R.P., per i parametri urbanistici relativamente alla *superficie territoriale* e, conseguentemente, al *volume urbanistico*.

RELAZIONE C – NORME DI ATTUAZIONE

- P.R.P. vigente -

Zona D – DIPORTO IN TRANSITO E GRANDI YACHTS

Dal Molo Capitaneria alla banchina S. Agostino

Superficie totale: **85.674 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **56.900 mc**

Volumetria totale edificabile: **73.970 mc.**

Rappresenta la zona di maggior interesse sia dal punto di vista storico che per la sua funzione di filtro tra le attività portuali e quelle urbane.

Ogni intervento dovrà, perciò, essere condotto nel rispetto di ogni componente dell'antica architettura portuale e compatibile, dal punto di vista architettonico, con la parte urbana della Città.

Il fatto più rilevante dal punto di vista organizzativo è il passaggio dalla destinazione d'uso di traffico commerciale, trasferito sugli adiacenti moli Sabauda e Rinascita, a quella del diporto per il naviglio in transito o di elevato dislocamento.

Si prevede di realizzare ormeggi per circa 300 imbarcazioni, che potranno trovare risposta alle loro esigenze di servizi nelle strutture previste sui moli Sanità e Dogana.

In tale caso, le necessità di strutture a terra sono ovviamente molto ridotte rispetto al caso del porto di Su Siccu, per la differenza implicita nei concetti di porto di transito e porto stanziale. Occorre inoltre considerare che la gran parte dei servizi sarà costituita dalle attività già in essere nel quartiere di Marina, a favorire l'integrazione tra la Città ed il suo porto.

In essa è compresa l'attuale Capitaneria, il cui volume è pari a 13.982 metri cubi, di cui il presente Piano prevede la demolizione ed il trasferimento di parte delle funzioni in essa espletate in tre nuove localizzazioni delle funzioni. Le previsioni contenute nel Piano rispettano le fondamentali funzioni della Capitaneria di Porto nell'ambito portuale e prevedono, anche, un incremento di volumetria finalizzato al potenziamento delle strutture.

Tali diverse localizzazioni tengono conto, per le funzioni operative, dello spostamento del baricentro dei traffici commerciali verso la parte occidentale del porto di Cagliari, mentre le funzioni di rappresentanza vengono mantenute in prossimità dell'attuale localizzazione.

In particolare, le zone individuate per le nuove localizzazioni della Capitaneria di Porto sono le seguenti:

- uffici di rappresentanza (Molo Bestiame - radice del Molo Ichnusa);
- uffici della Direzione Marittima (Molo Sabauda), per un volume pari a 5.634 mc, corrispondente al volume che, nell'attuale edificio, è destinato ad uffici;

- alloggi personale ed attività operative nella sottozona F7, alla radice del Molo Foraneo di Ponente (Via dei Calafati), a stretto contatto con le banchine destinate ad ospitare i mezzi della Capitaneria, con una volumetria ammissibile pari a 15.000 metri cubi.

Oltre alle suddette tre localizzazioni principali, è stato previsto l'insediamento di uffici distaccati della Direzione marittima nella zona A, a servizio del naviglio da diporto.

In particolare, gli uffici di rappresentanza della Capitaneria di Porto verranno localizzati in un nuovo edificio, che costituirà anche la nuova sede dell'Autorità Portuale.

È ammesso l'utilizzo degli edifici esistenti per uffici dell'Ente fino alla realizzazione di un'unica sede.

La parte della zona costituita dal Molo Sanità, dal Molo Dogana e dalle banchine antistanti la Via Roma ha una fruizione turistica e cittadina ed è destinata ad attività a servizio della nautica da diporto, ad attività ricettive di tipo alberghiero ed a pubblici esercizi rivolti ai fruitori della zona.

Pertanto, in queste aree è previsto l'insediamento di attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto, nonché al più ampio bacino di utenza frequentante il porto, oltre che parcheggi attrezzati ad uso pubblico e parcheggi pertinenziali.

Sono vietati gli edifici ad uso residenziale, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza, le attività commerciali all'ingrosso ed i centri commerciali.

Nella zona sono consentiti interventi di riqualificazione o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso della zona, con un incremento volumetrico del 30% (in analogia a quanto previsto dal piano casa - L.R. n.8/2015 e n.1/2019) e con altezza massima di 13,30 m, che saranno regolamentati da Piani Attuativi.

Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano, possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) demolizione;

Nella zona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, e, 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 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

In particolare, potranno essere realizzati parcheggi interrati sul Molo Sanità e sul Molo Dogana, in corrispondenza dei fabbricati ivi presenti, qualora si ritenga opportuno di procedere alla loro demolizione e successiva ricostruzione.

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

I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

I parametri di edificabilità della Zona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	85.674
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,86
Volume Urbanistico (Vur)	mc	73.970

L'altezza massima di sottozona è pari a m 13.30.

- A.T.F. al P.R.P. -

Zona D – DIPORTO IN TRANSITO E GRANDI YACHTS

Dal Molo Capitaneria alla banchina S. Agostino

Superficie totale: 94.141 mq

Volumetria totale edificata allo stato attuale: 73.970 mc

Volumetria totale edificabile: 80.961 mc.

Rappresenta la zona di maggior interesse sia dal punto di vista storico che per la sua funzione di filtro tra le attività portuali e quelle urbane.

Ogni intervento dovrà, perciò, essere condotto nel rispetto di ogni componente dell'antica architettura portuale e compatibile, dal punto di vista architettonico, con la parte urbana della Città.

Il fatto più rilevante dal punto di vista organizzativo è il passaggio dalla destinazione d'uso di traffico commerciale, trasferito sugli adiacenti moli Sabauda e Rinascita, a quella del diporto per il naviglio in transito o di elevato dislocamento.

Si prevede di realizzare ormeggi per circa 300 imbarcazioni, che potranno trovare risposta alle loro esigenze di servizi nelle strutture previste sui moli Sanità e Dogana.

In tale caso, le necessità di strutture a terra sono ovviamente molto ridotte rispetto al caso del porto di Su Siccu, per la differenza implicita nei concetti di porto di transito e porto stanziale. Occorre inoltre considerare che la gran parte dei servizi sarà costituita dalle attività già in essere nel quartiere di Marina, a favorire l'integrazione tra la Città ed il suo porto.

In essa è compresa l'attuale Capitaneria, il cui volume è pari a 13.982 metri cubi, di cui il presente Piano prevede la demolizione ed il trasferimento di parte delle funzioni in essa espletate in tre nuove localizzazioni delle funzioni. Le previsioni contenute nel Piano rispettano le fondamentali funzioni della Capitaneria di Porto nell'ambito portuale e prevedono, anche, un incremento di volumetria finalizzato al potenziamento delle strutture.

Tali diverse localizzazioni tengono conto, per le funzioni operative, dello spostamento del baricentro dei traffici commerciali verso la parte occidentale del porto di Cagliari, mentre le funzioni di rappresentanza vengono mantenute in prossimità dell'attuale localizzazione.

In particolare, le zone individuate per le nuove localizzazioni della Capitaneria di Porto sono le seguenti:

- uffici di rappresentanza (Molo Bestiame - radice del Molo Ichnusa);
- uffici della Direzione Marittima (Molo Sabauda), per un volume pari a 5.634 mc, corrispondente al volume che, nell'attuale edificio, è destinato ad uffici;
- alloggi personale ed attività operative nella sottozona F7, alla radice del Molo Foraneo di Ponente (Via dei Calafati), a stretto contatto con le banchine destinate ad ospitare i mezzi della Capitaneria, con una volumetria ammissibile pari a 15.000 metri cubi.

Oltre alle suddette tre localizzazioni principali, è stato previsto l'insediamento di uffici distaccati della Direzione marittima nella zona A, a servizio del naviglio da diporto.

In particolare, gli uffici di rappresentanza della Capitaneria di Porto verranno localizzati in un nuovo edificio, che costituirà anche la nuova sede dell'Autorità Portuale.

È ammesso l'utilizzo degli edifici esistenti per uffici dell'Ente fino alla realizzazione di un'unica sede.

La parte della zona costituita dal Molo Sanità, dal Molo Dogana e dalle banchine antistanti la Via Roma ha una fruizione turistica e cittadina ed è destinata ad attività a servizio della nautica da diporto, ad attività ricettive di tipo alberghiero ed a pubblici esercizi rivolti ai fruitori della zona.

Pertanto, in queste aree è previsto l'insediamento di attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto, nonché al più ampio bacino di utenza frequentante il porto, oltre che parcheggi attrezzati ad uso pubblico e parcheggi pertinenziali.

Sono vietati gli edifici ad uso residenziale, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza, le attività commerciali all'ingrosso ed i centri commerciali.

Nella zona sono consentiti interventi di riqualificazione o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso della zona, con un incremento volumetrico del 30% (in analogia a quanto previsto dal piano casa - L.R n.8/2015 e n.1/2019) e con altezza massima di 13,30 m, che saranno regolamentati da Piani Attuativi.

Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano, possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) demolizione;

Nella zona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, e, 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 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

In particolare, potranno essere realizzati parcheggi interrati sul Molo Sanità e sul Molo Dogana, in corrispondenza dei fabbricati ivi presenti, qualora si ritenga opportuno di procedere alla loro demolizione e successiva ricostruzione.

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

I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

I parametri di edificabilità della Zona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	94.141
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,86
Volume Urbanistico (Vur)	mc	80.961

L'altezza massima di sottozona è pari a m 13.30.

- P.R.P. vigente -

Sottozona E2 – Dogana, Direzione marittima, Stazione marittima

Superficie totale: **62.319 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **18.500 mc.**

E' costituita dall'area insistente sul Molo Sabauda, destinata, secondo le esigenze, ai traghetti di tipo Ro.Ro. misto, per merci e passeggeri.

In essa si prevede l'accorpamento in un unico edificio di tutte le funzioni insediate nell'area, con demolizione degli edifici esistenti.

E' quindi prevista la costruzione di un edificio destinato ad accogliere la nuova stazione marittima, oltre agli uffici della Dogana e della Direzione marittima. In particolare, gli insediamenti previsti consistono in sedi istituzionali, uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico, artigianato di servizio compatibile con i contesti di zona, attrezzature funzionali e servizi tecnici, pubblici esercizi a servizio delle suddette attività, parcheggi attrezzati di uso pubblico, parcheggi pertinenziali.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	62.319
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,70
Volume Urbanistico (Vur)	mc	43.623

L'altezza massima di sottozona è pari a m 13.50.

- A.T.F. al P.R.P. -

Sottozona E2 – Dogana, Direzione marittima, Stazione marittima

Superficie totale: **55.763 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **18.500 mc.**

E' costituita dall'area insistente sul Molo Sabauda, destinata, secondo le esigenze, ai traghetti di tipo Ro.Ro. misto, per merci e passeggeri.

In essa si prevede l'accorpamento in un unico edificio di tutte le funzioni insediate nell'area, con demolizione degli edifici esistenti.

E' quindi prevista la costruzione di un edificio destinato ad accogliere la nuova stazione marittima, oltre agli uffici della Dogana e della Direzione marittima. In particolare, gli insediamenti previsti consistono in sedi istituzionali, uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico, artigianato di servizio compatibile con i contesti di zona, attrezzature funzionali e servizi tecnici, pubblici esercizi a servizio delle suddette attività, parcheggi attrezzati di uso pubblico, parcheggi pertinenziali.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	55.763
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,70
Volume Urbanistico (Vur)	mc	39.034

L'altezza massima di sottozona è pari a m 13.50.

- P.R.P. vigente -

Sottozona E3 – Aree operative a servizio delle banchine

Superficie totale: **132.495 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **42.000 mc.**

E' costituita dall'area insistente sul Molo Rinascita. Essa è attualmente destinata al traffico di rinfuse e merci varie, in previsione di una sistemazione definitiva sulla sponda occidentale del porto canale.

Essa comprende le aree a ridosso del terminal Ro.Ro. ed è destinata alle aree tecniche e di servizio ai traghetti, al traffico ed alla sosta temporanea di mezzi rotabili e potrà essere aggregata funzionalmente al terminal traghetti o a quello Ro.Ro..

L'area è razionalmente collegata alla viabilità esterna ed ai flussi di sbarco/imbarco di banchina. La disponibilità di area di sosta, alla quale si aggiungono le fasce operative lungo i fronti di accosto, appare congruente rispetto alla potenzialità di traffico. Inoltre, la regolarità e l'autonomia funzionale degli spazi dedicati lascia aperta la possibilità di gestire i flussi di traffico sia che questi avvengano in ambito nazionale, sia che al terminal facciano capo flussi internazionali che richiedano una perimetrazione fisica di tipo doganale o finalizzata alle nuove esigenze di security.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	132.495
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,45
Volume Urbanistico (Vur)	mc	59.622

L'altezza massima di sottozona è pari a m 7.00.

- A.T.F. al P.R.P. -

Sottozona E3 – Aree operative a servizio delle banchine

Superficie totale: 122.341 mq

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **42.000 mc.**

E' costituita dall'area insistente sul Molo Rinascita. Essa è attualmente destinata al traffico di rinfuse e merci varie, in previsione di una sistemazione definitiva sulla sponda occidentale del porto canale.

Essa comprende le aree a ridosso del terminal Ro.Ro. ed è destinata alle aree tecniche e di servizio ai traghetti, al traffico ed alla sosta temporanea di mezzi rotabili e potrà essere aggregata funzionalmente al terminal traghetti o a quello Ro.Ro..

L'area è razionalmente collegata alla viabilità esterna ed ai flussi di sbarco/imbarco di banchina. La disponibilità di area di sosta, alla quale si aggiungono le fasce operative lungo i fronti di accosto, appare congruente rispetto alla potenzialità di traffico. Inoltre, la regolarità e l'autonomia funzionale degli spazi dedicati lascia aperta la possibilità di gestire i flussi di traffico sia che questi avvengano in ambito nazionale, sia che al terminal facciano capo flussi internazionali che richiedano una perimetrazione fisica di tipo doganale o finalizzata alle nuove esigenze di security.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	122.341
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,45
Volume Urbanistico (Vur)	mc	55.053

L'altezza massima di sottozona è pari a m 7.00.