AUTORITA' PORTUALE DI CAGLIARI

PIANO REGOLATORE PORTUALE DI CAGLIARI

NORME DI ATTUAZIONE

TAVOLA : **C**

DATA	FILE :	ULTIME REVISIONI	
GENNAIO 2008	F:\STUDIO\PROGETTI\Pubblici\AUTORITA' PORTUALE\2008\REV 19 (1400108)\02 - NPRP (2008)\ A B C CARTIGLI A-B-C (CARTIGLI RELAZIONI).dwg	N°	DATA
	SCALA DI STAMPA : 10:1	18	01.08.2007
	PLOT STYLES: AUT POR A-B-C (CARTIGLI RELAZIONI)	19	14.01.2008
		20	31.10.2008

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ING. SERGIO MURGIA

PROGETTAZIONE

ING. SERGIO MURGIA

SEGRETERIA TECNICO-OPERATIVA AUTORITA' PORTUALE DI CAGLIARI

CONSULENZA PER LA REDAZIONE DEL PIANO

ING. RAFFAELE LORRAI

ING. ROBERTO CHESSA

ING. GIAN PAOLO RITOSSA

ING. ALDO VANINI

CONSULENZA ARCHITETTONICA

BOERI STUDIO

IL DIRITTO ESCLUSIVO DI RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DISEGNO COMPETE ALL'AUTORE CHE SI RISERVA DI FAR VALERE I DIRITTI CONCESSIGLI DALLA NORMATIVA VIGENTE. (ART. 2578 C.C.–L. 22.04.1941 N.6331)

AUTORITA’ PORTUALE DI CAGLIARI

PIANO REGOLATORE DEL PORTO DI CAGLIARI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME GENERALI

RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano Regolatore Portuale è redatto ai sensi della Legge 28.01.1994, n° 84 e, coerentemente con quanto previsto dall'Art. 5 della stessa Legge, *delimita e disegna l'ambito e l'assetto complessivo del Porto, ivi comprese le aree destinate alla produzione industriale, all'attività cantieristica e alle infrastrutture stradali e ferroviarie*, individuando, altresì, *le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate*.

VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PRP

Le prescrizioni contenute negli elaborati del PRP hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero ambito di competenza dello stesso PRP, delimitato ed individuato, con apposita simbologia, nelle tavole dello stesso PRP.

Il PRP può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

CONTENUTI ED ELABORATI DEL PRP

I contenuti del PRP sono quelli indicati al Capitolo B3 delle *Linee Guida per la redazione dei Piani Regolatori Portuali*.

Costituiscono documenti del PRP i seguenti elaborati:

TAV. A - RELAZIONE GENERALE E STORICA	
TAV. B - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	
TAV. C - NORME DI ATTUAZIONE	
TAV. 01 - INQUADRAMENTO GENERALE	
TAV. 02 - PORTO CANALE E PORTO VECCHIO - ZONIZZAZIONE	1:10.000
TAV. 03 - PORTO CANALE E PORTO VECCHIO - SUB-ZONIZZAZIONE	1:10.000
TAV. 04 - FASCIA COSTIERA OCCIDENTALE - SUB-ZONIZZAZIONE	1:25.000
TAV. 05 - SUB-ZONIZZAZIONE - PARAMETRI EDIFICATORI	
TAV. 06 - PORTO VECCHIO – SUB-ZONIZZAZIONE	1: 4.000
TAV. 07 - STRALCIO PUC DI CAGLIARI, LINEE GUIDA P.R.P., STUDI, PROGETTI E APPALTI IN CORSO	
TAV. 08 - VALUTAZIONE DELL'INTERFERENZA SULLE STRUTTURE PORTUALI DEL TUNNEL E DEL PARCHEGGIO INTERRATO SOTTO LA VIA ROMA	
TAV. 09 - POLARITA' PORTUALI	1: 4.000
TAV. 10 - VIABILITA'	1: 4.000

DEFINIZIONE DEI TERMINI UTILIZZATI

a) Ambito del PRP

Trattasi dell'ambito territoriale nel quale hanno vigenza le norme contenute nel Piano.

Coincide con la giurisdizione territoriale dell'Autorità Portuale ed i suoi confini sono individuati nelle tavole del PRP.

b) Sotto-ambiti territoriali

Trattasi di sotto-ambiti territoriali che, oltre alle aree *portuali operative* hanno preso in considerazione aree *di interazione Città-Porto*, anche non demaniali.

Di conseguenza, l'area da essi individuata è stata oggetto di omogeneizzazione degli interventi in essa previsti da parte di tutti i Soggetti interessati, al fine di concertare l'assetto di dettaglio del Porto e delle sue interfacce.

c) Zone

Trattasi delle parti dei sotto-ambiti territoriali ricadenti interamente all'interno del perimetro di competenza del PRP.

d) Sottozone

Rappresentano le *unità d'intervento* all'interno dell'ambito di competenza del PRP e costituiscono l'unità minima territoriale.

Le tipologie edilizie, le altezze massime ed i distacchi dai confini dovranno essere compatibili le prescrizioni del PRP.

INDIRIZZI GENERALI

- Il Piano è stato redatto conformemente alle previsioni contenute nelle Linee Guida a suo tempo concordate tra l'Autorità Portuale e l'Amministrazione Comunale di Cagliari, approvate dal Consiglio Comunale e che sono allegate al PRP;
- A norma dell'Art. B3, par. B3.2, delle linee Guida per la redazione dei Piani Regolatori portuali, ai fini dell'adozione, di cui all'Art. 5, comma 3, della L. 84/94, il PRP dovrà essere completato con gli *elaborati integrativi* e *studi di settore*, di cui ai punti 3 e 5 del medesimo paragrafo;
- premesso che il Comune di Cagliari ha in corso di avanzata progettazione il Tunnel sotto la Via Roma, la sistemazione della Piazza sulla Via Roma, il parcheggio interrato sotto la Via Roma ed il riassetto urbanistico dell'intero isolato compreso tra la Piazza Matteotti, Via Sassari e Via S. Agostino, nella redazione del Piano si è tenuto conto delle interferfacce con tali progetti, ivi incluse le interferenze in fase di esercizio sia del Tunnel sia del parcheggio interrato, costituite dalle uscite pedonali e dalle aerazioni, che sono riportate in apposito elaborato che fa parte del PRP e che sono risultate talmente ininfluenti nel suo studio da ritenere che, qualora tali opere non venissero realizzate, non modificherebbero le previsioni dello stesso Piano.

DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica previsti nelle presenti norme sono così classificati:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett.a) della L. 457/78, e cioè quelli che riguardano le *opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett.b) della L. 457/78, e cioè gli *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino in aumento i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett.c) della Legge 457/78, e cioè gli *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazioni degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono altresì*

da comprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle unità immobiliari che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle stesse, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle unità immobiliari.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett.d) della Legge 457/789 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad uno organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett.e) della L. 457/78).

f) NUOVA COSTRUZIONE

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

g) AMPLIAMENTO

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 40 % delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

h) DEMOLIZIONE

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:

a) demolizione senza ricostruzione;

b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

i) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.d.A. del Piano.

DEFINIZIONI

SUPERFICIE LORDA (Sl)

E’ costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, i porticati, compresi i volumi aggettanti chiusi.

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

DEFINIZIONE DI SAGOMA

E’ la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)

E’ data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell’edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%)

ALTEZZA MASSIMA DELL’EDIFICIO (Hm)

E’ la massima fra le Hf del fabbricato.

VOLUME UTILE (Vu)

E’ definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

VOLUME LORDO (Vl)

E’ il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

VOLUME URBANISTICO (Vur)

E’ il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante, con riferimento alla configurazione finale, alla quota dell’estremo superiore calcolata facendo riferimento a quanto contenuto, esclusivamente in merito alle modalità di calcolo geometrico del volume, nella circolare Assessore EE. LL. n. 2° del 20/03/'78 con allegati schemi grafici, esclusi i balconi aggettanti. Sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse lateralmente su tre lati con profondità maggiore di 2,50 metri e i vani ascensori.

E’ consentito detrarre dal calcolo del volume urbanistico il sottotetto, da considerarsi volume tecnico, poggiante su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 m.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia in ampliamento volumetrico, qualora per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche, sia necessario realizzare ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, di altezza interna superiore ai 3,50 m., sono considerati volumi tecnici e quindi esclusi dal calcolo del volume urbanistico le parti oltre i 3,50 m. di altezza interna relative agli ambienti sopraindicati. Tali ambienti non sono soppalcabili.

I volumi tecnici definiti al comma che precede non possono comunque eccedere il limite del 15% della volumetria urbanistica ammissibile.

VOLUME TOTALE (Vt)

E’ il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

VOLUME TECNICO (Vtec)

E’ il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite, nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal C.C., purché destinate a:

- centrale termica;
- vasca antincendio;
- locale per distribuzione di energia elettrica, gas, etc.;
- serbatoi;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti;
- le parti oltre i 3,50 m. di altezza interna relative agli ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, realizzati per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche;
- sottotetto poggiante su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 m.

VOLUME ESISTENTE (Ve)

E’ il volume regolarmente assentito, anche attraverso concessione in sanatoria.

DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale(mc/mq).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mc/mq).

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime la superficie lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (mq/mq).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime la superficie lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mq/mq).

Indice di copertura territoriale (Ic)

Esprime il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del territorio interessato (mq/mq).

Zona A – PORTO TURISTICO

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

Superficie totale: **225.859 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **68.650 mc**

La zona comprende, come consentito dalle Linee guida ministeriali, anche una porzione di superficie esterna all'ambito d'influenza dell'Autorità Portuale, qui considerata ai soli fini dell'omogeneità di destinazione d'uso.

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

La zona verso mare, in parte ricavata sui nuovi banchinamenti, da organizzare integralmente in funzione del nuovo porto, sarà destinata alla creazione di una passeggiata fronte-mare separata, anche per mezzo di eventuali salti di quota, dalla viabilità veicolare.

Un ulteriore accesso alla zona sarà costituito da quello attuale proveniente dalla viabilità circostante la zona fieristica, che si conclude in un'ampia area destinata a parcheggio.

L'intera zona andrà governata dagli standard indotti dalla realizzazione del grande porto turistico della città, destinato prevalentemente alla flotta stanziale. Si consideri che, in linea generale, la realizzazione corretta di una struttura per il diporto nautico prevede di destinare per i servizi a terra un'area pari a quella degli specchi acquei destinati all'ormeggio.

Anche per ovviare a tale impossibile condizione, il Piano ha già operato una decisione di alto valore strategico ubicando nella colmata Est del Porto Canale le attività di cantieristica, di rimessaggio e di manutenzione/riparazione, limitando alle emergenze e alle attività minori di manutenzione e riparazione del piccolo e del medio-piccolo naviglio le attività previste nella zona in esame.

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

Almeno il 60% della superficie della zona dovrà essere lasciato libero da edificazione.

Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

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) restauro e risanamento conservativo;

h) demolizione.

Inoltre può essere consentita l'installazione di strutture temporanee facilmente amovibili.

Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività sportive connesse con la nautica;
- destinazioni di servizio alle attività permesse nella zona;
- sedi delle società sportive;
- edifici destinati ad attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto ed a servizio diretto del porto turistico;
- strutture ricettive e di ristoro;
- attività commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- uffici distaccati della Direzione marittima a servizio del naviglio da diporto;
- piccole strutture per riparazioni ed attività artigianali a servizio del naviglio da diporto;
- attività di manutenzione ordinaria e di assistenza alle emergenze per il piccolo e medio-piccolo naviglio da diporto;
- spazi a disposizione dei concessionari del porto turistico.

Nella Zona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.
Alla radice esterna dell'attuale Pennello di Bonaria è previsto un terrapieno destinato ad accogliere il parco derive; il fronte a mare del terrapieno verrà attrezzato con scivoli e impianti fissi per l'alaggio degli scafi. Questa sistemazione consente di indirizzare il movimento delle derive direttamente all'esterno del bacino portuale eliminando le possibili interferenze con il flusso delle imbarcazioni maggiori.
Vedi anche il paragrafo "Zona A - Opere a mare", in elaborato B.
La zona comprende, inoltre, il settore estremo dell'area portuale, lungo il canale di S. Bartolomeo, situato in parte sulla sponda di levante del canale, attualmente occupata dal parcheggio comunale (cosiddetto parcheggio cuore) e da alcune strutture militari in corso di dismissione.
Al suo interno insiste il cosiddetto Magazzino del Sale, del quale si prevede il recupero per destinazioni culturali, fiere e mostre, attività di interesse comune.
Su tale edificio sono consentiti soltanto i seguenti interventi di trasformazione edilizia:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia.

In stretta adiacenza ad esso è consentita l'edificazione di parte della volumetria insediabile nella zona, pari, al massimo, al 30% del volume attuale del capannone, finalizzata esclusivamente all'ottimizzazione della fruizione dell'edificio esistente.
Parte della zona, per una superficie di circa 19.000 mq è destinata ai banchinamenti a servizio del porto turistico ed ai servizi di banchina relativi. L'attuale banchina di riva verrà portata a quota +1,00 m. dal l.m.m. e allargata di circa 30 metri rispetto all'attuale allineamento.
Tale area sarà destinata esclusivamente a transito pedonale e ciclabile; sarà comunque consentito il transito dei mezzi di servizio e la sosta breve delle auto dei proprietari dei posti-barca. La viabilità principale a servizio delle volumetrie insediabili nella zona dovrà essere prevista nella sua parte retrostante, in prossimità della Via Salvatore Ferrara.

In corrispondenza dei banchinamenti è consentita la sola localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio del porto da diporto che, necessariamente, devono essere realizzati in stretta vicinanza con la distribuzione dei posti-barca, la cui volumetria non dovrà essere superiore a 2.700 metri cubi.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 10,50, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e simili.
Nella Zona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 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 ogni caso, la superficie della zona coperta dall'edificato non dovrà essere superiore al 40% dell'intera superficie della zona.
A tale dotazione di spazi pubblici dovrà essere sommata la dotazione di posti-auto a servizio dei posti-barca previsti nel porto turistico, in ragione minima di 0,70 posti-auto per ogni posto-barca.
I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

I parametri di edificabilità della zona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	225.859
Volume Urbanistico edificabile (Vur)	mc	100.000

Zona B – PARCO DI BONARIA

Aree comprese tra il Pennello di Bonaria e la radice della Banchina Garau

Superficie totale: **38.376 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **16.000 mc**

E' la Zona compresa tra il pennello di Bonaria e l'area attualmente edificata ed adibita ad attività scolastiche, questa compresa.
In questa zona è prevista la realizzazione del Parco Urbano di Bonaria.
Essa è suddivisa nelle seguenti due sottozone.

Sottozona B1 – **Verde attrezzato**

Superficie totale: **32.176 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **16.000 mc**

In una sua parte insistono i fabbricati del Viale Colombo (lato mare) attualmente adibiti ad alcune funzioni amministrative a carattere urbano (scuola ed ANFFAS).
Nella restante parte insiste l'attuale pineta di Bonaria, che sarà destinata ad uso pubblico come parco attrezzato con passeggiata e pista ciclabile, piazzole di sosta, aree di gioco e strutture amovibili a servizio degli sport acquatici.
Elemento "polarizzante" sarà la "piazza sul mare", antistante la Basilica di Bonaria.
In questa parte della sottozona non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, mentre le volumetrie esistenti potranno essere riconvertite per attività turistico – ricreative connesse con la nautica, previa redazione di progetti di elevato valore architettonico.
Nelle more di tale riconversione, possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto i seguenti interventi:
a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
h) demolizione.

<u>Sottozona B2</u> – **Passeggiata lungomare**

Superficie totale: **23.179 mq**

Le opere previste in tale area sono costituite dall'ampliamento della passeggiata lungomare lungo tutta la fascia lungomare dal pennello di Bonaria alla banchina Garau.

La zona verso mare, in parte ricavata sui nuovi banchinamenti, della larghezza complessiva di 30 metri, da organizzare integralmente, sarà destinata alla creazione di una passeggiata fronte-mare che, senza interruzione, collegherà il Molo Ichnusa con la zona di Su Siccu.

Su di essa è permessa esclusivamente l'installazione di manufatti di arredo urbano, quali panchine, corpi illuminanti, cestini portarifiuti, fioriere, etc.

ZONA MILITARE

In tale area vengono mantenute le destinazioni d'uso già definite.

Zona C – STRUTTURA POLIFUNZIONALE E ZONA SERVIZI

Banchina Garau e Molo Ichnusa

Superficie totale: **19.450 mq**

Comprende la banchina di ponente del Molo Ichnusa ed è destinata ad una fruizione turistica e cittadina, nonché ai passeggeri delle navi da crociera, con possibilità di attracco di due navi (sul Molo Ichnusa e sulla Banchina Garau).

Nella zona è stata completata la realizzazione di una struttura polifunzionale, che svolgerà, tra l'altro, le funzioni di terminal crociere, e non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione.
In esso saranno localizzate solo le attività strettamente connesse all'accoglienza temporanea dei crocieristi, quali pubblici esercizi, attrezzature culturali, fiere e mostre, attività di interesse comune a servizio dei crocieristi.

I parametri di edificabilità della zona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	19.450
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
Volume Urbanistico (Vur)	mc	9.725

L'altezza massima di sottozona è pari a m 10.50.

Eventuali preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Zona D – DIPORTO IN TRANSITO E GRANDI YACTHS

Dal Molo Capitaneria alla banchina S. Agostino

Superficie totale: **85.674 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **56.900 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 Sabaudo 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 Sabaudo), 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, attualmente nel Molo Sanità.

Infatti, la parte della zona costituita dal Molo Sanità, dal Molo Dogana e dalle banchine antistanti la Via Roma è destinata ad attività a servizio della nautica da diporto, ad attività ricettive di tipo alberghiero e a pubblici esercizi esclusivamente dedicati al settore nautico.

Pertanto, in queste aree è previsto l'insediamento di attività direttamente collegate al settore della nautica da diporto ed a servizio diretto del porto turistico, 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.

Nel computo delle volumetrie, che dovranno essere uguali a quelle edificate allo stato attuale, saranno incluse anche quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area.

Nella Zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste al Piano, 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;

L’altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a quella degli edifici attualmente esistenti, derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d’aria, antenne e/o simili.

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	0,66
Volume Urbanistico (Vur)	mc	56.900

Zona E – TERMINAL PASSEGGERI – TERMINAL Ro.Ro. MISTO E SERVIZI PORTUALI

Area compresa tra il lato di levante del Molo Sabaudo ed il lato di ponente del Molo Rinascita

Superficie totale: **264.007 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **151.500 mc**

Rappresenta l'ambito portuale nel quale viene confermata e si concentra l'attività commerciale del Porto Storico cagliaritano.

Tale obbiettivo deriva dalla scelta di fondo di non privare il Porto Vecchio della più importante e tradizionale attività e, contestualmente, organizzare un moderno centro intermodale Ro.Ro. per passeggeri e merci, assecondando la naturale propensione verso un modo di trasporto marittimo risultato il più efficiente, per la tipologia dei traffici sardi, in relazione sia alla lunghezza delle rotte marittime che dei percorsi a terra.

Come sarà illustrato di seguito, le aree a terra in corrispondenza dei moli Sabaudo e Rinascita, sono ampiamente sufficienti a garantire gli spazi necessari per il parcheggio degli articolati e per le corsie di accesso al nuovo sistema di attracchi.

Tenendo conto degli usuali parametri d'ingombro (47 mq per gli articolati e 12.5 mq per le autovetture) e della presenza contemporanea di quattro traghetti, del tipo Ro.Ro. misto, in fase d'imbarco o sbarco, risulterebbe necessaria un'area di 80.000 mq, sufficientemente garantita dagli spazi disponibili.

Ovviamente tale superficie, che comprende, oltre che il parcheggio, le corsie di preselezione e di accesso agli attracchi, dovrà essere controllata in modo da consentire esclusivamente soste brevi e quindi una accentuata rotazione dei mezzi in partenza per via marittima o terrestre.

D'altra parte, la nuova stazione marittima, unitamente agli adiacenti stazione ferroviaria e terminal dell'ARST, costituirà il nuovo e fondamentale Centro Intermodale dei passeggeri.

Il complesso delle strutture così delineato costituirà un modello di terminale Ro.Ro. di elevata efficienza ed in grado di far fronte anche alla più favorevole

evoluzione della domanda.

Nella zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano, 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;
h) demolizione.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare quanto successivamente indicato per le relative sottozone, derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili.

Nella zona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.

Nella zona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 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 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.

<u>Sottozona E1</u> – **Aree di servizio per attività portuali**

Superficie totale: **54.703 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **76.000 mc.**

E' costituita dall'area compresa tra il mercato ittico, la Via Riva di Ponente e la palazzina della Dogana (della quale è prevista la demolizione, con il trasferimento del servizio in un nuovo edificio nel Molo Sabaudo).

In essa è prevista le realizzazione di edifici nei quali si prevede di riunire gli uffici degli operatori portuali e delle pubbliche amministrazioni che svolgono compiti attinenti al traffico delle merci, nonché le necessarie strutture di servizio.

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.

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

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	54.703
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1,50
Volume Urbanistico (Vur)	mc	82.054

L'altezza massima di sottozona è pari a m 25.00.

<u>Sottozona E2</u> – **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 Sabaudo, 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.

<u>Sottozona E3</u> – **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.

<u>Sottozona E4</u> – **Zona di snodo intermodale**

Superficie totale: **14.490 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **15.000 mc.**

E' costituita dalle aree comprese tra la banchina antistante il Molo Sabaudo e la Via Riva di Ponente ed è considerata zona di snodo intermodale, nella quale è consentito l'insediamento di uffici a basso concorso di pubblico destinati ad attività strettamente coerenti con le attività operative svolte all'interno della sottozona; attrezzature funzionali e servizi tecnici.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	14.490
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1.20
Volume Urbanistico (Vur)	mc	17.388

L'altezza massima di sottozona è pari a m 10.50.

Zona F – PORTO PESCHERECCI – CAPITANERIA E SERVIZI ANCILLARI

Area compresa tra il lato di ponente del Molo Rinascita ed il Molo di Ponente

Superficie totale: **174.311 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **76.970 mc**

Nella zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano, 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) restauro e risanamento conservativo;
h) demolizione.

Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare quanto successivamente indicato per le relative sottozone, derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili.

Nella zona, con la sola eccezione della sottozona F7, sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.
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 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.

<u>Sottozona F1</u> – **Nuovi banchinamenti e aree a servizio della darsena pescherecci**

Superficie totale: **30.590 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **6.500 mc.**

Comprende la riva di Levante del canale scolmatore di Santa Gilla e parte delle aree demaniali alle spalle di Viale La Playa ed è destinata alle attività legate alla pesca.
In essa sono previsti la realizzazione dei servizi di banchina e l'insediamento di piccole attività commerciali al dettaglio e di attività di artigianato compatibili con i contesti di zona; parcheggi attrezzati di uso pubblico; parcheggi pertinenziali.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	30.590
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
Volume Urbanistico (Vur)	mc	15.295

L'altezza massima di sottozona è pari a m 7.00

<u>Sottozona F2</u> – **Aree e strutture per servizi ancillari**

Superficie totale: **21.318 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **27.800 mc.**

Comprende le aree alla radice del Molo di Ponente ed è destinata ai servizi portuali (locali e darsena per piloti, ormeggiatori, Guardia Costiera, Guardia di Finanza, VV.F., etc.), insediamenti consistenti in sedi istituzionali, attrezzature funzionali e servizi tecnici, parcheggi attrezzati di uso pubblico, parcheggi pertinenziali.
I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	21.318
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1,30
Volume Urbanistico (Vur)	mc	27.714

L'altezza massima di sottozona è pari a m 7.00

<u>Sottozona F3</u> – **Capitaneria di porto**

Superficie totale: **17.878 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **30.000 mc.**

Comprende la attuale sede della Capitaneria di Porto e le aree circostanti con destinazione d'uso confermata.

Nella sottozona sono consentiti i seguenti interventi di trasformazione edilizia:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
f) nuova costruzione previa demolizione dei manufatti esistenti e conservazione delle volumetrie;
h) demolizione;
i) mutamento della destinazione d'uso.

Tutti gli interventi previsti non dovranno comportare incremento della volumetria esistente.

<u>Sottozona F4</u> – **Piazza e passeggiata di Ponente**

Superficie totale: **43.045 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **670 mc.**

E' costituita fondamentalmente dal Molo di Ponente ed in parte ricavata su nuovi banchinamenti da organizzare integralmente. Sarà destinata alla creazione di una passeggiata fronte-mare e vi verranno realizzati gli impianti necessari per l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto.

In essa sono consentiti limitati interventi di nuova edificazione destinati ad attrezzature culturali, fiere e mostre al servizio della passeggiata.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	43.045
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,03
Volume Urbanistico (Vur)	mc	1.291

L'altezza massima di sottozona è pari a m 4.00.

<u>Sottozona F5</u> – **Attività produttive per la pesca e servizi connessi**

Superficie totale: **51.033 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **12.000 mc.**

E' destinata alle attività produttive connesse all'attività del porto pescherecci e a quelle comunque connesse alla promozione, alla commercializzazione e alla valorizzazione della pesca professionale (negozi specializzati, piccolo museo della pesca, spazi ed attrezzature per il tempo libero, piccola ristorazione, ecc.); ad artigianato di servizio compatibile con i contesti di zona, fiere e mostre, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio, attrezzature funzionali e servizi tecnici, parcheggi pertinenziali, parcheggi attrezzati pubblici.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	51.033
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1,00
Volume Urbanistico (Vur)	mc	51.033

L'altezza massima di sottozona è pari a m 12.00

<u>Sottozona F6</u> – **Recupero ambientale con riconversione**

Superficie totale: **4.447 mq**

Denominata *Parco della IV Regia*, è individuata come zona di salvaguardia e di recupero ambientale.

Nella sottozona non è consentito alcun intervento di edificazione, ma sono consentiti esclusivamente 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, tettoie per la creazione di zone ombreggiate, recinzioni a giorno, purché localizzate ad una distanza minima di m. 100 dagli edifici della *IV Regia*. 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 principalmente da specie contenute nella flora autoctona.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali lapidei o in tavolati di idonee essenze.

Nell'edificio in essa esistente, sono consentiti soltanto interventi di trasformazione edilizia, senza incremento della volumetria esistente:

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

<u>Sottozona F7</u> – **Area per ampliamento Capitaneria di porto**

Superficie totale: **6.000 mq**

E' costituita dall'area destinata alla costruzione del nuovo edificio per l'ampliamento della Capitaneria di Porto, in parziale sostituzione dell'edificio attualmente localizzato nella Darsena storica di Via Roma, del quale il PRP prevede la demolizione.

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	6.000
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	2,50
Volume Urbanistico (Vur)	mc	15.000

L'altezza massima di sottozona è pari a m 10.50.

Zona G – TERMINAL CONTAINER E SERVIZI PORTUALI

Superficie totale: **5.416.686 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **197.500 mc**

Costituisce la zona di espansione per le future attività portuali.
Tenuto conto della continua evoluzione dei mezzi marittimi e della variabilità del mercato, ogni intervento sarà orientato alla massima flessibilità.
Dal punto di vista della operatività marittima, tale presupposto si tradurrà nell'adozione di banchine lineari in grado di garantire la più ampia polifunzionalità degli accosti.

Nella Zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano, che, per le sottozone $G2_E$, $G2_E$*,$G2_W$, $G3_B$, $G5_A$, $G5_B$ e H2, saranno regolamentati da Piani Attuativi.

La zona è anche interessata dal collegamento stradale con il Porto Vecchio, interno alle aree portuali, e dal relativo nuovo ponte.

Sottozona GS_E e GS_W – Fasce di rispetto e salvaguardia

Superficie totale: **1.131.068 mq**

Si tratta delle aree perimetrali destinate a fasce di rispetto e salvaguardia.

Sottozona $G1_E$ – Piazzali e banchine container

Superficie totale: **1.005.084 mq**

Comprende la maggior parte della banchina di levante (e relativo piazzale), dal bacino di evoluzione fino al dente per l'ormeggio di navi Ro.Lo.
E' destinata all'esercizio del terminal di transhipment di contenitori ed il suo dimensionamento tiene conto della possibilità di futuri ampliamenti.
Come intervento di breve periodo è prevista la realizzazione di un modulo per nave dell'ultima generazione, della lunghezza di circa 400 m., da realizzarsi sul proseguimento della attuale banchina, interessando il tratto a scogliera che delimita, sullo stesso allineamento, il tratto Est del bacino di evoluzione.

Tale realizzazione porta a 1.900 m. la lunghezza della banchina, adeguandosi al traffico previsto al 2010 di 2.000.000 TEU/anno, con il rispetto degli indici di efficienza portuale, stabiliti in 1.000 TEU/m e 130 m/QC, secondo i piani di gestione dell'attuale concessionario.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	1.005.084
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,001
Superficie Lorda (Sl)	mq	1.005

Sottozona $G1_W$ – **Piazzali e banchine polifunzionali**

Superficie totale: **738.447 mq**

Comprende la maggior parte della banchina di ponente (e relativo piazzale), dal bacino di evoluzione fino alla radice del molo di ponente. E' destinata all'esercizio delle attività portuali polifunzionali.
Al fine di migliorare la funzionalità del canale, é previsto l'arretramento della banchina di cinquanta metri rispetto all'attuale allineamento.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	738.447
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,003
Superficie Lorda (Sl)	mq	2.215

Sottozona $G2_E$ – **Aree per funzioni portuali-industriali e servizi logistici**

Superficie totale: **893.945 mq**

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.
In essa gli interventi di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d’abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento
- È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transhipment.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50% e l’indice di sfruttamento edilizio non dovrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Nei singoli lotti gli edifici dovranno sorgere isolati, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.
- Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un’altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate in muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.
- All’interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell’azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all’attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All’interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

- L’altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d’aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all’attività produttiva. In ogni caso le altezze dei fabbricati dovranno essere tali da non interferire con le operazioni aeroportuali.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, calcolati tenendo conto che l’indice di utilizzazione *fondiaria* non potrà essere maggiore di 0.50 mq/mq:

Superficie territoriale (St)	mq	893.945
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,25
Superficie Lorda (Sl)	mq	223.486
Indice di copertura territoriale (Ic)	mq/mq	0,23
Superficie coperta (Sq)	mq	205.607

La superficie libera dall’edificazione non dovrà essere inferiore al 60% della superficie territoriale della sottozona e, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 150/1942, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq devono essere destinati a parcheggio di uso pubblico, in parte o totalmente interrati, e quelli restanti dovranno essere sistemati a verde.

Sottozona $G2_W$ - Aree per funzioni portuali-industriali e servizi logistici

Superficie totale: **925.222 mq**

E’ costituita dalle aree di servizio per attività portuali, commerciali ed industriali.
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 di interporto.
Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento
È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transhipment.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50% e l'indice di sfruttamento edilizio non dovrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Nei singoli lotti gli edifici dovranno sorgere isolati, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.
- Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate in muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.
- All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All’interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

- L’altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d’aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all’attività produttiva.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, calcolati tenendo conto che l’indice di utilizzazione *fondiaria* non potrà essere maggiore di 0.50 mq/mq:

Superficie territoriale (St)	mq	925.222
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,25
Superficie Lorda (Sl)	mq	231.305
Indice di copertura territoriale (Ic)	mq/mq	0,23
Superficie coperta (Sq)	mq	266.001

La superficie libera dall’edificazione non dovrà essere inferiore al 60% della superficie territoriale della sottozona e, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 150/1942, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq devono essere destinati a parcheggio di uso pubblico, in parte o totalmente interrati, e quelli restanti dovranno essere sistemati a verde.

Sottozona $G2_E$* – **Aree di servizio per funzioni portuali-industriali**

Superficie totale: **361.010 mq**

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.

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento
È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transhipment.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50% e l'indice di sfruttamento edilizio non dovrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Nei singoli lotti gli edifici dovranno sorgere isolati, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.
- Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate in muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.
- All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati

degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

- L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, calcolati tenendo conto che l'indice di utilizzazione *fondiaria* non potrà essere maggiore di 0.50 mq/mq:

Superficie territoriale (St)	mq	361.010
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,25
Superficie Lorda (Sl)	mq	90.252
Indice di copertura territoriale (Ic)	mq/mq	0,25
Superficie coperta (Sq)	mq	90.252

<u>Sottozona G3A</u> – **Aree e strutture per servizi ancillari**

Superficie totale: **42.120 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **28.500 mc.**

Sarà destinata ai servizi ancillari alle attività portuali ed in essa sono consentiti interventi di nuova edificazione ad esclusivo servizio delle attività di sottozona, parcheggi pertinenziali, parcheggi attrezzati ad uso pubblico.
Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.

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) restauro e risanamento conservativo;
h) demolizione.
Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 10,50, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali alle attività in essi previste.
Nella sottozona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.
In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	42.120
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1.00
Volume Urbanistico (Vur)	mc	42.120

Sottozona G3$_B$ – **Aree e strutture per servizi ancillari**

Superficie totale: **32.770 mq**

Sarà destinata ai servizi ancillari alle attività portuali, in ampliamento ed integrazione dei servizi presenti nell'attuale darsena (sottozona G3$_A$). In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione ad esclusivo servizio delle attività di sottozona, parcheggi pertinenziali e parcheggi attrezzati ad uso pubblico.
Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 7,00, derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la necessità di

altezze maggiori funzionali alle attività in essi previste.

Nella sottozona sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	32.770
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,10
Volume Urbanistico (Vur)	mc	3.277

<u>Sottozona G4</u> – **Attività direzionali e servizi**

Superficie totale: **42.807 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **87.000 mc.**

Sarà destinata ad uffici e direzionalità, servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato, centro direzionale, uffici e servizi pubblici e privati, attività collettive, centri attrezzati pubblici e privati, che dovranno svolgere attività connesse a funzioni di servizi per attività portuali-industriali.

Nella sottozona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 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.

I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	42.807
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1,00
Volume Urbanistico (Vur)	mc	42.807

L'altezza massima di sottozona è pari a m 12.00.

<u>Sottozona G5</u> – **Area destinata ad attività industriali ed a supporto della cantieristica e servizi connessi**

Superficie totale: **170.017 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **82.000 mc.**

Nella sottozona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 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.

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

La superficie libera dall'edificazione non dovrà essere inferiore al 60% della superficie territoriale della sottozona.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i m 10.50, derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la reale necessità di altezze maggiori funzionali alle attività in essi previste o legate a particolari e puntuali esigenze architettoniche.

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) restauro e risanamento conservativo;

h) demolizione.

Nella sottozona dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 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.

I parcheggi potranno essere previsti anche interrati.

La sottozona è ulteriormente suddivisa nelle due sub-zone di seguito riportate per le quali valgono le prescrizioni generali della sottozona G5.

Nel caso di riconversione da destinazione industriale a destinazioni di zona, i parametri di edificabiltà sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	170.017
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	1,275
Volume Urbanistico (Vur)	mc	216.772

Sottozona G5$_A$

Superficie totale: **137.873 mq**

I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	137.873
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,50
Superficie Lorda (Sl)	mq	68.936
Indice di copertura territoriale (Ic)	mq/mq	0,40
Superficie coperta (Sq)	mq	55.149

Sottozona G5$_B$

Superficie totale: **32.144 mq**

Volumetria totale edificata allo stato attuale: **82.000 mc.**

Sarà oggetto di riqualificazione edilizia ed urbanistica degli insediamenti esistenti, dei quali si consente il mantenimento delle destinazioni e volumetrie attuali fino alla loro riconversione alle destinazioni di zona. In questo caso la volumetria edificabile sarà ridotta del 50% rispetto a quella attuale.

Sottozona G6 – **Verde attrezzato**

Superficie totale: **44.196 mq**

Sarà destinata a verde attrezzato.

In essa non sarà possibile alcuna nuova edificazione.

Sugli edifici esistenti, porzione del cosiddetto “Villaggio dei Pescatori”, parzialmente compreso in questa sottozona, saranno possibili i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo.

<u>Sottozona G7</u> - Area industriale per depositi, servizi ed attività di supporto al territorio

Superficie totale: **30.000 mq**

Insiste in una parte dell'area classificata zona di rispetto situata tra la sottozona $G1_E$ (Piazzali e banchine container) e la circonvallazione portuale ed è destinata a depositi, servizi ed attività di supporto al territorio.

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

La superficie libera dall’edificazione non dovrà essere inferiore al 60% della superficie territoriale della sottozona.

L’altezza massima degli edifici non dovrà superare i m 7,00, derogabile nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d’aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostri in progetto la reale necessità di altezze maggiori funzionali alle attività in essi previste.

In questa sottozona è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	30.000
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,25
Volume Urbanistico (Vur)	mc	7.500

Zona H – TERMINAL Ro.Ro. TUTTO MERCI E CANTIERISTICA
Colmate dell'avamporto del Porto Canale.

Superficie totale: **617.086 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: **213.553 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	213.553
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,20
Superficie Lorda (Sl)	mq	42.710

L’altezza massima di sottozona è pari a m 15.00.

<u>Sottozona H3</u> – **Attività ricettive e professionali di servizio per la nautica**

Superficie totale: 27.745 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-chandlering, di brokeraggio servizi professionali e ricettività di supporto alle attività produttive.

Nella sottozona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle destinazioni e delle volumetrie previste dal Piano.
La tipologia costruttiva sarà quella del villaggio, con accessi individuali per ogni unità, e con caratteri architettonici coordinati tra i singoli edifici e gruppi di edifici.
I parametri di edificabilità della sottozona sono i seguenti:

Superficie territoriale (St)	mq	27.745
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
Volume Urbanistico (Vur)	mc	13.872

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

<u>Sottozona H4</u> – **Terminal Ro.Ro. tutto merci**

Superficie totale: 320.117 mq

E' destinata al Terminal Ro.Ro. tutto merci e rappresenta la necessaria fase complementare al Terminal Ro.Ro. misto, ubicato nel Porto Storico sui moli Sabaudo e Rinascita.
Il sistema degli attracchi potrà garantire l'ormeggio sino a sei navi, due delle quali potrebbero anche essere portarinfuse, tenuto conto degli spazi laterali dei primi due posti-nave al bordo del canale navigabile.
L'attracco contiguo al canale d'ingresso del canale sarà destinato ad ospitare un bacino di carenaggio fino alla dimensioni di metri 250x50.

L’ampia disponibilità di piazzali garantirà l’operatività del sistema con qualunque fattore di contemporaneità.

In essa è permesso il solo insediamento di attrezzature funzionali e servizi tecnici a supporto delle attività di sottozona, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale (St)	mq	320.117
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,001
Superficie Lorda (Sl)	mq	320

Zona I – ZONA TURISTICO-SPORTIVO-RICREATIVA
Tratto di litorale dal Porto Canale al Comune di Sarroch

Per le destinazioni d’uso delle sottozone costituenti la Zona I (fascia costiera occidentale) si rimanda a quanto contenuto nell’elaborato B del presente PRP.