

UNIONE DEI COMUNI ALTA GALLURA

Provincia "Gallura Nord Est Sardegna"

Unione dei Comuni
"ALTA GALLURA"



Comune di
Calangianus



ELABORATI

Relazione paesaggistica

PROGETTO
di
Fattibilità tecnica-economica

Progetto di Sviluppo Territoriale (PST) - PT- CRP
"La città di paesi della Gallura"
INTERVENTO "DAL MASSICCIO DEL LIMBARA AL LAGO DEL LISCIA -
PERCORSI DI VALORIZZAZIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO
STORICO AMBIENTALE E TURISTICO-CULTURALE"
IN COMUNE CALANGIANUS



All.
B

Data:
Dicembre 2025

Progettisti:

Arch. Pier Paolo Corda "Capogruppo"
Ing. Carlo Columbano "Mandante"
Arch. Antonio Piga "Mandante"
Arch. Martina Sorace "Giovane professionista"

Committente:

Unione dei Comuni Alta Gallura

R.U.P.
Segretario-Direttore
Dott.ssa Murgia
Jeanne Francine

COMUNE DI CALANGIANUS

Provincia della Gallura Nord-est Sardegna

- PROGETTO di Sviluppo Territoriale (PST) - PT-CRP "La città di paesi della Gallura" INTERVENTO "DAL MASSICCIO DEL LIMBARA AL LAGO DEL LISCIA – PERCORSI DI VALORIZZAZIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO STORICO AMBIENTALE E TURISTICO-CULTURALE"
- Relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 s. m. i.
- Richiedente "UNIONE DEI COMUNI ALTA GALLURA"

1. Tipologia dell'opera e/o dell'intervento

La riqualificazione di aree urbane dismesse rappresenta oggi una delle sfide più significative per le città contemporanee. In un contesto in cui la crescita urbana deve necessariamente conciliarsi con la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, l'interconnessione con la preesistenza diventa un elemento cruciale per assicurare un recupero efficace e integrato. Con questa proposta progettuale si vuole analizzare criticamente le modalità e le implicazioni di tali interventi, sostenendo che la valorizzazione della memoria storica e delle infrastrutture esistenti costituisce un presupposto imprescindibile per una rigenerazione urbana di qualità.

Le aree dismesse non sono semplici "vuoti" da riempire, ma luoghi carichi di storia, identità e potenzialità. La preesistenza urbana, costituita da edifici, spazi pubblici, infrastrutture e tessuti sociali, rappresenta una risorsa fondamentale che deve essere preservata e valorizzata. Ignorare questo patrimonio significa rischiare di produrre interventi alienanti, frammentati e privi di coerenza con il contesto territoriale. Al contrario, una progettazione attenta alla relazione con l'esistente favorisce la continuità urbana, la sostenibilità ambientale e la coesione sociale.

La riqualificazione e l'interconnessione con la preesistenza di un'area urbana dismessa non sono solo un'opportunità per rigenerare lo spazio fisico, ma rappresentano un impegno verso una città più sostenibile, inclusiva e rispettosa della propria identità. Le amministrazioni, i progettisti e le comunità devono collaborare per superare le difficoltà e valorizzare appieno il patrimonio esistente, promuovendo interventi capaci di coniugare innovazione e memoria

storica. Solo così sarà possibile costruire città resilienti, capaci di rispondere alle sfide del presente e del futuro.

L'idea di valorizzare il territorio con le sue bellezze in parte conservate e in parte da valorizzare, è da sempre un tema dibattuto e condiviso da tutta la collettività, proprio per dotare il territorio di Calangianus di infrastrutture e servizi tali da sviluppare e mettere in campo opportunità di crescita economica e occupazionale, legate appunto alla valorizzazione dell'ambiente e del suo paesaggio.

Intervento previsto:

L'attuale intervento "riorganizzazione urbana della vecchia stazione ferroviaria con l'asse matrice della struttura urbana del paese" serve ad entrare in forte connessione con l'idea già avviata nella precedente progettazione (*Sistema per la valorizzazione sostenibile del patrimonio storico ambientale ai piedi del massiccio del Limbara*) acquisendone una porzione dove sono conservati i ricoveri dei pastori e dei carbonai, e ("La via dell'acqua - Lago del Liscia" nuovo sistema di accessibilità per la valorizzazione sostenibile del compendio del Liscia) e mettendo in forte sinergia il territorio con il centro abitato. Con questo intervento si vuole completare e rendere fruibili i paesaggi e l'ambiente che circonda il territorio con i servizi culturali e museali presenti nell'area urbana, attrezzando un asse di collegamento tra centro storico, via della Stazione, via Vittorio Emanuele e la cantoniera n° 18 quindi in armonia con gli interventi già in essere, ed avendo come principio guida la capacità di sviluppare opportunità di crescita turistica in stretto rapporto tra paese e campagna, completando e rendendo fruibili le aree sistemate e connesse fra di loro. All'interno di questa iniziativa pianificatoria, si è sviluppato e concretizzato anche la sistemazione l'area antistante l'area archeologica di "Monti di Deu, l'area antistante la stazione di Nuchis" in territorio di Calangianus, la strada di collegamento tra il vecchio percorso ferroviario Calangianus –Monti e le propaggini del Monte Limbara conosciuta col toponimo di "Trattochia" topograficamente baricentrica rispetto a tutti gli interventi già sviluppati.

Opere correlate:

L'area interessata all'intervento è stata per lungo tempo abbandonata, diventando parcheggi di Camion per lunghi periodi. Durante le feste popolari luogo dove parcheggiare giochi e giostre per bambini. È prevista la riorganizzazione spaziale con la messa a dimora di piante tipo Bagolato, frassino, faggio e PAULOWNIA TOMENTOSA MIELIFERA oltre a arbusti di macchia mediterranea. Oltre all'area della vecchia stazione sarà riqualificata via Vittorio Emanuele, strada che all'inizio del secolo rappresentava la via principale di accesso all'area urbana.

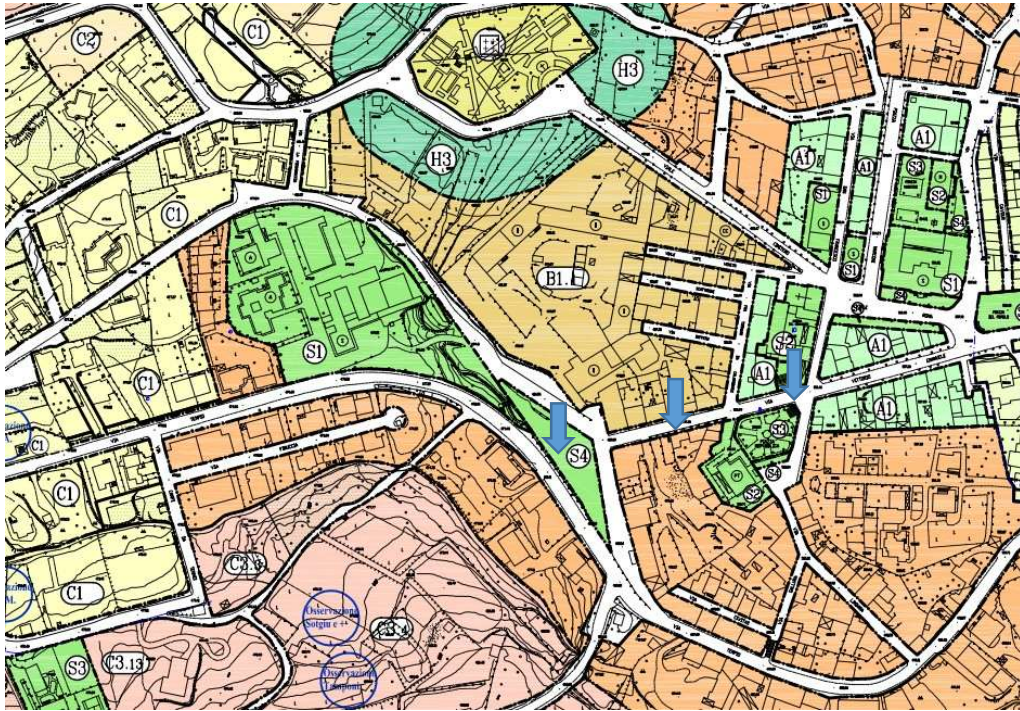
2. Caratteristiche dell'intervento:

Il carattere dell'intervento è permanente, fisso

- 3. Destinazione d'uso:** l'area urbana oggetto interessata all'intervento viene oggi utilizzata come parcheggio di camion in modo confuso e disorganizzato, inoltre indicato nel piano urbanistico vigente S4/5 (spazi pubblici). L'area sarà totalmente riqualificata per essere fruibile dalla comunità, oltre ad essere il luogo deputato per la gestione dei flussi turistici legati all'escursionismo, camperisti e al cicloturismo.

4. Uso attuale del suolo:

Area utilizzata come parcheggio camion totalmente degradata, classificata dallo strumento urbanistico vigente S4. via Vittorio Emanuele è una strada urbana caratterizzata dalla forte pendenza e dal degrado del manto di finitura oltre alla presenza di illuminazione pubblica insufficiente.



Stralcio azzonamento presente nel PUC in vigore Comune di Calangianus

5. Contesto paesaggistico dell'intervento:

il contesto è quello urbano del Comune di Calangianus, per il PPR trattasi di area edificata espansioni recenti del centro urbano classificata dallo PUC S4



Stralcio Piano paesaggistico Regionale "area interessata a espansioni urbane recenti

6. Morfologia del contesto paesaggistico:

La morfologia del contesto paesaggistico è classificata collinare.

7. Ubicazione dell'intervento:

L'intervento è ubicato all'interno dell'area urbana in via Vecchia Stazione" e via Vittorio Emanuele.

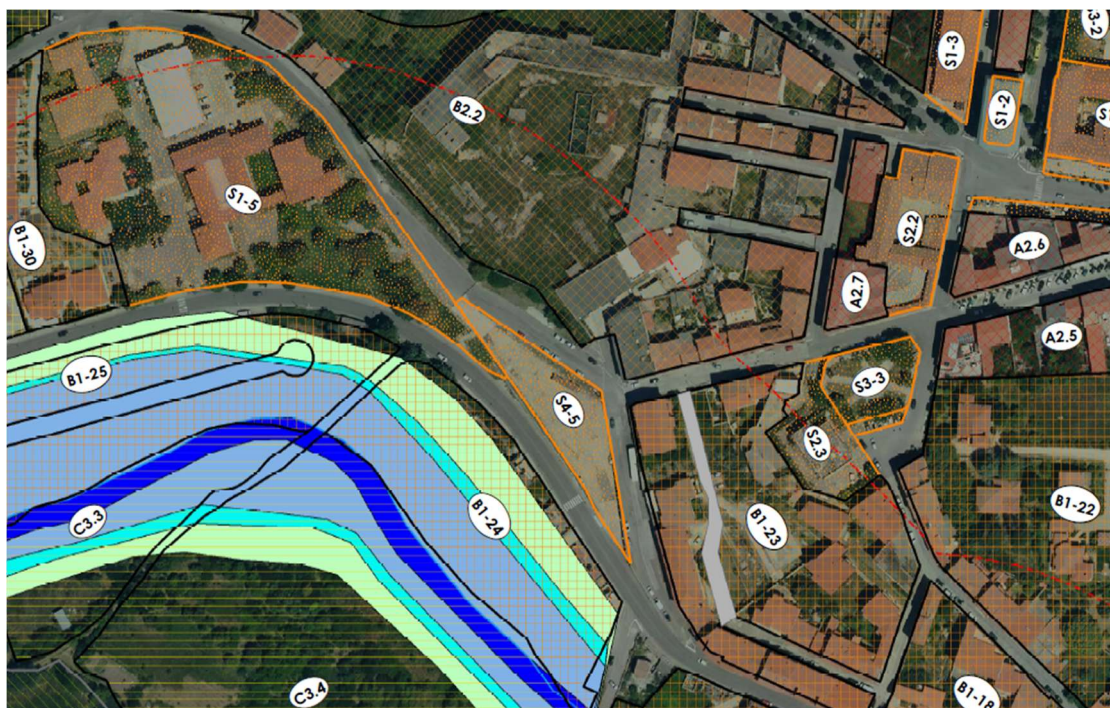


Ortofoto sull'area di intervento indicata con delle frecce

- a) Ortofoto con l'indicazione dei luoghi oggetto di intervento, ricadenti all'interno dell'area urbana di Calangianus.



- b) Estratto ortofoto: sulla cartografia sono indicate con con apposito segno grafico l'area di intervento
- c) Estratto del piano urbanistico comunale



d) Documentazione fotografica



Vista sull'area di intervento oggi utilizzata come parcheggio

Vista sul muro di contenimento di via Stazione oggi totalmente degradato



Vista di insieme sull'area di intervento

Vista su via Vittorio Emanuele



Vista su via Vittorio Emanuele



Vista su via Vittorio Emanuele



Punti di scatto fotografico

Simulazioni fotografiche



Simulazione fotografica sulla riqualificazione sul piazzale della vecchia stazione





Simulazione fotografica sulla riqualificazione sul piazzale della vecchia stazione





Simulazione fotografica su via Vittorio Emanuele

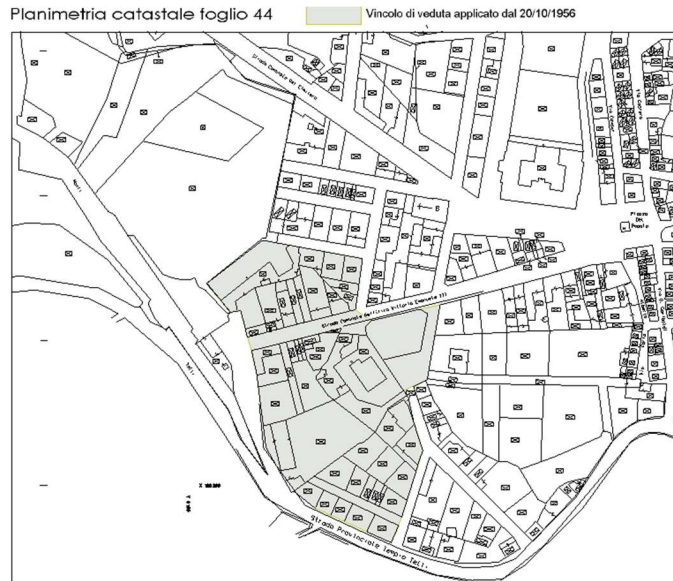




Simulazione fotografica su via Vittorio Emanuele



- e) **ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):** Nell'immobile oggetto di riqualificazione urbana, insiste un vincolo di veduta che interessa marginalmente alcuni tratti di pavimentazione così come indicato nella planimetria catastale allegata.



- f) **PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):** L'intervento non riguarda un'area tutelata per legge secondo l'art 142 del Dlgs 42/04. La zona di intervento è situata nella fascia dei 150 m dal Riu Pedralza/Canale Barrottu, individuato dal PPR (art. 143 del Dlgs 42/04).
- g) **NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA** Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, **il contesto paesaggistico:** La zona di intervento è situata nella fascia dei 150 m dal Riu Pedralza/Canale Barrottu.



Oggi l'area indicata dallo strumento urbanistico in vigore, risulta occupata prevalentemente da parcheggio per camion e occasionalmente da giostre posizionate durante le feste patronali. Il Riu Pedralza, tutelato dal PPR in una sua parte, è in realtà un canale tombato che corre parallelamente alla SS127 lungo l'abitato di Calangianus e non ricade nell'elenco dei fiumi della Sardegna. Da alcuni anni è in corso una rilevante progettazione e conseguente Conferenza di Servizi dedicata alla riqualificazione del canale che prevede il superamento delle problematiche idrauliche nonché lo stombamento in alcuni tratti. Le opere oggetto del presente procedimento si trovano a una distanza che varia nella parte più a valle i 60 m. con un dislivello che passa dai 12 m sino ai 32 m per le quote più distanti dal Riu Pedralza, Pertanto non interessano minimamente l'aspetto idraulico del corso d'acqua, tant'è vero che nella zona delle opere non è presente vincolo PAI;

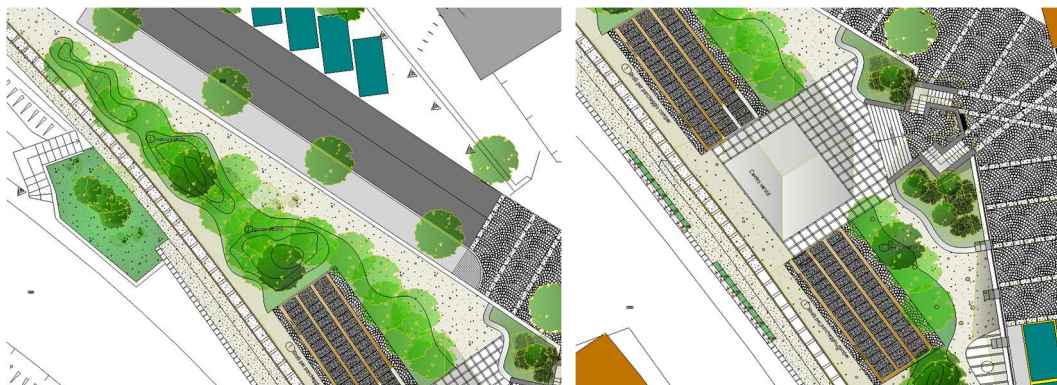
**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE SUE CARATTERISTICHE CON
ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**



Planimetria di progetto

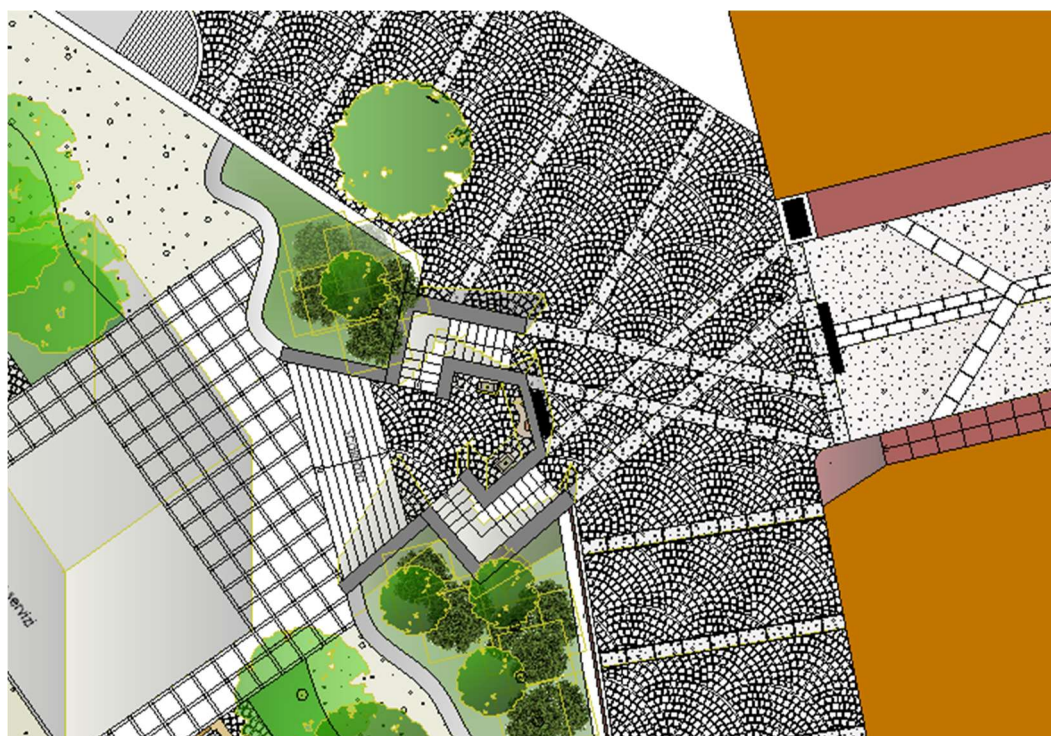
La planimetria di progetto e le simulazioni fotografiche rappresentano graficamente il pensiero tecnico progettuale dove i punti più significativi possono essere così sintetizzati:

- 1. Realizzazione di un centro servizi che interpreta spazialmente ma anche nei contenuti distributivi, la vecchia stazione ferroviaria (servizi alla mobilità su ruote camper, in bici, per il trekking, per la camminata lenta) attraverso servizi alla persona (bagni, docce, affitto di bike, servizi di ristorazione)*
- 2. Area di sosta camper spazio designato, dove i veicoli ricreazionali possono fermarsi per un periodo di tempo limitato. A differenza di un normale parcheggio, è pensato specificamente per le esigenze dei camperisti, offrendo loro servizi essenziali per il viaggio. Ricarica elettrica, lavaggio camper, servizi alla persona, ristorazione.*
- 3. Realizzazione di un parco urbano attrezzato per restituire alla comunità un'area rimasta per lungo tempo inutilizzata.*



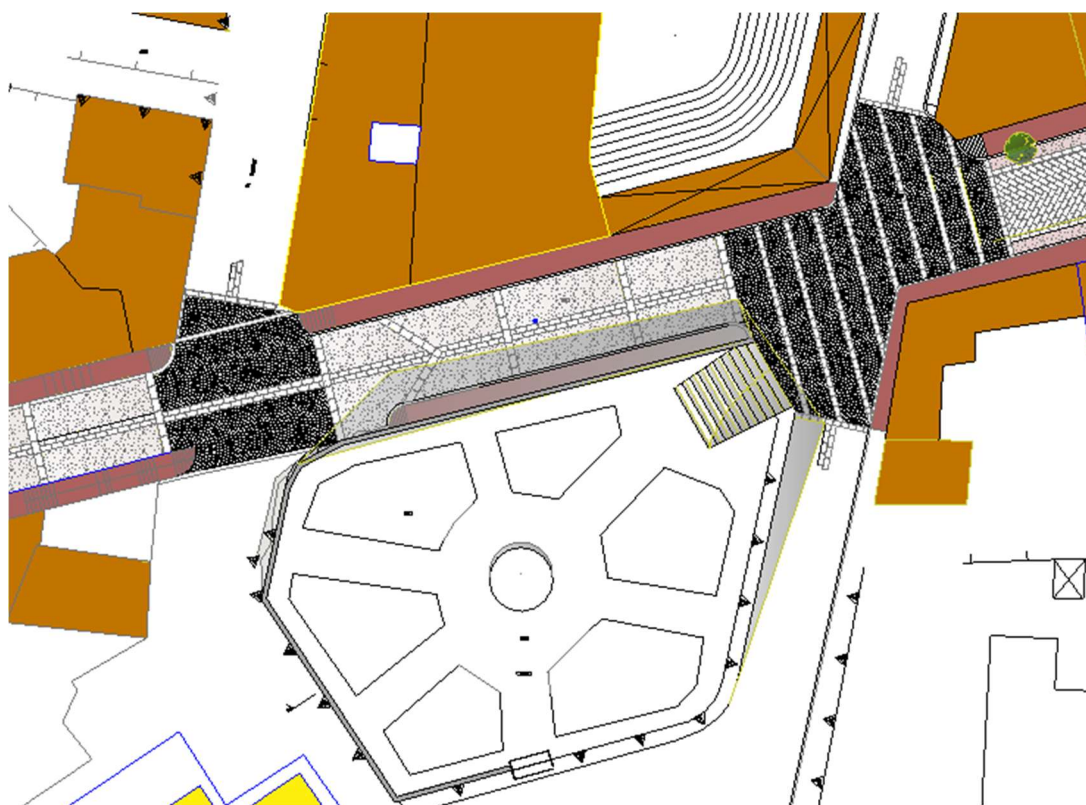
Il parco urbano

4. *Ripristino della scalinata tra l'area della stazione e via Vittorio Emanuele.*



Scalinata tra piazza della stazione e via Vittorio Emanuele III

La sistemazione dell'allora ingresso principale al centro urbano, diventerà l'interconnessione spaziale con i servizi scolastici, museali e culturali dove sono in funzione spazi per i nomadi digitali sempre più presenti nel panorama internazionale. Il risanamento della via sarà eseguito in masselli di granito e con l'utilizzo di ghiaino lavato.



Sistemazione del tratto di via Vittorio Emanuele III