



	COMMITTENTE:		COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO PROVINCIA DI SASSARI AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO VIALE DANTE ALIGHIERI 28, 07020 - LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)
	OGGETTO:		Progetto di manutenzione straordinaria dei marciapiedi e realizzazione di una pista ciclopedonale lungo la via Pietro Nenni
			PROGETTO ESECUTIVO
			RELAZIONE PAESAGGISTICA
	PROGETTISTA		ARCH. PASQUALE CONZINU VIA DETTORI 8 OLBIA (SS) 07026 T: (+39) 3400615772 CONZINU@CODEARC.IT C.F: CNZPQL84S05F979T P.IVA: 01427570914
	LUOGO E DATA:		LOIRI PORTO SAN PAOLO, 2025

ELABORATO:

A|02



COMUNE DI LOIRI-PORTO SAN PAOLO

PROVINCIA DI SASSARI

**Progetto di manutenzione straordinaria dei marciapiedi e realizzazione di una
pista ciclopedonale lungo la via Pietro Nenni**

ANNUALITA' 2025

RELAZIONE PAESAGGISTICA

INDICE

1. CAPITOLO: CARATTERISTICHE RIASSUNTIVE DELL'INTERVENTO

- 1.1. Informazioni generali
- 1.2. Oggetto delle opere
- 1.3. Premessa
- 1.4. Introduzione
- 1.5. Analisi dello stato attuale
 - 1.5.1. Inquadramento storico territoriale
 - 1.5.2. Descrizione dell'area oggetto d'intervento
- 1.6. Compatibilità urbanistica

2. CAPITOLO: IL PROGETTO

- 2.1. Descrizione generale dell'intervento
- 2.2. Principali lavori previste e materiali utilizzati
- 2.3. Mitigazione dell'impatto ambientale
- 2.4. Documentazione fotografica e foto simulazioni
- 2.5. Conclusioni

3. CAPITOLO: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 3.1. Documentazione allegata

1. CAPITOLO: CARATTERISTICHE RIASSUNTIVE DELL'INTERVENTO

1.1. INFORMAZIONI GENERALI

Richiedente

Comune di Loiri Porto San Paolo.

Ubicazione dell'opera

Tratto iniziale di Viale Nenni, Comune di Loiri Porto San Paolo, (SS).

Zona urbanistica

C1 - "Area di espansione pianificata".

Tipologia d'intervento

Realizzazione di una pista ciclopedonale e di un parco lineare.

Caratteristiche dell'opera

Aree ricreative, mobilità dolce e aree verdi.

Destinazione d'uso dell'area

Pubblica.

1.2. OGGETTO DELLE OPERE

Progetto di manutenzione straordinaria dei marciapiedi e realizzazione di una pista ciclopedonale lungo la via Pietro Nenni.

1.3. PREMESSA

A seguito dell'approvazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica con Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 11 agosto 2024 si è provveduto alla redazione del Progetto definitivo/esecutivo per il tratto riguardante il lato sud est del viale Pietro Nenni, sulla base delle indicazioni determinate nella progettazione preliminare, identificando in dettaglio le soluzioni spaziali, tipologiche e funzionali.

La presente relazione paesaggistica contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi oggetto del presente progetto esecutivo ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Le relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, descrive lo stato dei luoghi (il contesto paesaggistico e l'area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenta, anche attraverso simulazioni fotografiche, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento oggetto del presente progetto, infine, valuta gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed le proposte per la mitigazione all'impatto dell'intervento.

1.4. INTRODUZIONE

La presente relazione riguarda l'intervento di riqualificazione del marciapiede laterale posto sul lato sud-est del Viale Pietro Nenni (S.P. 24), nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), nel tratto compreso approssimativamente tra l'attuale sede della farmacia e l'incrocio con Via Gian Battista Decandia.

Lo stato attuale dei marciapiedi cittadini rende necessari interventi costanti sia dal punto di vista strutturale che funzionale, con l'obiettivo di migliorare il decoro urbano, eliminare le barriere architettoniche e adeguare gli spazi pubblici alle normative vigenti.

Nell'ambito di un più ampio programma di riqualificazione urbana volto a migliorare la vivibilità del centro abitato, l'Amministrazione comunale intende promuovere interventi mirati di sistemazione e valorizzazione delle strade maggiormente dissestate e caratterizzate da un'elevata circolazione veicolare e pedonale.

L'area oggetto dell'intervento si colloca lungo una delle principali arterie del centro abitato, il Viale Pietro Nenni, che svolge un ruolo strategico collegando l'ingresso del paese con la rete di strade secondarie che conducono verso il mare.

1.5. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.5.1. INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE

Il Comune di Loiri Porto San Paolo unisce amministrativamente i due borghi omonimi: Loiri, situato nell'entroterra collinare, e Porto San Paolo, località costiera e oggetto dell'intervento, affacciata sull'area marina di Tavolara e collegata quotidianamente alle isole di Molara, Molarotto e Piana dei Cavalli. Posizionato tra Olbia e San Teodoro, il territorio comunale comprende circa 15.000 ettari di mare e 40 km di costa all'interno dell'area protetta di Capo Coda Cavallo. L'orografia varia dalla campagna collinare, ricca di vegetazione mediterranea, alla costa caratterizzata da spiagge sabbiose con vista sull'isola di Tavolara.

Il suolo, prevalentemente granitico, presenta forme tipiche del paesaggio gallurese come tafoni e rilievi arrotondati. La scarsa permeabilità del sottosuolo favorisce il deflusso superficiale e limita la presenza di falde profonde. L'area è abitata sin dal periodo nuragico, ma per secoli il tratto costiero fu poco popolato a causa della malaria e delle incursioni barbaresche. Solo dagli anni '50 Porto San Paolo ha conosciuto uno sviluppo urbano significativo, legato principalmente al turismo, che ha accentuato la distinzione con Loiri, rimasto più rurale e interno.

1.5.2. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO

Il Viale Nenni ha svolto e continua a svolgere un'importante funzione di arteria centrale e di unione tra la principale area abitata e la parte più costiera. Negli ultimi anni ha goduto di un maggiore sviluppo urbano e antropico e ha visto sorgere ai suoi lati, abitazioni ed attività commerciali, ma anche aree verdi e spazi di interesse comunitario, come il campo sportivo, e servizi amministrativi e culturali come la sede del comune e la biblioteca.

Il viale rimane attualmente l'unico collegamento tra la Strada Statale 125 e la zona del Porto di Loiri Porto San Paolo, da cui partono i collegamenti per Tavolara e le isole minori. Per tutte queste ragioni, oggi, si tratta di un'area in cui i percorsi sono fortemente interessati dal traffico cittadino, sia carrabile che pedonale.

L'intervento interessa in modo completo il rifacimento dei cordoli stradali e la sistemazione dei marciapiedi, che risultano allo stato attuale parzialmente compromessi ed in alcuni punti, vertono in condizioni critiche, con presenza di fessurazioni dovute al tempo ma anche dalla presenza di piante e arbusti a ridosso del marciapiede, che a causa della crescita superficiale delle radici hanno creato dei dissesti sulla pavimentazione. L'intervento modificherà anche le aree comunali prospicienti ai marciapiedi includendole in un progetto seguendo una visione urbana unitaria del viale in modo da consentirne un maggiore e migliore utilizzo da parte della comunità e dei numerosi turisti che d'estate percorrono l'asse.

1.6. COMPATIBILITA' URBANISTICA

L'intervento previsto si colloca in un'area classificata come **zona C1 – Area di espansione pianificata**, secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Loiri Porto San Paolo. Si tratta di un ambito destinato a nuovi insediamenti residenziali, infrastrutture e servizi di quartiere,

in linea con le previsioni di crescita urbana e antropica del territorio.

Il progetto del percorso ciclo-pedonale lungo il Viale Pietro Nenni risulta pertanto **conforme agli strumenti urbanistici vigenti**, in quanto ricade su aree destinate a infrastrutture di mobilità dolce, al servizio della residenza e del collegamento con la fascia costiera.

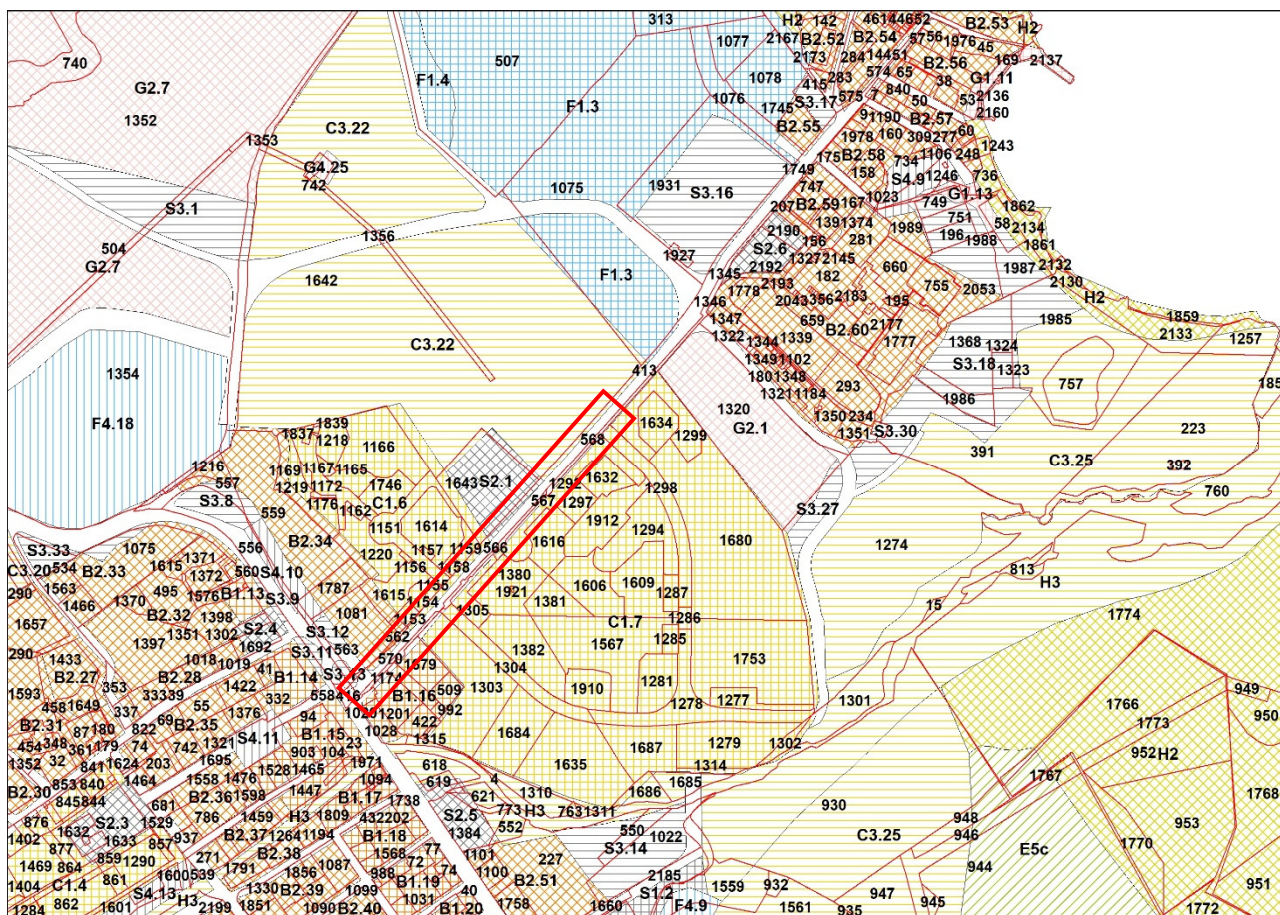
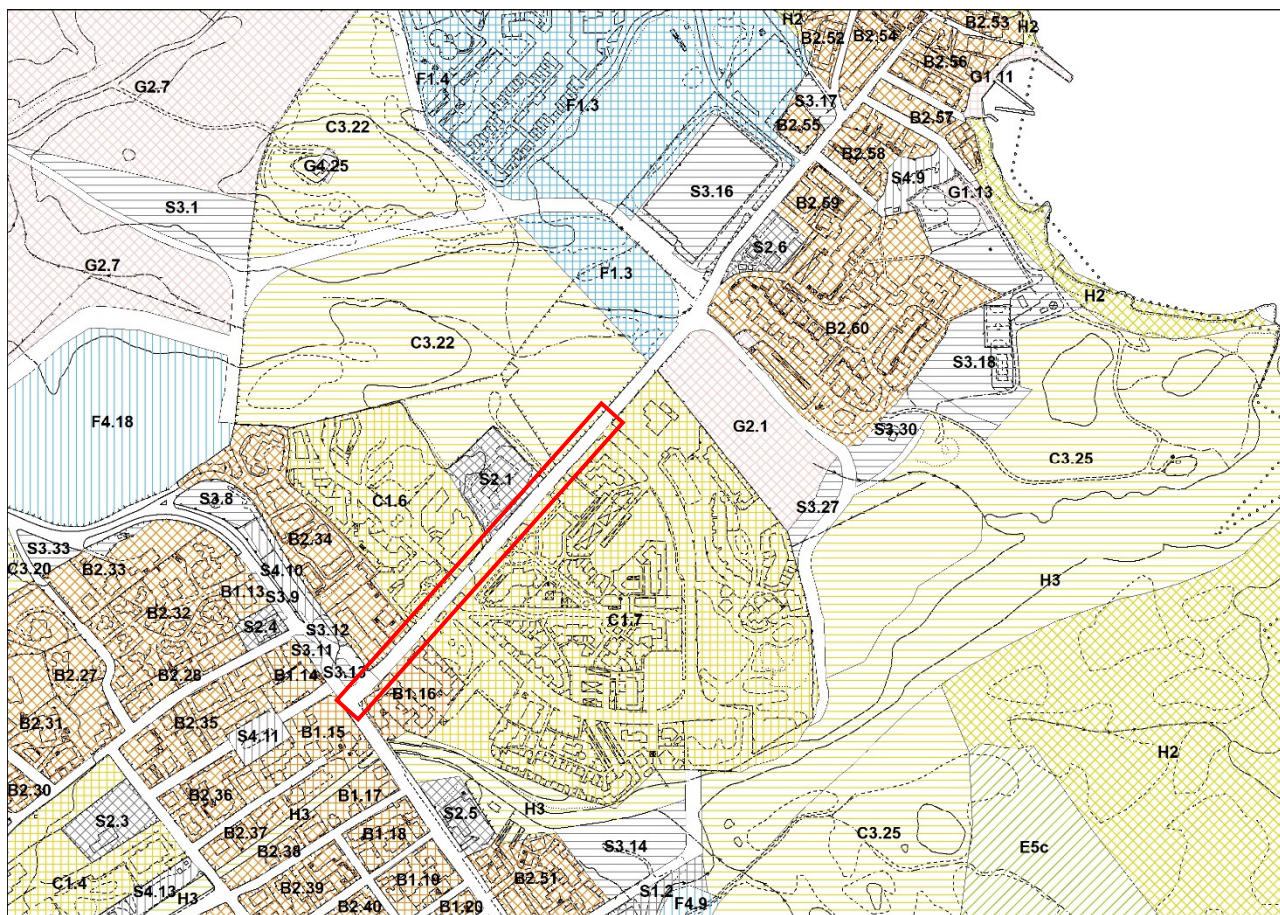
La compatibilità urbanistica è verificata in base ai seguenti strumenti di pianificazione:

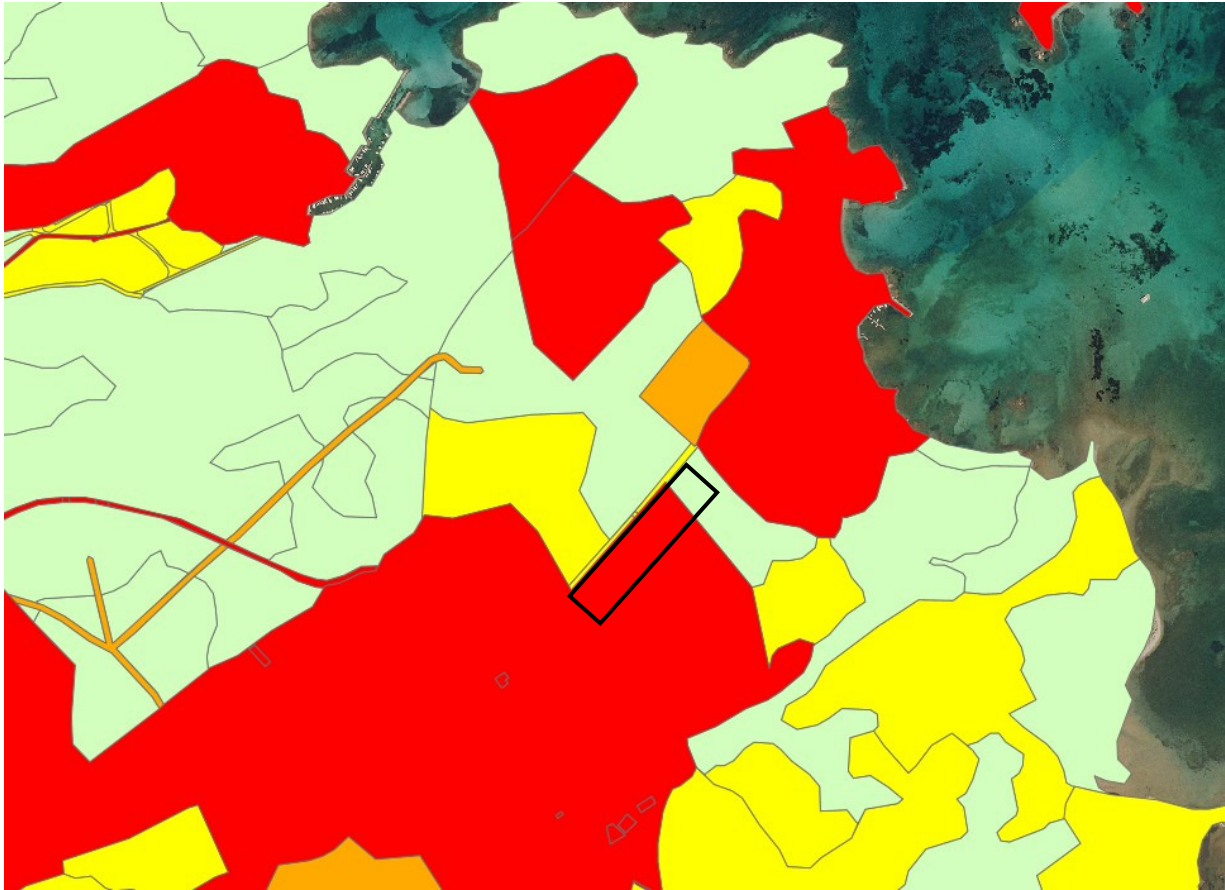
- **Piano Urbanistico Comunale (PUC):** zona C1, aree di espansione residenziale, in cui sono previsti servizi pubblici e percorsi di connessione ciclo-pedonale.
- **Piano Paesaggistico Regionale (PPR):** l'intervento non comporta alterazioni morfologiche né incide su beni paesaggistici tutelati, configurandosi come opera compatibile e reversibile.
- **Piano di Assetto Idrogeologico (PAI):** l'area risulta classificata in **classe di pericolosità bassa (P1 - Hi1)**. L'opera non modifica in maniera significativa le condizioni idrauliche né comporta nuove superfici impermeabili estese.

Il progetto si inserisce in modo coerente nel contesto urbano in evoluzione, contribuendo alla qualificazione dello spazio pubblico e alla sostenibilità della mobilità locale.



1 - Ortofoto





6 - PAI Danno potenziale



7 - PAI - Rischio idrogeologico

2. CAPITOLO: IL PROGETTO

2.1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'obiettivo principale del progetto è il miglioramento complessivo della viabilità lungo il Viale Pietro Nenni, con particolare attenzione a tre ambiti fondamentali:

- l'adeguamento progettuale e funzionale dell'asse stradale;
- l'aumento dei livelli di sicurezza per il traffico veicolare e pedonale;
- la valorizzazione degli spazi pubblici, attraverso il miglioramento della vivibilità, la fruizione delle aree laterali e la creazione di nuove zone verdi.

Grazie al progetto sarà netta la distinzione tra il traffico veicolare e quello ciclopeditone, garantendo ad entrambi gli adeguati spazi di circolazione e riducendo il rischio per l'incolumità delle persone che trafficano nell'area, per consentire a chiunque di poter godere in tutta tranquillità di una passeggiata tra i nuovi spazi verdi, tra le varie attività commerciali presenti e quelle che sorgeranno a seguito dell'intervento di riqualificazione, ma anche di sostare nel nuovo parco lineare senza essere disturbati dal traffico delle automobili.

2.2. PRINCIPALI LAVORAZIONI E MATERIALI UTILIZZATI

Il progetto prevede l'esecuzione di interventi di riqualificazione straordinaria consistenti nelle seguenti lavorazioni:

- Demolizione e rimozione delle panchine indicate e dei muretti;
- Demolizione della pavimentazione esistente del marciapiede esistente ove previsto;
- Taglio asfalto ove necessario;
- Accurata pulizia e trasporto a rifiuto;
- Rimozione e pulizia di parti di vegetazione esistente;
- Scotricamento del terreno e pulizia dalle radici;
- Stesura di un geo-tessuto, composto da fibre sintetiche adatto per pavimentazioni con massetti in calcestruzzo;
- Realizzazione di sottofondo in misto di cava;
- Getto di un massetto in calcestruzzo con rete elettrosaldata;
- Formazione dei cordoli;
- Posizionamento delle casseforme flessibili per la distinzione di colore della pista ciclopeditone;
- Realizzazione di un pavimento architettonico con ghiaia a vista (LEVOFLOOR);
- Formazioni di nuovi dossi rallentatori con attraversamenti pedonali;
- Installazione di nuove alberature e aree verdi nelle parti indicate da progetto;
- Realizzazione impianto irrigazione;
- Realizzazione di impianto di illuminazione con n°32 pali bassi a pavimento;
- Realizzazione impianto elettrico con predisposizioni singole per ogni area stand.

- Realizzazione impianto fognario con predisposizioni singole per ogni area stand.
- Realizzazione impianto idrico con predisposizioni singole per ogni area stand.
- Ridefinizione, ove necessario, degli impianti, utenze e sottoservizi (messa in quota pozzetti, linea alimentazione illuminazione, lapidi chiusini);
- Ampliamento degli attraversamenti stradali con rampe adatte per un'accessibilità a tutte le utenze;
- Rimozione, ricollocamento e implementazione della segnaletica stradale e non, sia verticale che orizzontale in conformità a quanto previsto dal codice della strada;
- Installazione di n°12 sedute del tipo indicato in progetto.

Materiali e finiture:

- Geo-tessuto in fibre sintetiche, adatto per la posa di massetti in calcestruzzo;
- Pavimentazione in graniglia pressata (*Levofloor*) di due colorazioni distinte (ocra e terra), intervallata da tagli ortogonali;
- Cordoli in granito (lunghezza variabile, l.20xh.3 cm) per i tagli ortogonali;
- Cordonata in granito (100x10xh.20 cm) per la delimitazione del bordo strada;
- Nuove alberature (n°28) e verde di progetto.

2.3. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

L'intervento di realizzazione del parco lineare lungo il Viale Pietro Nenni comporta un impatto ambientale minimo, risultando pienamente compatibile con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche del contesto urbano esistente. L'area oggetto del progetto è già urbanizzata e destinata a funzioni pubbliche di transito e connessione, e l'opera proposta non introduce elementi di discontinuità né trasformazioni sostanziali del suolo, ma si limita a una riqualificazione funzionale e paesaggistica dell'asse.

Le nuove pavimentazioni sono realizzate con materiali drenanti e a basso impatto, come il *Levofloor*, che favorisce la permeabilità e l'integrazione cromatica con l'ambiente. L'introduzione di nuove alberature e superfici a verde, in continuità con quelle esistenti, genera un effetto di cucitura ecologica, contribuendo alla mitigazione del microclima urbano e al miglioramento della qualità dell'aria. Inoltre, la riduzione della superficie asfaltata e l'adozione di soluzioni tecniche sostenibili per la gestione delle acque meteoriche e l'illuminazione contribuiscono a contenere l'impronta ambientale dell'intervento. L'assenza di costruzioni in altezza, la valorizzazione delle funzioni sociali e ricreative dello spazio e l'attenzione all'accessibilità rendono l'intervento perfettamente coerente con il paesaggio urbano, al punto che non si ritiene necessaria alcuna ulteriore misura di mitigazione, poiché l'opera stessa si configura come una forma attiva di miglioramento ambientale e rigenerazione urbana.

2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTO SIMULAZIONI



Punti di scatto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Simulazione applicata alla foto 1



Simulazione applicata all'ortofoto

2.5. CONCLUSIONI

L'intervento di realizzazione del parco lineare lungo il Viale Pietro Nenni rappresenta un'occasione significativa di rigenerazione urbana sostenibile e di valorizzazione del paesaggio urbano esistente. Attraverso una progettazione attenta e integrata, l'opera migliora la qualità dello spazio pubblico, favorisce la mobilità dolce, incrementa la dotazione di verde attrezzato e restituisce alla collettività un tratto urbano oggi sottoutilizzato, trasformandolo in un corridoio ecologico e sociale.

L'inserimento paesaggistico risulta pienamente compatibile con le caratteristiche ambientali, morfologiche e funzionali del contesto, senza alterazioni percettive o visive rilevanti. Le scelte progettuali adottate, sia sotto il profilo dei materiali che dell'organizzazione dello spazio, contribuiscono a consolidare la relazione tra infrastruttura urbana e paesaggio, rafforzando l'identità del luogo e incentivando pratiche urbane sostenibili.

Si può pertanto concludere che l'intervento non solo non genera impatti negativi sul paesaggio, ma ne accresce il valore sotto il profilo ambientale, sociale e percettivo, in linea con i principi della pianificazione paesaggistica contemporanea e con gli obiettivi di resilienza e qualità urbana promossi dagli strumenti di governo del territorio.

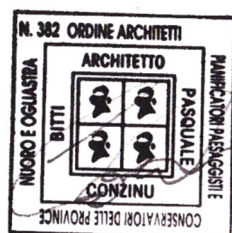
3. CAPITOLO: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

A corredo del progetto sono stati predisposti tutti gli elaborati tecnici necessari per una completa comprensione e valutazione dell'intervento. La documentazione si articola in elaborati testuali e grafici.

Tra gli elaborati testuali, si segnalano la relazione generale e la relazione paesaggistica, che inquadrano gli obiettivi, le strategie e l'inserimento ambientale del progetto. Seguono i documenti tecnico-amministrativi, tra cui il quadro economico, il computo metrico estimativo, l'elenco prezzi e le analisi dei prezzi. Sono presenti il piano di manutenzione, il capitolato speciale d'appalto, lo schema di contratto, il cronoprogramma lavori e i documenti relativi alla sicurezza, quali il piano di sicurezza e coordinamento e il fascicolo dell'opera.

Gli elaborati grafici comprendono una prima sezione dedicata all'inquadramento urbanistico e catastale e una seconda sezione che documenta lo stato di fatto con planimetrie e sezioni dettagliate. La parte progettuale è illustrata attraverso una serie di tavole che descrivono le demolizioni previste e la nuova configurazione dell'area, mentre una sezione specifica è dedicata alla rappresentazione dei sottoservizi esistenti e di progetto, mediante planimetrie e sezioni tecniche.

Loiri Porto San Paolo, lì 09/06/2025



Il progettista