

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Novara



COMUNE DI
SAN MAURIZIO D'OPAGLIO



livello progettuale

PROGETTO
DI FATTIBILITÀ
TECNICO-ECONOMICA

giugno 2025

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON
ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI
ED AREE LIMITROFE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1.1

commessa	fase	livello	tipo	numero	rev.	scala
0 2 2 5	P R O	T - E	R T	1.1	a	----

dott. arch. LUCA BERTONA

P.iva 01688850039

C.F. BRT LCU 74P21 B019N

Tel. +39 338.5817583

E-mail. bertonaluca@libero.it

P.E.C. luca.bertona@archiworldpec.it

committente:

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

Piazza I Maggio, 4 - 28017 - San Maurizio d'Opaglio (NO)

Codice fiscale / Partita Iva: 00344700034

Telefono: +39 0322.967222

Email: municipio@comune.sanmauriziodopaglio.no.it

PEC: protocollo@pec.comune.sanmauriziodopaglio.it

REVISIONI	N°	Descrizione	Data	Redatto	Controllato	Approvato
e						
d						
c						
b						
a		Emissione per richiesta autorizzazioni	GIU. 2025	LB / MEB	LB / MEB	LB

Nome file: 1_CARTELLA G1-ELABORATI GENERALI



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

PREMESSA

La presente relazione tecnico-illustrativa accompagna il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica per la riqualificazione ambientale con adeguamento funzionale di Piazza Martiri e delle aree ad essa limitrofe nel Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO), redatto in conformità al D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici) e alle Linee Guida ANAC vigenti.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

DESCRIZIONE DEL SITO

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DELL'AREA DI INTERVENTO



Piazza Martiri rappresenta il fulcro civico, religioso e aggregativo del centro storico di San Maurizio d'Opaglio. L'evoluzione urbana del comune si è sviluppata nei secoli attorno alla chiesa parrocchiale, al fronte del municipio e degli edifici pubblici, configurando uno spazio urbano storicamente unitario ma funzionalmente articolato.

L'assetto attuale della piazza conserva ancora la maglia storica di origine ottocentesca, con edifici continui a cortina, spazi pubblici aperti e assi viari convergenti. Tuttavia, le trasformazioni funzionali del secondo Novecento – in particolare l'introduzione di elementi veicolari, parcheggi, segnaletica e sottoservizi – hanno progressivamente ridotto la qualità ambientale e la percezione dell'identità storica dell'area.

Il contesto è caratterizzato da un ambiente urbano denso, con una compresenza equilibrata di funzioni religiose, amministrative e residenziali. La relazione visuale tra gli edifici storici, la morfologia altimetrica moderatamente varia, la presenza di elementi vegetali e la storicità dei materiali (pietra locale, porfido, intonaci tradizionali) costituiscono un sistema paesaggistico unitario, riconoscibile e di valore.

La piazza rappresenta inoltre uno snodo strategico di accesso al territorio del Lago d'Orta, rafforzandone la funzione di "porta urbana" al paesaggio lacustre.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO



Vista dell'intersezione stradale da Via Roma



Vista da Via Marconi



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE



Vista dell'intersezione stradale da Via per Alzo



Vista dell'intersezione stradale da Via Nobili de Toma



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE



Vista della rotatoria



Vista dell'intersezione stradale dall'angolo di Via per Alzo



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

Programmazione e incarico

L'intervento rientra nella programmazione triennale delle opere pubbliche e nel relativo elenco annuale 2025. Il conferimento dell'incarico di progettazione è stato disposto con Determina Dirigenziale n. 22/2025, con affidamento all'arch. Luca Bertona per la redazione del PFTE, del progetto esecutivo, CSP/CSE, DL e CRE.

Il progetto è stato registrato con: CUP: I15F24001220006 / CIG: B61A992477

Redazione e approvazione del PFTE

Ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. 36/2023, il **Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica** (livello 1) costituisce documento necessario per:

- L'individuazione della soluzione progettuale migliore in termini tecnico-economici;
- L'avvio delle procedure autorizzative;
- La successiva approvazione del progetto esecutivo.

Il PFTE è stato redatto secondo l'Allegato I.7 del Codice dei Contratti, con allegati computo, quadro economico, planimetrie, relazione illustrativa e relazione storico-paesaggistica.

Acquisizione pareri e autorizzazioni

L'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico diretto e indiretto. È pertanto necessaria l'autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004. La trasmissione è a cura dell'Amministrazione comunale, che invia il fascicolo alla Soprintendenza ABAP per le Province di Biella, Novara, Vercelli e VCO. Il parere vincolante dovrà essere rilasciato entro 45 giorni.

Oltre all'autorizzazione paesaggistica, potranno essere necessari:

- Nulla osta eventuali enti gestori (es. Enel, Telecom, Acquedotto)
- Autorizzazioni per manomissione suolo pubblico
- Validazione progetto esecutivo (art. 42, D.lgs. 36/2023) se superiore a € 1.000.000 (non il caso presente).

Poiché l'area oggetto di intervento interessa un tratto di viabilità di competenza provinciale o comunque ad essa interferente (Via Roma e Via per Alzo), sarà necessario acquisire il nulla osta preventivo della Provincia di Novara, ai sensi della normativa regionale vigente.

Approvazione progetto definitivo ed esecutivo

A seguito del parere favorevole della Soprintendenza, si procederà con:

- Redazione del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 41 c. 2 del D.lgs. 36/2023;



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

- Approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale o RUP;
- Avvio della procedura di affidamento mediante MEPA o altra piattaforma telematica.

Cronoprogramma procedurale

Fase	Descrizione	Soggetto responsabile	Tempistica stimata
A	Approvazione PFTE, quadro economico e affidamento incarico	Comune / RUP	Giugno 2025
B	Redazione progetto definitivo + relazioni specialistiche	Progettista incaricato	Luglio 2025
C	Avvio procedimento autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.lgs. 42/2004)	Comune / Progettista	Luglio 2025
D	Acquisizione pareri: Soprintendenza, Provincia, eventuali enti gestori	Soprintendenza / Enti	Luglio – Agosto 2025
E	Adeguamento progettuale secondo eventuali prescrizioni	Progettista / RUP	Agosto 2025
F	Approvazione progetto esecutivo	Comune / Giunta	Settembre 2025
G	Avvio procedura di affidamento lavori (Mepa / RdO / gara semplificata)	RUP / CUC	Ottobre 2025
H	Aggiudicazione e stipula contratto d'appalto	Comune	Novembre 2025
I	Consegna lavori e avvio cantiere	Comune / Impresa	Dicembre 2025
L	Esecuzione lavori	Impresa esecutrice	Dicembre 2025 – primavera 2026
M	Collaudo e chiusura procedimento	DL / RUP / Ufficio Tecnico	Estate 2026

L'iter amministrativo e progettuale è conforme alla normativa vigente in materia di lavori pubblici e tutela paesaggistica.

L'approvazione del PFTE consente l'avvio delle procedure autorizzative e della successiva progettazione esecutiva, garantendo la piena regolarità del procedimento e la tutela del paesaggio e del patrimonio culturale.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Normativamente le verifiche e dei parametri geometrici dei tratti stradali in progetto cadono in quello che si definisce "intervento di adeguamento di una viabilità esistente" in ambito urbano pertanto ci si riferisce al D.M. 22/004/2014 che meglio precisa l'ambito di applicazione del DM 05/11/2001 e che nel dettaglio riporta: "Le presenti norme si applicano per la costruzione di nuovi tronchi stradali, salva la deroga di cui al comma 2 dell'art. 13 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni, e sono di riferimento per l'adeguamento delle strade esistenti, in attesa dell'emanazione per esse di una specifica normativa".

Il progetto risponde alle norme tecniche relative alla progettazione, ai materiali, alle tecnologie, alle apparecchiature e ai requisiti di igiene e di sicurezza, nonché alla gestione dell'appalto dei lavori.

Si riporta di seguito un elenco dei principali riferimenti normativi applicati:

Regolamenti e vincoli

- Regolamento Edilizio del Comune di San Maurizio d'Opaglio.
- Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.
- D.P.R. n.380/2001 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.*
- D.Lgs. n.42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 06-07-2002, n.137.*
- D.Lgs 31/2017 - *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.*
- D. Lgs. n.36/2023 - *Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209.*
- D.P.R. 207/2010 s.m.i. - *Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. n.163/2006.*
- D.M. 11/01/2017 - *Adozione dei criteri ambientali minimi*

Barriere architettoniche

- L. 13/1989 - *Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.*
- D.M. 236/1989 - *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.*
- D.P.R. 503/1996 - *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.*

Sicurezza sul lavoro

- D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. - *Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro*



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento ricade integralmente all'interno del territorio urbanizzato del Comune di San Maurizio d'Opaglio, in una zona strategica sotto il profilo funzionale, storico e paesaggistico. Il comparto urbano in oggetto rappresenta il centro civico e simbolico del paese, gravitante intorno a Piazza Martiri, cuore della vita pubblica e punto di convergenza di percorsi, spazi di relazione, edifici monumentali e attività economiche di prossimità.

Strumenti urbanistici vigenti

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato ai sensi della L.R. 56/1977 e vigente alla data odierna. L'area oggetto dell'intervento è classificata all'interno del PRGC con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Zona SC – Spazi pubblici esistenti e previsti (servizi collettivi e piazze):** tale destinazione include integralmente Piazza Martiri e il sistema viario circostante, riconoscendo allo spazio la funzione di luogo pubblico a servizio della collettività;
- **Zona RA – Aree di rilevanza aggregativa:** che evidenzia la funzione storica, urbana e paesaggistica dell'ambito, in quanto luogo di socialità, rappresentanza e identità cittadina.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC, le opere pubbliche ricadenti in zona SC/RA sono interventi urbanisticamente ammessi, purché coerenti con il disegno dello spazio pubblico e con i vincoli normativi vigenti (tra cui quelli paesaggistici e idraulici). Il progetto non prevede modifiche di destinazione d'uso, aumento di volumi edilizi né trasformazioni incongrue con le previsioni di piano.

Pianificazione di settore e strumenti sovraordinati

L'area è inoltre inclusa tra gli ambiti oggetto di attenzione nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), dove viene evidenziata come zona a criticità viabilistica elevata e prioritaria per interventi di riordino. La Scheda PGTU n. 55 prevede esplicitamente una riorganizzazione degli spazi, della sosta e della fruizione pedonale di Piazza Martiri, al fine di migliorarne la sicurezza e l'accessibilità.

Inoltre, l'intervento è conforme agli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Piemonte, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03.10.2017, che inquadra l'area nel Subambito Cusio – Lago d'Orta e nell'Ambito 24 – Valli Intra-alpine occidentali. Il PPR riconosce il centro storico di San Maurizio d'Opaglio come ambito di tutela prioritaria, con prescrizioni relative all'uso di materiali tradizionali, alla conservazione delle visuali e alla salvaguardia dell'impianto urbanistico originario.

Compatibilità urbanistica dell'intervento

L'intervento proposto è **pienamente compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti**, in quanto:



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

- AVVIENE INTERAMENTE SU SUOLO PUBBLICO DESTINATO A SERVIZI, PIAZZA E VIABILITÀ URBANA;
- NON PREVEDE MODIFICHE DI SAGOMA, VOLUMETRIA O DESTINAZIONE;
- MIGLIORA LA FRUIBILITÀ, L'ACCESSIBILITÀ E LA SICUREZZA DEGLI SPAZI ESISTENTI;
- ADOTTA MATERIALI, FINITURE E MODALITÀ COSTRUTTIVE COERENTI CON LE PRESCRIZIONI DELLE NTA E CON IL CONTESTO URBANO CONSOLIDATO.

Non sono richieste varianti urbanistiche, permessi di costruire o deroghe normative. L'intervento sarà attuato nel rispetto della pianificazione generale e settoriale vigente, previa acquisizione dei pareri paesaggistici e dei nulla osta degli enti competenti.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

INQUADRAMENTO VIABILISTICO

Rete stradale locale

L'area interessata dall'intervento si colloca nel centro urbano di San Maurizio d'Opaglio, in corrispondenza del nodo di intersezione tra quattro assi principali:

- **Via per Alzo:** direttrice di collegamento nord-sud tra il centro abitato e la frazione di Alzo, con andamento rettilineo, sezione variabile e funzione di via di transito locale a prevalente percorrenza automobilistica. Potenzialmente soggetta a classificazione come strada comunale di categoria extraurbana secondaria;
- **Via Roma:** asse est-ovest che attraversa l'abitato, con funzione di distribuzione interna e accesso diretto a residenze, spazi pubblici e attività commerciali. Classificata come viabilità urbana di penetrazione;
- **Via Marconi:** breve asse laterale che funge da raccordo verso aree secondarie, anch'essa urbana, a bassa percorrenza;
- **Via Nobili De Toma:** strada in pendenza con andamento trasversale e importante funzione di accesso veicolare al sagrato della chiesa e al comparto museale. Si caratterizza per sezione ristretta, con incrocio critico e visibilità limitata.

Al centro di questo sistema converge una piazza a rotatoria, oggi informalmente strutturata ma di fatto priva di delimitazioni fisiche efficaci, pavimentazione omogenea o regole di precedenza chiaramente visibili.

Problemi e criticità attuali

- **Assenza di separazione tra flussi pedonali e veicolari**, con rischi per la sicurezza degli utenti deboli;
- Presenza di **attraversamenti non protetti**, privi di raccordi altimetrici e con segnaletica usurata;
- **Incoerenza tra funzione urbana (piazza) e assetto stradale (rotatoria)**, che genera confusione nella percezione dello spazio pubblico;
- **Manutenzione carente delle pavimentazioni** e tratti ammalorati in prossimità delle intersezioni;
- **Presenza di sottoservizi, chiusini, griglie e pozzetti** direttamente in carreggiata e marciapiede;

Classificazione viabilistica e normativa

La viabilità comunale oggetto dell'intervento è regolata dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), che identifica la zona centrale come "Area con elevata pressione veicolare e conflittualità modale". In particolare:

- la Scheda n. 55 del PGTU evidenzia Piazza Martiri come "ambito critico da riqualificare con priorità alta";
- la normativa vigente impone la verifica dell'accessibilità, della sicurezza e del rispetto delle norme tecniche per l'abbattimento delle barriere architettoniche (D.M. 236/1989 e L. 13/1989);
- è prevista la regolamentazione della sosta e l'introduzione di attraversamenti protetti e segnaletica aggiornata;



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

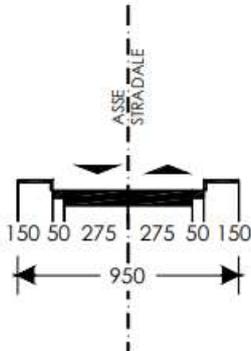
- le interferenze con eventuali viabilità provinciali (Via per Alzo) richiederanno la richiesta di nulla osta alla Provincia di Novara, da formalizzarsi prima della fase esecutiva.

Obiettivi del progetto dal punto di vista viabilistico

L'intervento proposto mira a:

- Ridefinire l'**assetto plano-altimetrico** della piazza, introducendo elementi di riconoscibilità e regolazione della circolazione;
- Creare **percorsi pedonali continui, accessibili e sicuri**, attraverso l'uso di materiali differenti e raccordi altimetrici;
- **Limitare la velocità** in corrispondenza della rotonda, mediante materiali a contrasto e dissuasori;
- Realizzare **attraversamenti evidenziati e rialzati**, in granito bianco, dotati di segnaletica verticale e orizzontale rifrangente;
- Integrare un **impianto semaforico** a LED per il controllo del nodo e della priorità ai pedoni;
- Garantire l'**accessibilità per disabili**, con scivoli, cordoli smussati e pendenze entro i limiti normativi.

STRADE DI CATEGORIA -F- LOCALI IN AMBITO URBANO

	
<p>Vp min. 25 km/h Vp max. 60 km/h</p>	<p>Localizzazione S.P. 46 OCCIDENTALE DEL LAGO D'ORTA</p>



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

ASSETTO GEOLOGICO - PAESAGGISTICO

Inquadramento geomorfologico e geologico

L'area interessata dall'intervento si colloca nel settore pedemontano nord-orientale del Piemonte, nel bacino lacustre del Lago d'Orta, all'interno del Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO), ad una quota media compresa tra i 290 e i 310 m s.l.m.

Dal punto di vista geomorfologico, l'ambito urbano di riferimento insiste su un'area sostanzialmente pianeggiante, impostata su una morena fluvioglaciale antica, localmente rimaneggiata da eventi alluvionali di piccola scala.

Il substrato geologico è costituito prevalentemente da litotipi metamorfi di tipo gneissico e micascistoso, tipici del complesso dell'Ossola meridionale, ricoperti in superficie da depositi eluvio-colluviali di origine glaciale e alluvionale, mediamente permeabili e adatti alla fondazione superficiale di opere di urbanizzazione leggera. Non sono presenti fenomeni di dissesto attivo o potenziale in corrispondenza dell'area oggetto di intervento, né sono segnalate instabilità geomorfologiche nei catasti regionali aggiornati.

Secondo la Carta di Sintesi Geologica della Regione Piemonte e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), la zona è classificata a pericolosità geologica molto bassa (PG1) e non presenta vincoli di inedificabilità assoluta.

Regime idraulico e considerazioni geotecniche

L'ambito si colloca nelle vicinanze del Torrente Scarpia, che scorre a sud-est rispetto al centro abitato e costituisce l'unico corpo idrico superficiale significativo nel raggio di 500 m. L'intervento non ricade in area alluvionabile secondo la cartografia del PAI, né all'interno di aree pericolose per frane o colate detritiche. La distanza dalla sponda del torrente è superiore ai limiti previsti per le fasce di rispetto idraulico, ma sussiste un vincolo paesaggistico ex art. 142, lett. c) del D.lgs. 42/2004, in quanto l'opera si sviluppa entro i 150 metri dalla sponda.

Dal punto di vista geotecnico, le condizioni di portanza del terreno risultano favorevoli alla posa di pavimentazioni su sottofondi stabilizzati, senza necessità di fondazioni profonde o opere speciali. Il terreno superficiale si presenta compatto, asciutto e non soggetto a sollevamenti o cedimenti rilevanti. Le caratteristiche idrologiche garantiscono un drenaggio efficace delle acque meteoriche, agevolato dalla pendenza naturale del piano stradale.

Inquadramento paesaggistico

Il contesto paesaggistico in cui si inserisce l'intervento è quello del centro storico urbano di San Maurizio d'Opaglio, riconosciuto dalla pianificazione paesaggistica come ambito di tutela attiva, caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, spazi pubblici aggregativi, percorsi di valenza storica e visuali libere verso le alture circostanti e, in parte, verso il Lago d'Orta.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale della Regione Piemonte (PPR), l'ambito ricade nell'Ambito paesaggistico 24 – Cusio e valli intra-alpine occidentali e nel Subambito Cusio – Lago d'Orta – sponda orientale.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

Il PPR identifica l'area come parte di un sistema urbano-paesaggistico di valore in cui sono raccomandate:

- La conservazione delle trame storiche e della configurazione originaria degli spazi pubblici,
- L'uso di materiali tradizionali, coerenti con la cultura edilizia locale,
- Il contenimento dell'impatto visivo delle nuove opere e impianti,
- Il rafforzamento delle connessioni pedonali e visuali tra luoghi urbani e paesaggio naturale.

La piazza oggetto dell'intervento, pur non essendo direttamente affacciata sul lago, costituisce una cerniera paesaggistica tra la parte alta del paese e le direttrici di accesso alla fascia lacustre, e conserva una riconoscibilità tipologica che si intende valorizzare attraverso l'intervento.

Valutazione sintetica

Sotto il profilo geologico e paesaggistico, l'intervento si sviluppa in un contesto urbano **idoneo, stabile e privo di criticità ambientali**, ma dotato di un alto valore storico e percettivo. L'adozione di materiali locali (serizzo, granito), di soluzioni tecniche non invasive e di un disegno urbano compatibile con la morfologia esistente garantisce la **piena integrazione paesaggistica delle opere**, nel rispetto dei principi di conservazione, compatibilità e qualità del progetto.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO - INTERVENTI VIABILISTICI

L'intervento proposto riguarda la riqualificazione ambientale e funzionale di Piazza Martiri e delle aree limitrofe, attraverso una serie di opere coordinate che agiscono sulla pavimentazione, sull'accessibilità, sulla viabilità, sull'arredo urbano e sulla migliorata percezione dello spazio pubblico.

L'obiettivo principale è quello di restituire valore urbano, sicurezza e identità ad uno spazio pubblico centrale, oggi compromesso da stratificazioni incoerenti, discontinuità funzionali e degrado materiale.

Pavimentazioni e trattamento delle superfici

- Demolizione e rimozione delle pavimentazioni esistenti, bituminose o in materiali misti, incluse le fondazioni sottostanti, per una superficie complessiva di circa 869 m²
- Realizzazione di nuove pavimentazioni con finiture differenziate per funzioni
- Porfido posato ad archi contrastanti su sottofondo in calcestruzzo per le aree di attraversamento carrabile e pedonale secondario
- Serizzo antigorio in cubetti per i marciapiedi e le superfici pedonali continue
- Granito bianco Montorfano in lastre (40x40 cm sp. 8 cm) per gli attraversamenti pedonali
- Rifacimento completo delle fondazioni stradali con strati di misto granulare stabilizzato e soletta in calcestruzzo C25/30, armata con rete elettrosaldata Ø8
- Trattamento superficiale antiscivolo e raccordi altimetrici per garantire accessibilità totale

Cordoli, delimitazioni e raccordi

- Fornitura e posa di cordoli in serizzo antigorio smussati 20x8 cm per delimitazione aree pedonali e carrabili, per uno sviluppo complessivo di circa 204 m
- Installazione di cordonature in granito a raso per garantire il superamento delle barriere architettoniche.

Percorsi accessibili e sicurezza

- Realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati in granito con evidenza cromatica rispetto alla pavimentazione contigua
- Installazione di scivoli per disabili con pendenza inferiore all'8%, raccordati con i marciapiedi esistenti o ripristinati
- Impianto semaforico a LED con lanterne a basso impatto visivo, sostegni zincati, pulsanti per attraversamento, quadro comando e cablaggi
- Inserimento di segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada, con vernice rifrangente e cartellonistica urbana a basso impatto estetico.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

Sottoservizi, raccolta acque e opere accessorie

- Verifica e ripristino delle pendenze per il drenaggio superficiale, con realizzazione di pendenze minime
- Sistemazione e messa in quota di chiusini, griglie e pozzetti esistenti (24 elementi)
- Posa di caditoie e pozzetti di raccolta acque piovane in cls vibrocompresso con chiusura D400 (UNI EN 124)
- Eventuale spostamento di linee esistenti interferenti (es. linee telefoniche, impianti di illuminazione pubblica), previa verifica di compatibilità con i gestori

Viabilità e regolamentazione sosta

- Riorganizzazione del nodo centrale (rotatoria) con disegno plano-altimetrico che ne migliora la riconoscibilità, tramite elementi fisici e differenze materiche
- Ridefinizione degli stalli di sosta, regolamentati e distanziati dagli attraversamenti e dai fronti monumentali (chiesa e museo)
- Accesso carrabile controllato per veicoli di servizio e carico/scarico
- Previsione di trattamento cromatico e materico per le aree destinate alla sosta, differenziato dal resto della pavimentazione.

Il progetto di riqualificazione di Piazza Martiri e aree limitrofe comprende una serie di lavorazioni attentamente studiate per garantire durabilità, estetica ed elevata qualità funzionale, in perfetta coerenza con il contesto storico-paesaggistico.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

VERIFICHE TECNICHE

Programmazione e incarico

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 41, comma 15, del D.lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), nonché in conformità con le Linee Guida regionali in materia di programmazione e progettazione di lavori pubblici, si attesta che tutte le voci di costo e le tariffe utilizzate nel computo metrico estimativo allegato al presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica fanno riferimento all'Elenco Prezzi Regione Piemonte – Edizione 2025, approvato con Determinazione della Giunta Regionale n. [xxx] del [data].

Il computo metrico, redatto con metodologia analitica, riporta in modo puntuale le descrizioni delle singole lavorazioni e delle forniture previste in progetto, con indicazione della voce di prezzo corrispondente, del codice di riferimento regionale e dell'importo parziale calcolato sulla base delle quantità effettive. Ogni importo è stato calcolato applicando i prezzi unitari ufficiali senza alcun ribasso o maggiorazione discrezionale, nel rispetto del principio di trasparenza, congruità ed economicità dell'azione amministrativa.

Le lavorazioni relative a scavi, demolizioni, rimozioni, pavimentazioni lapidee, conglomerati bituminosi, sottoservizi, impianti semaforici e segnaletica verticale e orizzontale, nonché tutte le opere accessorie, sono integralmente desunte da voci codificate e aggiornate all'edizione più recente del prezzario. Anche i costi per la sicurezza (non soggetti a ribasso) sono stati calcolati sulla base delle medesime tariffe ufficiali, come previsto dalla normativa vigente.

La conformità ai prezzari regionali costituisce garanzia per l'Ente committente rispetto alla sostenibilità economica dell'intervento e alla corretta previsione degli oneri in fase esecutiva e contrattuale. Inoltre, l'utilizzo del prezzario ufficiale facilita l'eventuale aggiornamento e validazione del progetto nelle fasi successive, assicurando la tracciabilità e la verificabilità dei costi anche in sede di gara e affidamento lavori.

Disponibilità delle aree

L'intervento di riqualificazione ambientale e funzionale di Piazza Martiri e delle aree limitrofe si sviluppa esclusivamente su suolo pubblico, interamente di proprietà del Comune di San Maurizio d'Opaglio, e non prevede espropri, occupazioni temporanee o l'uso di aree di terzi.

Riferimenti catastali

In base alla documentazione catastale e agli estratti aggiornati del Catasto Terreni e Fabbricati, l'area interessata dalle lavorazioni corrisponde alle seguenti porzioni:

- Foglio 16 del N.C.T. del Comune di San Maurizio d'Opaglio;
- Particelle 810, 813, 818, 819, 823, 826, 827 (e altre eventualmente annesse);
- Destinazioni d'uso: viabilità, piazza pubblica, area urbana e pertinenze della chiesa.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

Tutte le particelle coinvolte risultano intestate a pieno titolo al Comune di San Maurizio d'Opaglio. Le destinazioni urbanistiche rilevabili dagli strumenti comunali confermano la natura pubblica e l'uso collettivo delle aree, classificate come servizi pubblici (SC) e spazi a rilevanza aggregativa (RA).

Titolarità giuridica e conformità all'art. 10 del D.P.R. 31/2017

Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, si specifica che:

- Il soggetto proponente è l'ente proprietario dell'area (Comune)
- Il titolo giuridico di disponibilità è costituito dalla piena proprietà pubblica
- Non sono presenti vincoli o gravami che impediscano la realizzazione delle opere previste
- Non è necessaria la sottoscrizione di atti di asservimento, permuta o convenzione

Le aree interessate risultano inoltre conformi ai criteri di localizzazione previsti dalla normativa urbanistica vigente e non necessitano di procedure di acquisizione.

Accessibilità e disponibilità funzionale

Le aree risultano accessibili ai mezzi di cantiere e a servizio delle opere programmate, con possibilità di occupazione temporanea durante i lavori tramite ordinanza comunale. La disponibilità funzionale è immediata, in quanto non sussistono vincoli di cantiere interferenti, servitù di passaggio private o occupazioni abusive.

Sulla base dei rilievi catastali e dell'analisi dei titoli di proprietà, si conferma che l'intervento avverrà interamente su aree comunali libere da vincoli privati o procedimenti di acquisizione. La disponibilità legittima del suolo è pertanto garantita e idonea alla realizzazione dell'opera secondo la pianificazione prevista.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI PIAZZA MARTIRI ED AREE LIMITROFE

CONCLUSIONI

L'intervento di riqualificazione ambientale e adeguamento funzionale di Piazza Martiri e delle aree limitrofe nel Comune di San Maurizio d'Opaglio rappresenta un'importante azione pubblica di rigenerazione urbana, orientata al recupero della qualità spaziale e funzionale di uno dei luoghi più rappresentativi del tessuto storico del paese.

Il progetto proposto si pone come obiettivo prioritario la ricostituzione dell'identità dello spazio pubblico centrale, mediante una riorganizzazione attenta dei percorsi, una razionalizzazione dei flussi veicolari e pedonali, la ridefinizione della sosta e l'adozione di materiali coerenti con il contesto storico e paesaggistico. L'impostazione progettuale è stata sviluppata con particolare attenzione ai criteri di accessibilità universale, alla sicurezza degli utenti, all'inserimento paesaggistico e alla leggibilità urbana, restituendo continuità, ordine e qualità percettiva a un ambito oggi frammentato e carente di elementi coordinati.

Sotto il profilo procedurale e tecnico, l'intervento è stato redatto in conformità al Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.lgs. 36/2023, nel rispetto delle disposizioni previste per il livello progettuale di fattibilità tecnico-economica. È stato inoltre verificato il rispetto delle norme di tutela paesaggistica previste dal D.lgs. 42/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte, evidenziando la piena compatibilità dell'intervento con i valori storici, ambientali e visuali propri del contesto. Le opere previste non comportano alterazioni sostanziali né all'assetto altimetrico né alla morfologia del sito, e risultano pienamente compatibili con i vincoli diretti e indiretti presenti sull'area.

Il progetto si configura quindi come un'occasione strategica per promuovere un rinnovato equilibrio tra spazio pubblico, funzioni urbane e paesaggio, in un'ottica di sostenibilità, durabilità e valorizzazione del patrimonio locale. La sua attuazione potrà contribuire in modo concreto al miglioramento della vivibilità urbana e alla ricostruzione di una percezione unitaria e ordinata della piazza, rafforzandone la funzione aggregativa e simbolica per la comunità.

Giugno 2025

Il Tecnico incaricato

- dott. arch. Luca Bertona -
