



I Borghi  
più belli  
d'Italia

Borgo dell'anno 2007



I più bei borghi  
della Terra



Associazione Nazionale  
Città dell'Olio



Destinazione Italiana Vincente  
Edizione 2010



COMUNE DI MONTE ISOLA  
Provincia di Brescia

---

## COMUNE DI MONTE ISOLA

Provincia di BRESCIA

**RIQUALIFICAZIONE NUCLEO ANTICO DI PESCHIERA**

**MARAGLIO II° LOTTO**

**Cup J93D1800000005 Cig 9391111DF2**

Committente:

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MONTE ISOLA**

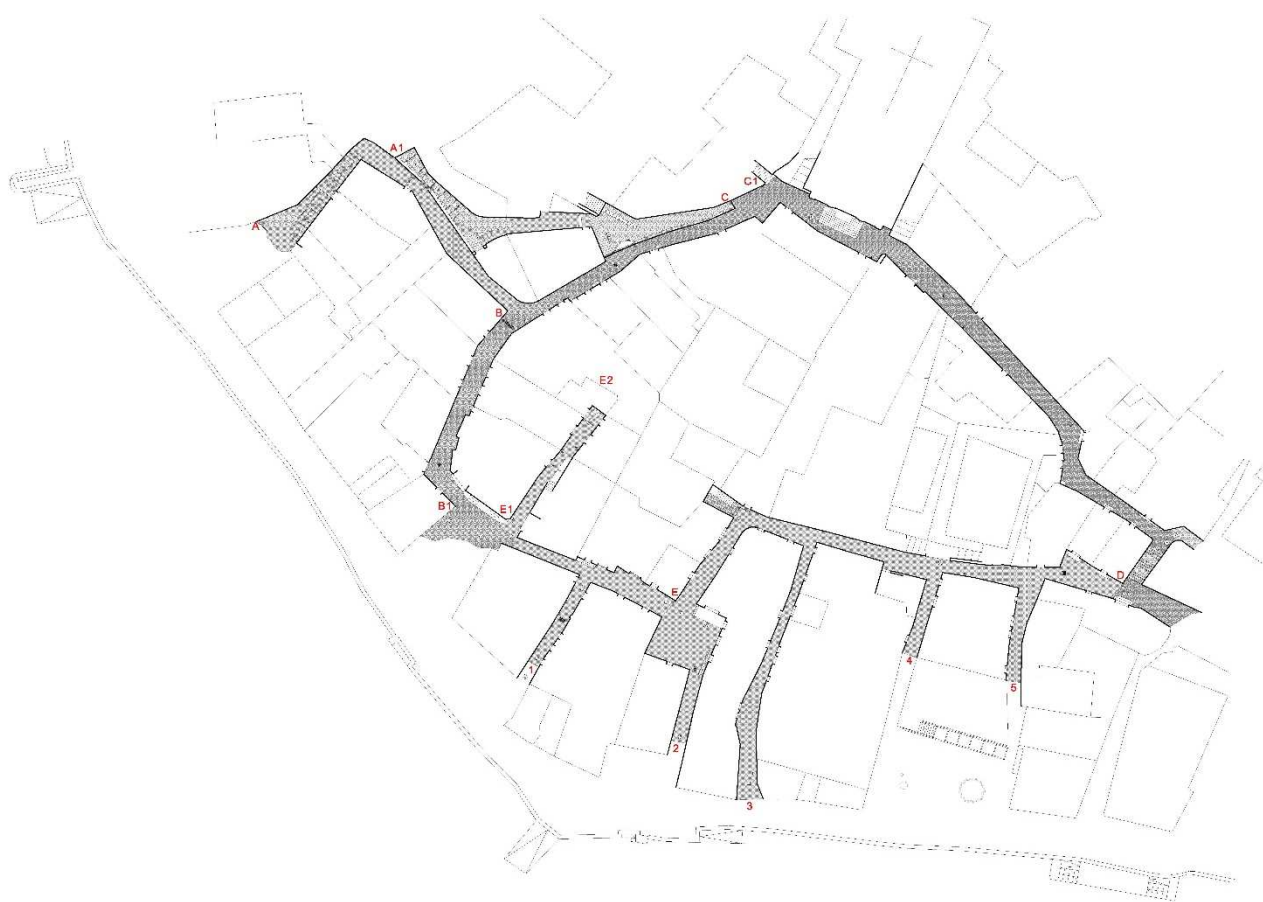
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO**



**MOLOGNI ANNA ARCHITETTO**

VIA MONS. CAMILLO CARRARA, 11 - 24021 ALBINO (BG) - tel. 035.77.42.71

L'intervento in oggetto nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di Monte Isola di riqualificare l'intero borgo lacustre di Peschiera Maraglio, costituito da un edificato storico che nel suo formarsi è stato condizionato e "segnato" dalla situazione geografica ed ambientale compressa tra l'accentuato rilievo montuoso e la presenza del lago. Tale iniziativa trova quale atto amministrativo lo svolgimento nell'anno 2017/2018 di un primo intervento (I° lotto funzionale) di riqualificazione di una porzione dei vialetti interni.



Il tema principale, dell'intervento complessivo (I° e II° lotto), è quello di restituire qualità funzionale, ambientale ed urbana al nucleo antico di Peschiera Maraglio, valorizzandone i caratteri storici, architettonici e della tradizione locale attraverso un insieme d'interventi coordinati riguardanti il recupero delle piazzette, le reti tecnologiche, l'impiantistica, le attrezzature e l'arredo urbano, le attività e funzioni tipiche dei luoghi.

Questo consentirà un'operazione di recupero della viabilità antica, dei vicoli stretti e delle

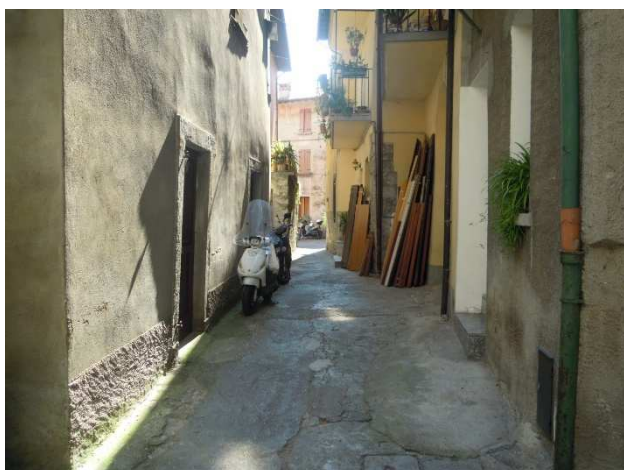
piazze, utili per la socializzazione e per lo svolgimento di attività e servizi collettivi L'opera di ripavimentazione della viabilità pubblica sarà accompagnata da una complessiva sistemazione delle reti dei sottoservizi, con la previsione di interrare tutte le reti impiantistiche, sia esistenti che in previsione o di futura realizzazione, consentendo il posizionamento programmato di tutte le componenti a vista quali chiusini, pozzetti, quadri, cassette e diramazioni che potranno trovare adeguata collocazione nel ridisegno spaziale e materico dei luoghi. Il progetto concorre alla riqualificazione del tessuto urbanistico del Borgo antico, alla valorizzazione del patrimonio storico architettonico del Borgo, così come consolidato nei secoli, dei materiali tradizionali e locali e degli elementi storici, ambientali e naturali così come stratificati nel tempo o dispersi a causa dell'incuria e del degrado, restituendo ai cittadini il loro centro antico.

Gli interventi caratterizzanti il I° lotto principalmente sono stati:

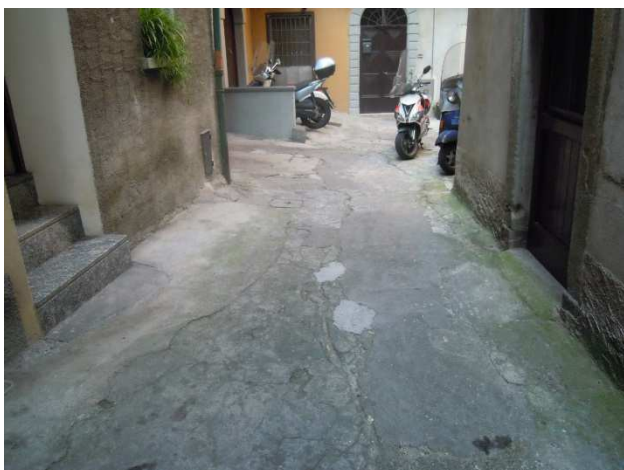
Recupero e pavimentazione della scalinata che porta alla chiesa Parrocchiale con recupero del vecchio acciottolato integrato con ciottoli nuovi.



Ripavimentazione dei vialetti in cubetti di porfido



Riqualificazione della piazzetta interna





## Riqualificazione vialetti di discesa al lungolago



### STATO DI FATTO

Il contesto ambientale in cui si deve operare è caratterizzato da un edificato storico costituito dal borgo di Peschiera Maraglio. Il suo “disegno” risente fortemente dalla morfologia del terreno costituito dal declivio del monte che progressivamente “scende” a lago lasciando un esiguo lembo pianeggiante sul fronte acqua. Il dislivello di quota tra tale punto e quello sommitale dell’edificato oggetto di intervento è di circa mt.12,00.



L’aggregazione dei fabbricati quindi si sviluppa sfruttando le prime pendici del colle privilegiando

quale direttrice di sviluppo quella del fronte lago. Tale aggregato così orientato si connota per un disegno dei tracciati viari interni irregolare che dai vicoli di penetrazione dal lago si collegano a percorsi interni dall'andamento tortuoso e irregolare.

La larghezza dei percorsi varia un minimo di poco più di mt.1,00 ad un massimo di circa mt.3.00. Solo una parte di tali percorsi è pavimentata con ciottoli a spacco, testimonianza della pavimentazione originaria, la parte rimanente è pavimentata con un massetto in calcestruzzo. La percorribilità è esclusivamente pedonale o parzialmente motociclabile con la presenza in alcuni punti di gradinate. I caratteri originari del borgo sono ancora quindi riconoscibili tanto nell'edificato quanto nell'articolazione urbanistica.



L'intervento prevede inoltre il rifacimento della scalinata che dalla Chiesa Parrocchiale porta al viale del Cimitero. Il percorso attualmente è pavimentato con ciottoli a spacco, ciottoli di fiume e integrazioni cementizie.



## INTERVENTO PROGETTUALE

L'intervento ha una natura di *"riqualificazione del nucleo antico"* ed a tal fine si può riportare quanto contenuto nel PGT vigente . Infatti, i vincoli che insistono sul territorio sono disciplinati dal D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n.137", modificato dal D.Lgs 24 marzo 2006, n.157, e da uno dei due articoli ancora vigenti della L.431/85 (Legge Galasso), art. 1 ter, "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale", che individua le Aree di primo appoggio alla pianificazione paesistica. dal D.Lgs 24 marzo 2006, n.157, e da uno dei due articoli ancora vigenti della L.431/85 (Legge Galasso), art. 1 ter, "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale", che individua le Aree di primo appoggio alla pianificazione paesistica. Nella nostra situazione sono sottoposti a vincolo:

- Intero territorio comunale: bellezze d'insieme, D.M. 24 marzo 1976, D.M. 25 febbraio 1967, D.M. 7 gennaio 1959, (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
- Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42);
- Aree boscate (art. 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42);



- Beni culturali (artt. 10,11,12, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
- Aree di particolare interesse ambientale (ex “primo appoggio”): oltre 400 m slm (L. 431/85, art. 1-ter) condizioni riproposte dal PTCP e fatta propria dall’Amministrazione con il PPC parte integrante dello stesso PGT attualmente vigente.

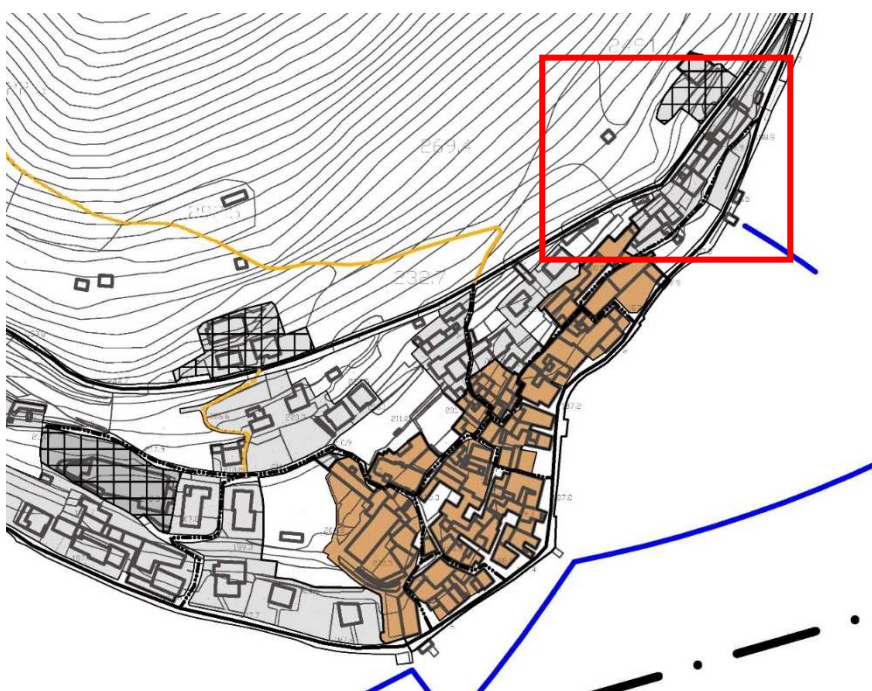
In tali strumenti conoscitivi e valutativi si evidenzia l’elevata importanza paesaggistica ed ambientale del nucleo antica formazione ( NAF) di Peschiera Maraglio indicato dal PPC quale ambito in classe 5 /5 per sensibilità paesistica e segnalato quale approdo e luogo visibile dalla “terra ferma “.

A tal fine nello stesso Piano Paesistico Comunale si indica la necessità di dotare l’abitato di “manufatti edilizi e spazi urbani di maggiore qualità” così come nel Piano delle Regole del PGT si indica il rispetto ed il recupero delle strutture e dei materiali tradizionali ( art. 21 NTA).

Le opere progettate infatti con modalità diverse tendono a favorire il raggiungimento di tale obiettivo “ bonificando “ le facciate degli edifici e ripavimentando i percorsi così come meglio descritto successivamente.

### Zona di intervento: Tratto A

Il tratto si snoda partendo dall’edificio per il ricovero dei motocicli sino alla piccola piazzetta ai confini dell’abitato storico.



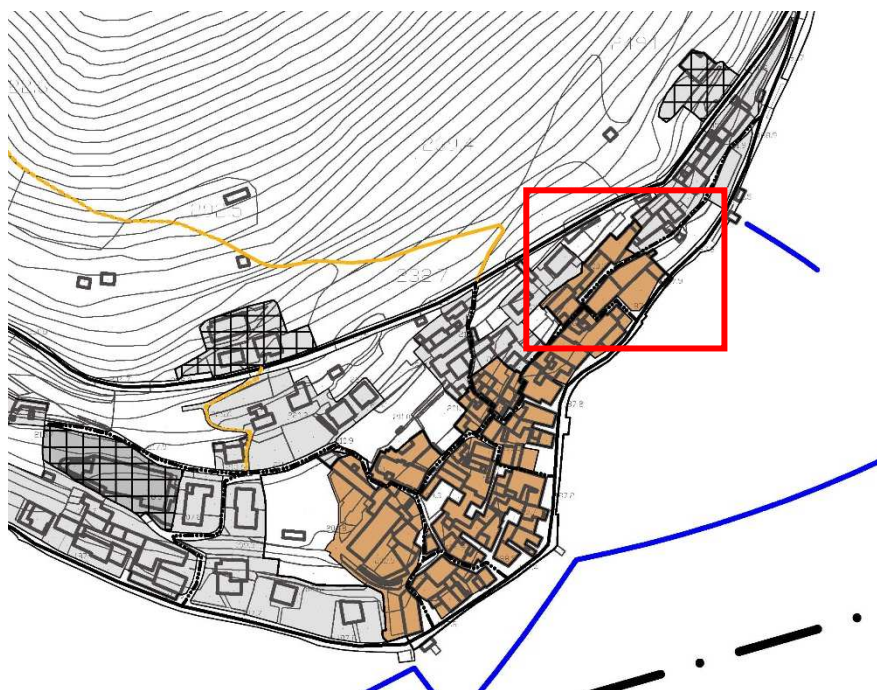


Il vialetto, è stato oggetto di intervento di ripristino della rete acquedotto e della rete fognaria da parte di Acque Bresciane nel 2022. L'attuale pavimentazione è in battuto di cemento, le nuove tubazioni sono poste a circa 25 cm. al di sotto del piano di calpestio.

Il progetto prevede una pavimentazione in lastre di porfido a correre con fasce da cm. 15, posate a colla.

### Zona di intervento: Tratto B

La pavimentazione della piccola piazzetta sarà caratterizzata da una perimetrazione in lastre di porfido colore prevalente grigio, e campitura interna in cubetti. Lo slargo diventa in questo modo il punto di unione tra la pavimentazione in lastre e la pavimentazione in cubetti ad archi contrapposti che caratterizza tutti i vialetti interni all'abitato.



La scaletta che scende verso il lago attualmente è caratterizzata da una pavimentazione in ciottoli e alzate in massetti in pietra serena, mentre gli ultimi tre gradini sono in pietra serena. L'acciottolato è disomogeneo con integrazioni cementizie.

Si prevede il rifacimento della scalinata e del vialetto che collega il lungolago con una pavimentazione in ciottoli di forma disomogenea.



La scalinata verrà rivista uniformando le pedate ed eliminando gli ultimi tre gradini. Gli elementi in pietra serena verranno recuperati.

In questo tratto verranno rifatti i seguenti sottoservizi: rete acquedotto, rete fognatura, rete BT e illuminazione pubblica.

#### **Sottoservizi - rete acquedotto**

Viene completamente sostituita la condotta di distribuzione idrica al fine di migliorarne l'efficienza secondo quanto indicato dall'ente gestore AOB2. Le nuove condutture e la struttura dell'impianto rispondono per qualità e componentistica a materiali più performanti sostitutivi degli esistenti ormai datati.

#### **Sottoservizi – rete fognaria**

Viene completamente sostituito il collettore primario e gli innesti secondari, ampliando la rete in alcuni tratti al fine di meglio servire l'edificato presente e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova condotta verrà realizzata in PVC garantendo un miglior deflusso delle acque, saranno sostituiti pozzetti e caditoie con l'aggiunta e/o la sostituzione dei pozzetti piede colonna pluviali per evitare fastidiosi odori e contemporaneamente favorire la manutenzione e quindi l'efficienza degli stessi condotti.

#### **Sottoservizi – rete elettrica**

Viene predisposta una nuova rete distributiva interrata, oggi mancante, da realizzarsi con la posa di cavidotti al fine di creare le condizioni per cui successivamente possano essere rimossi i cavi esistenti che sospesi o aggraffati ai muri deturpano le facciate degli edifici e compromettono la percezione visiva dell'ambiente.

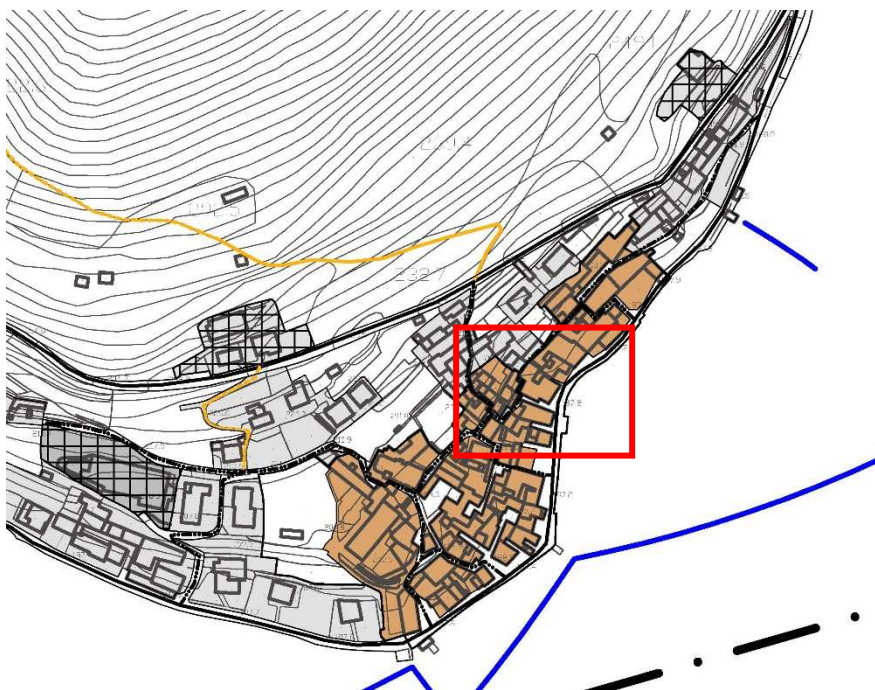
### **Sottoservizi – rete illuminazione pubblica**

Viene realizzata una nuova rete dedicata oggi mancante. La predisposizione è costituita dalla posa di nuovi cavidotti lungo tutti i percorsi al fine di poter migliorare la qualità dell'illuminazione notturna oggi affidata a pochi punti luce che per qualità della medesima che per la sua intensità mostra limiti e difetti.

#### **Zona di intervento: Tratto C**

L'area di intervento è posta al centro del centro abitato di Peschiera Maraglio, i vialetti interni presentano un forte degrado della pavimentazione in calcestruzzo e delle discese a lago.

Tutto il viale interno sarà pavimentato in cubetti di porfido posati ad archi contrapposti, interrotti in corrispondenza delle discese a lago, da riquadrature in ciottoli che “segnalano” il percorso in discesa e il collegamento con il lago stesso.



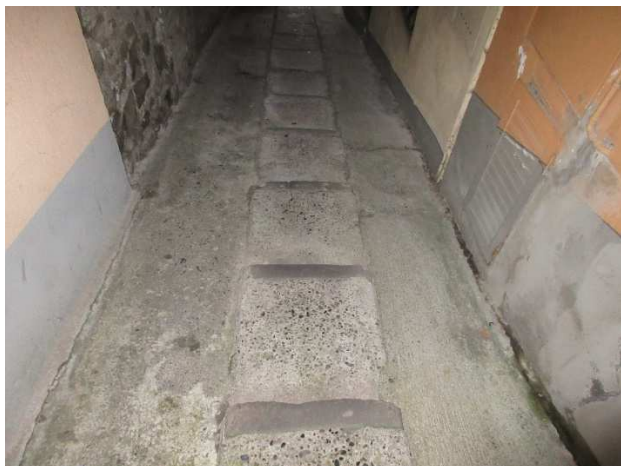
La prima discesa a lago è pavimentata in calcestruzzo con al centro una serie di gradoni.

In alcuni punti si può intravedere la vecchia pavimentazione in acciottolato.

Previa rimozione della pavimentazione cementizia e ricalibrazione dei gradoni centrali, il vialetto verrà realizzato in acciottolato e masselli in pietra serena.



La seconda discesa, si caratterizza da una doppia scalinata, una pavimentata in parte in acciottolato con le ultime quattro alzate parte in calcestruzzo e parte in pietra serena e la seconda realizzata in calcestruzzo. Il progetto prevede di ridisegnare le due scale, rendendole più agibili utilizzando masselli in pietra serena e acciottolato per la pavimentazione.



In questo tratto verranno rifatti i seguenti sottoservizi: rete acquedotto, rete fognatura, rete

BT e illuminazione pubblica.

#### **Sottoservizi - rete acquedotto**

Viene completamente sostituita la condotta di distribuzione idrica al fine di migliorarne l'efficienza secondo quanto indicato dall'ente gestore AOB2. Le nuove condutture e la struttura dell'impianto rispondono per qualità e componentistica a materiali più performanti sostitutivi degli esistenti ormai datati.

#### **Sottoservizi – rete fognaria**

Viene completamente sostituito il collettore primario e gli innesti secondari, ampliando la rete in alcuni tratti al fine di meglio servire l'edificato presente e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova condotta verrà realizzata in PVC garantendo un miglior deflusso delle acque, saranno sostituiti pozzetti e caditoie con l'aggiunta e/o la sostituzione dei pozzetti piede colonna pluviali per evitare fastidiosi odori e contemporaneamente favorire la manutenzione e quindi l'efficienza degli stessi condotti.

#### **Sottoservizi – rete elettrica**

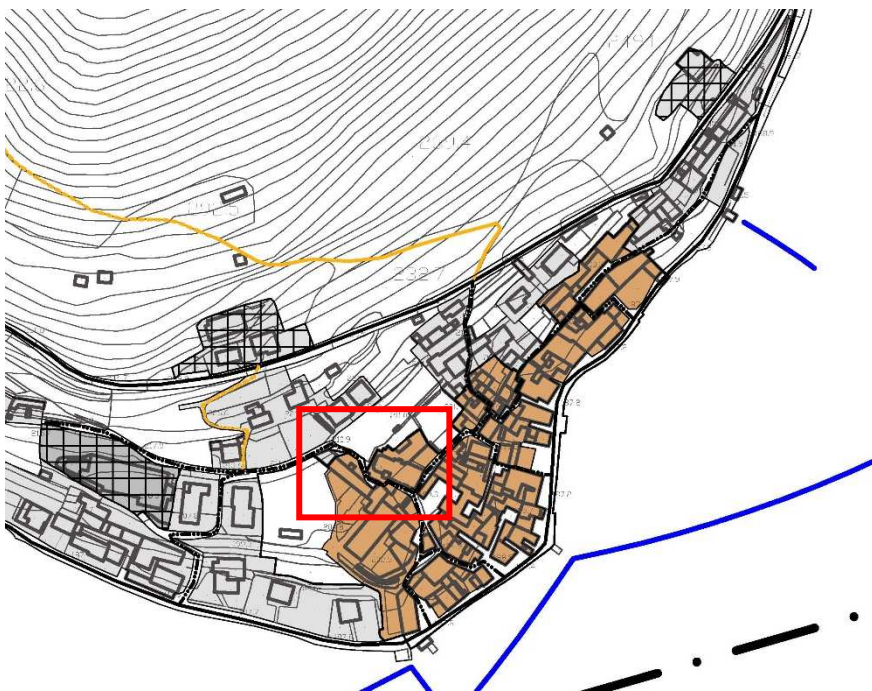
Viene predisposta una nuova rete distributiva interrata , oggi mancante , da realizzarsi con la posa di cavidotti al fine di creare le condizioni per cui successivamente possano essere rimossi i cavi esistenti che sospesi o aggraffati ai muri deturpano le facciate degli edifici e compromettono la percezione visiva dell'ambiente.

#### **Sottoservizi – rete illuminazione pubblica**

Viene realizzata una nuova rete dedicata oggi mancante. La predisposizione è costituita dalla posa di nuovi cavidotti lungo tutti i percorsi al fine di poter migliorare la qualità dell'illuminazione notturna oggi affidata a pochi punti luce che per qualità della medesima che per la sua intensità mostra limiti e difetti.

### Zona di intervento: Scalinata al Cimitero Tratto E

La scalinata che dalla chiesa porta al cimitero posto nella parte più alta dell'abitato è pavimentata in acciottolato a spacco, cordonate in pietra serena, integrazioni in ciottoli di fiume e integrazioni cementizie.



Essendo questo percorso l'unico accesso al Cimitero, si propone la realizzazione di una gradinata centrale al viale per agevolare il trasporto delle salme dalla chiesa al Cimitero stesso. Verranno recuperate in parte le pavimentazioni attuali e realizzate integrazioni compatibili con i ciottoli esistenti.





### **Sottoservizi - rete acquedotto**

Viene completamente sostituita la condotta di distribuzione idrica al fine di migliorarne l'efficienza secondo quanto indicato dall'ente gestore AOB2. Le nuove condutture e la struttura dell'impianto rispondono per qualità e componentistica a materiali più performanti sostitutivi degli esistenti ormai datati.

### **Sottoservizi – rete fognaria**

Viene completamente sostituito il collettore primario e gli innesti secondari, ampliando la rete in alcuni tratti al fine di meglio servire l'edificato presente e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. La nuova condotta verrà realizzata in PVC garantendo un miglior deflusso delle acque, saranno sostituiti pozzetti e caditoie con l'aggiunta e/o la sostituzione dei pozzetti piede colonna pluviali per evitare fastidiosi odori e contemporaneamente favorire la manutenzione e quindi l'efficienza degli stessi condotti.

### **Sottoservizi – rete elettrica**

Viene predisposta una nuova rete distributiva interrata , oggi mancante , da realizzarsi con la posa di cavidotti al fine di creare le condizioni per cui successivamente possano essere rimossi i cavi esistenti che sospesi o aggraffati ai muri deturpano le facciate degli edifici e compromettono la percezione visiva dell'ambiente.

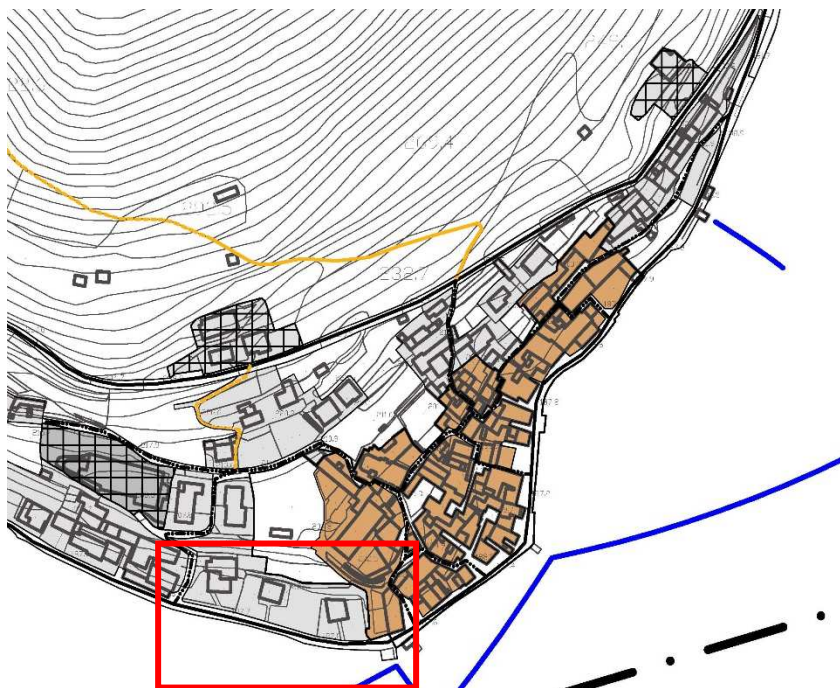
### **Sottoservizi – rete illuminazione pubblica**

Viene realizzata una nuova rete dedicata oggi mancante. La predisposizione è costituita dalla posa di nuovi cavidotti lungo tutti i percorsi al fine di poter migliorare la qualità dell'illuminazione notturna oggi affidata a pochi punti luce che per qualità della medesima che per la sua intensità mostra limiti e difetti.

### **Zona di intervento: Lungolago verso Sensole Tratto F**

L'area è caratterizzata da una pavimentazione in asfalto. Si propone il proseguimento della

pavimentazione in cubetti di porfido caratterizzanti il lungolago di Peschiera Maraglio



### Zona di intervento: Piazza Tratto D

#### **Rifacimento piazza**

L'intervento inoltre prevede la riqualificazione della piazza centrale con ripavimentazione degli spazi aperti.

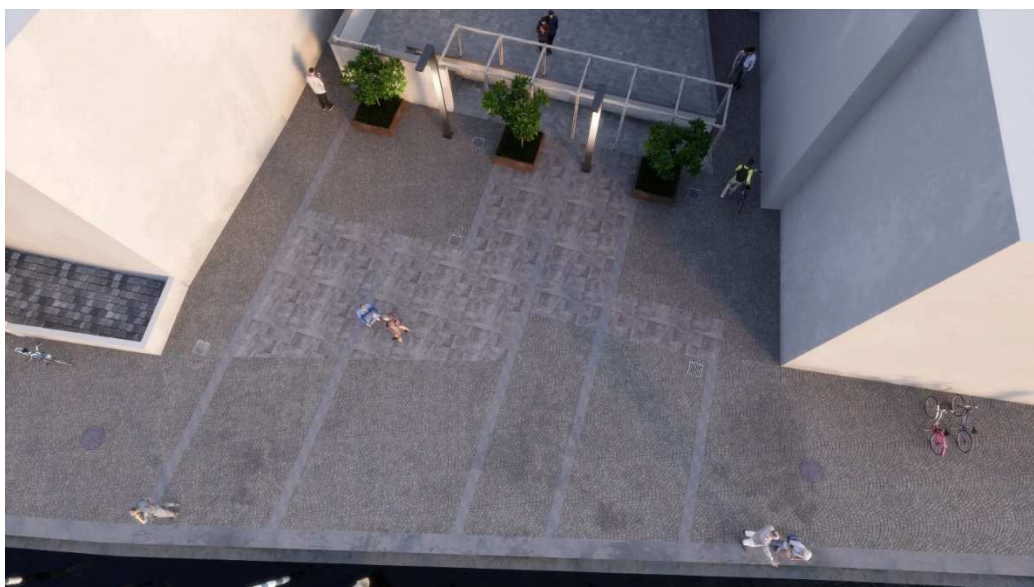


Il progetto prevede una piazza “elastica” che all’occorrenza accoglie lo svago, il movimento, il gioco, il commercio, gli spostamenti, ma dove è anche possibile trovare altri equilibri, proporzioni domestiche, conversazione e riposo. Un luogo dove incontrarsi, attendere, sostare, riappropriandosi dello spazio sociale che adesso è occupato quasi interamente dalla strada e dai parcheggi. Uno spazio in grado di ospitare tutti.

Il disegno propone una ripartizione formale e funzionale dedicata a rimarginare il tutto senza cancellare le singolarità. Rimarginare significa creare nuovi margini, margini intesi non come ostacoli bensì come variazioni delle pavimentazioni. Attraverso questa operazione si delineano naturalmente i diversi spazi/funzioni.

Operazione nata oltre che in termini puramente compositivi anche con radici prettamente funzionali d’uso, ed attraverso un solo sistema formale punta a riunire le parti fondamentali di piazza: la pedonalità, la carrabilità e la sosta.

I materiali e i dettagli del progetto contribuiscono in maniera decisiva alla definizione di un nuovo ambiente. Il progetto si configura come pieno di relazioni visive e di percorso con gli elementi che riconnette. I materiali usati sottolineano le funzioni stratificate del luogo. Così per lo spazio pedonale si è utilizzato lastricato in Luserna grigia, mentre per la percorrenza dei mezzi in continuità con la strada di lungolago, si utilizzeranno cubetti di porfido posati ad archi contrastanti





L'illuminazione è usata, oltre che per dare vivibilità e sicurezza alla nuova piazza, per accentuare i caratteri delle sue diverse parti.

Gli impianti elettrici previsti saranno concepiti nel rispetto delle leggi, normative e prescrizioni vigenti soprattutto nell'ambito del risparmio energetico, della valorizzazione e rispetto del territorio e della sicurezza delle persone.

Il progetto prevederà l'utilizzo di tecnologie all'avanguardia, gestite nell'ottica di creare un aspetto illuminotecnico elegante, sobrio e lineare utilizzando sorgenti luminose, apparecchi illuminanti e sistemi di gestione dell'energia ad alta efficienza ma preservando l'architettura tipica locale e le tradizioni del borgo.

L'illuminazione di base sarà integrata con apparecchi di illuminazione specifici posti esternamente in punti particolari, in grado di fornire un'illuminazione architettonica. La gestione dell'illuminazione di base ed architettonica sarà affidata ad un sistema automatizzato e programmabile che permetterà l'accensione e lo spegnimento di tutto o parte dell'impianto a seconda delle esigenze di utilizzo, per consentire la razionalizzazione dei consumi energetici.



QUADRO TECNICO ECONOMICO		
<b>A</b>	<b>Opere e beni da acquisire mediante gara</b>	
a1	Lavori a misura	540.160,60 €
a2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta D.Lgs.81/08	5.146,81 €
	<b>TOTALE A - OPERE E BENI</b>	<b>545.307,41 €</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione</b>	
b1	IVA sul totale della voce a) - IVA al 22%	119.967,63 €
b2	Fornitura e posa di impianto di illuminazione artistica stagionale in riva a lago, comprensivo di IVA	16.700,00 €
b3	Incarichi per la progettazione (progettazione definitiva esecutiva) e coordinamento sicurezza in fase di progettazione comprese le spese	32.797,26 €
b3	Incarico per la direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, contabilità opere, proposta di certificati di pagamento, certificato di regolare esecuzione o collaudo tecnico amministrativo.	12.000,00 €
b4	Incarico per collaudo tecnico funzionale degli impianti	2.000,00 €
b5	Incarico per supporto al RUP per la supervisione e coordinamento della D.L.	1.500,00 €
b6	Cassa previdenziale 4%	1.931,89 €
b7	IVA al 22% sulle spese tecniche	11.050,41 €
b8	Incentivi per funzioni tecniche art. 113 Dlgs 50/2016 a favore del personale dipendente dell'Ente Proponente le opere (2% dell'importo lavori)	10.906,15 €
b9	Spese di gara e amministrative (commissione, registrazione contratto, pubblicità, ANAC, ecc)	5.000,00 €
b10	Altre spese, allacciamenti, consulenze legali	10.000,00 €
b11	Imprevisti	30.652,41 €
b12	Accantonamento per eventuale revisione prezzi	15.000,00 €
	<b>TOTALE B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>269.505,75 €</b>
<b>TOT</b>		<b>814.813,16 €</b>

FINANZIAMENTI	
Decreto del Ministero dell'Interno di concerto con Ministero dell'economia e delle Finanze, del 10/06/2022, e in particolare l'allegato 1 - Fondo progettazione	41.613,16 €
Finanziamento "Piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli comuni", previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 16 maggio 2022.	700.000,00 €
Finanziamento Acque Bresciane S.r.l. - Concorso degli investimenti privati (Legge 6 ottobre 2017, n. 158, art. 3, comma 4, lettera b).	73.200,00 €
<b>TOT</b>	<b>814.813,16 €</b>