

RELAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE

PIANO DI RECUPERO GIOSUE' CARDUCCI

Via Giosuè Carducci 7/9

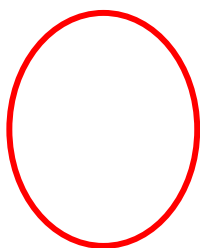
Proprietà: Immobiliare Carducci srl



1 UBICAZIONE e PARAMETRI URBANISTICI PRINCIPALI.

Il fabbricato oggetto di autorizzazione è sito nel centro storico di Desenzano del Garda, in via Giosuè Carducci 7-9.

Catastralmente l'area è identificata con il **Sezione NCT, fg.11 m.n. 426 sub 6-17-18-19**



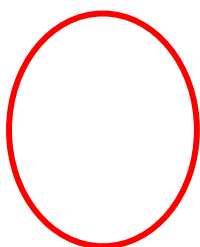
AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il **PGT**, nei documenti di **Piano delle Regole**, (elaborato **PR2_Q4**) classifica l'area tra i **Perimetri ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione-art.30** e lo colloca nella maggior parte in:

1. Ambiti o immobili destinati a servizi-art. 41 assoggettata a **PR Piano di Recupero** con individuazione di specifico comparto di attuazione riportata al punto **30.6.9 delle N.T.A. PR2 (area ex Ragioneria) che prevede:**

“L’attuazione degli interventi è subordinata a procedura di Piano di Recupero.

- *Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni - secondo i limiti sotto riportati - e le destinazioni d'uso.*
- *Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.*
- *Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.*
- *Indice Fondiario: $\leq$ Indice Fondiario esistente*
- *Altezza: $\leq$ Altezza esistente”.*



AREA OGGETTO DI INTERVENTO



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

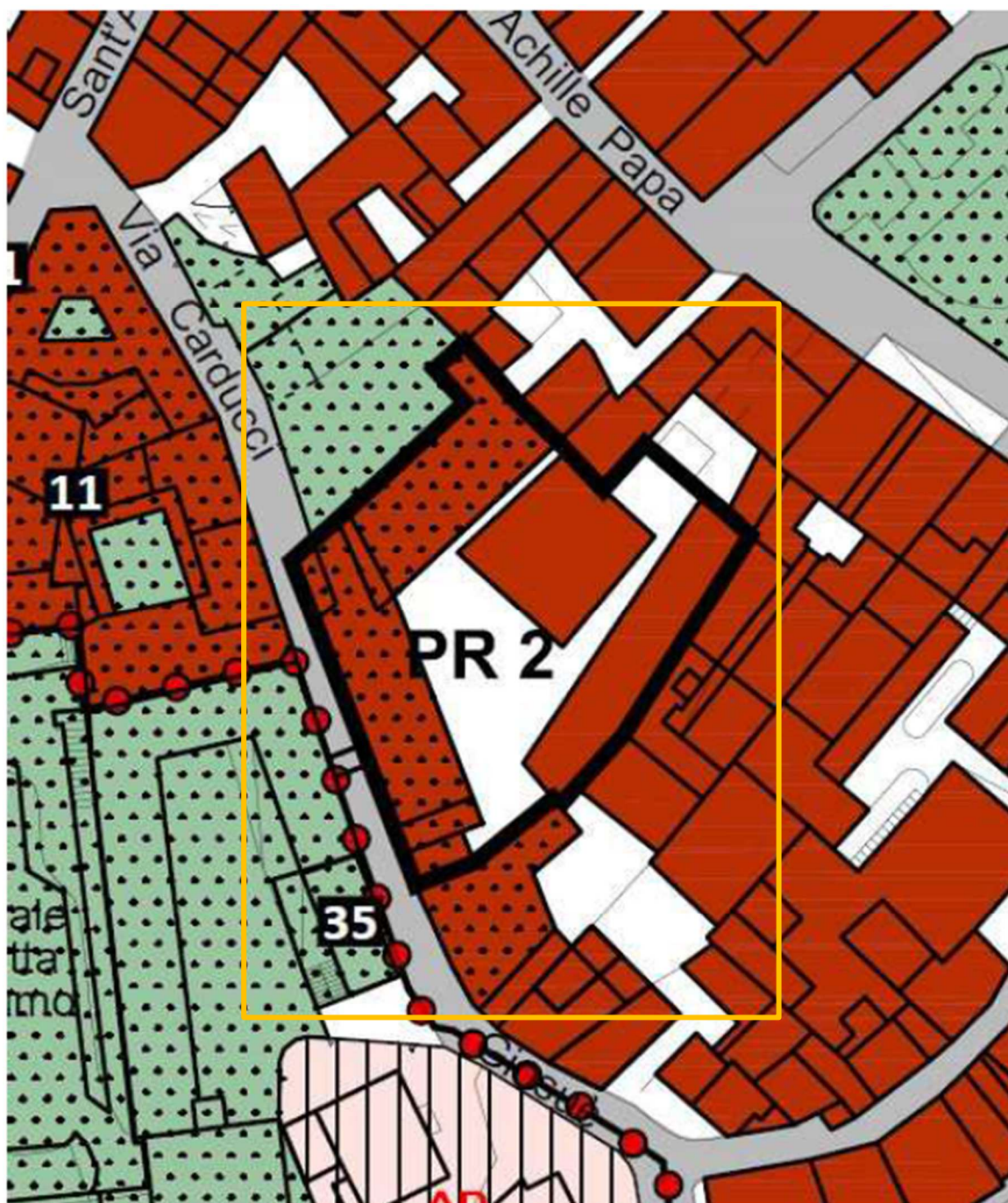
2. Edificio posto all'interno del Perimetro del nucleo di antica formazione evidenziato sempre in Ambiti **o immobili destinati a servizi** ma esterno al comparto attuativo.

Gli immobili risultano inoltre inseriti all'interno della Tavola PR 6 – Disciplina Particolareggiata: Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con le seguenti categorie:

Prevedendo nello specifico il **Livello di intervento (interventi di ristrutturazione edilizia)**. Viene inoltre segnalata l'appartenenza al **Sistema dei Servizi Pubblici esistenti (PU-Sistema delle strutture pubbliche)**.

Riguardo l'**Analisi del patrimonio edilizio dei NAF con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici** l'elaborato PR06 ci mostra l'inserimento all'interno del **Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)**, entro la **Fascia di rispetto a lago (300 m)** (D.Lgs 42/2004, ex L. 431/85).

ESTRATTO – PIANO DELLE REGOLE TAVOLA PR2_Q4

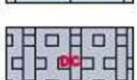
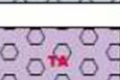


AREA OGGETTO DI INTERVENTO



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA

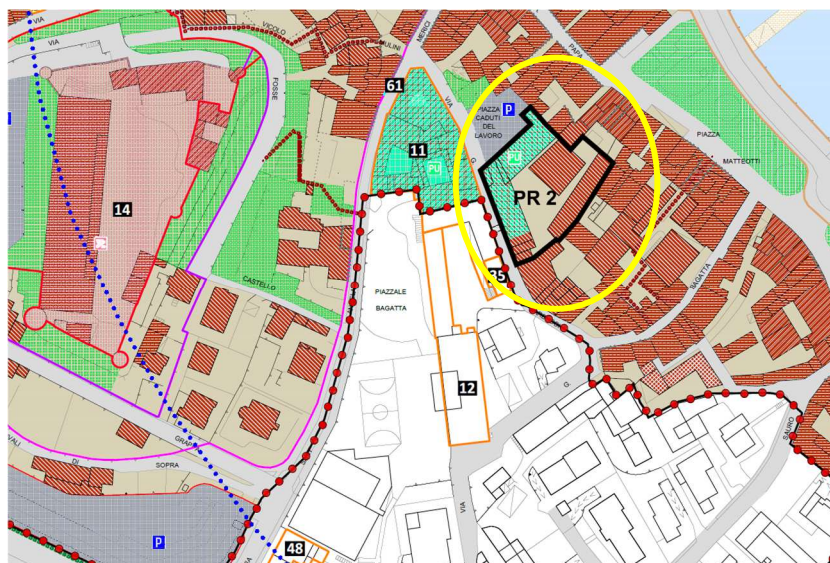
 Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art. 30 -	 Immobili sottoposti alla disciplina del D.L.gs. 42/2004 e beni decretati-segnalati da PTCP
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	
 Ambiti residenziali ad alta densità - art. 31 -	 Ambiti residenziali a bassa densità - art. 33 -
 Ambiti residenziali a media densità - art. 32 -	 Ambiti residenziali a rada densità - art. 34 -
 Ambiti ad alta incidenza di verde privato- art. 35 -  Ambiti per attività di rimessaggio barche  Attività alberghiere esistenti	
AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
 Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -	 Edificio ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -
 Ambiti per attività produttive commerciali-terziarie - art. 36 ter -	 Edificio ad uso alberghiero in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 ter -
 Distributori di carburanti - art. 43 -	 Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art. 36 quater -
 Residenze turistico Alberghiere - art. 36 quater -	 Ambiti per attività prod. turistico-ricettive all'aria aperta - art. 36 quinquies -
AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI	
 Ambiti o immobili destinati a servizi - art. 41 -	 Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art. 12 bis -

**AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT
INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE**

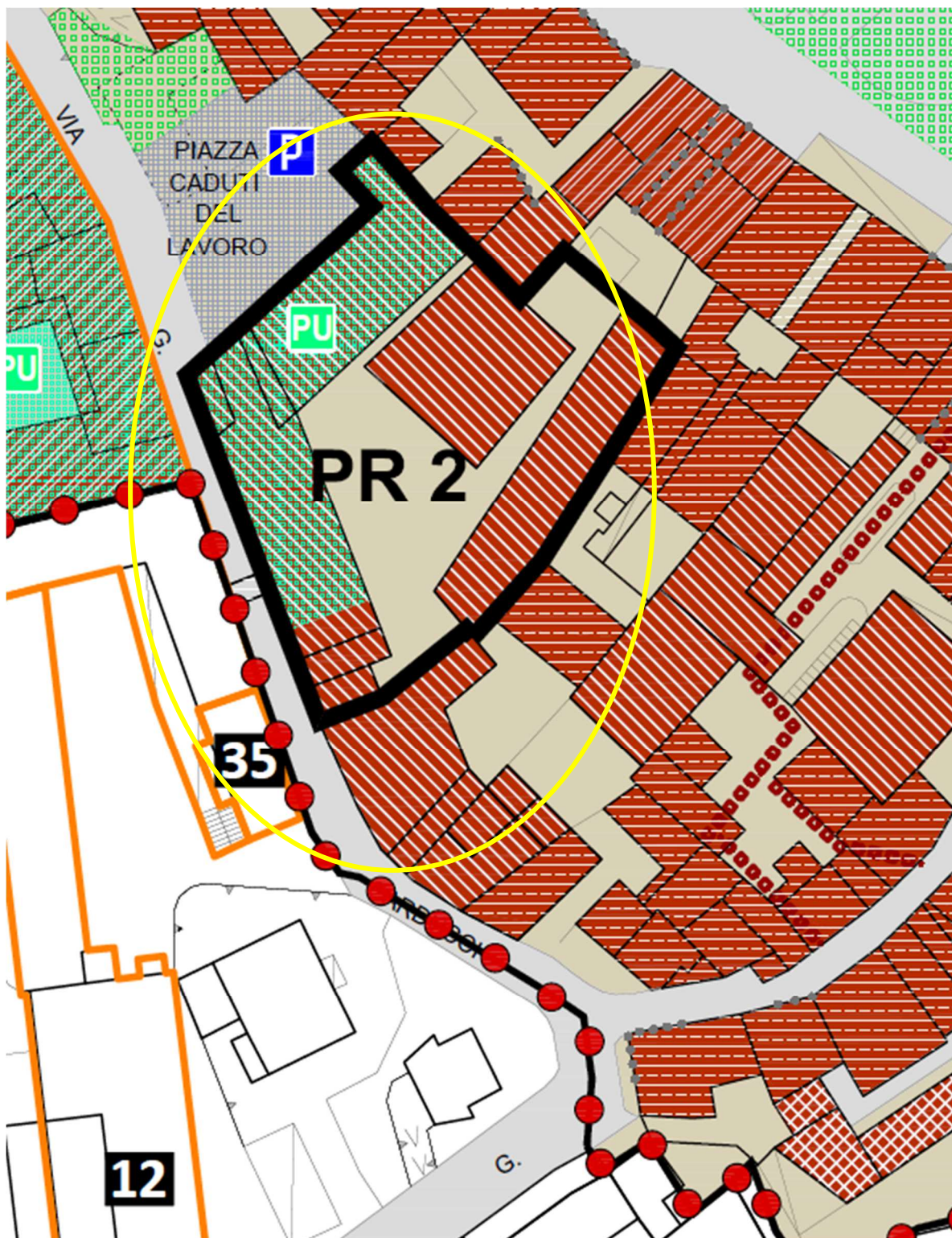
TRASFORMAZIONI TERRITORIALI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI IN CORSO	
AUT/CV	Ambiti Urbani di Trasformazione -procedure in itinere o convenzionate-
ATP/CV	Ambiti di Trasf. Produttivi (procedure in itinere o convenzionate)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (RICONFERMATI DA PGT)	
ATIRU	Ambiti di Trasformazione Integrati di Riqualificazione Urbana
AUTR	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale
EEP	Edilizia Economica e Popolare
ATRU-P	Ambiti di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana
A/E	Area/Edificio con norma speciale
	Indicazione Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR-P11, ATR-RP, AT _{CMP})
	Indicazione Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (AT/P11, ATP, SUAP, PP-SUAP)
PR	Piani di Recupero
AUT	Ambiti Urbani di Trasformazione
P11	Piani Integrati d'Intervento
AUTR-P	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale
PCC	Trasformazioni attuabili attraverso Permesso per Costruire Convenzionato
AC	Ambiti con compensazione predefinita

ESTRATTO - PR06

**Disciplina particolareggiata: Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica
Formazione con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici**



AREA OGGETTO DI INTERVENTO



LEGENDA



Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

SISTEMA DEI VINCOLI



Fascia di rispetto a lago (300 metri)
(D. Lgs 42/2004, ex L.431/85)



Vincolo monumentale, "proprietà comunale"
(D. Lgs 42/2004)



Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 70
anni (antecedenti al 28/10/2000)



Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza
(D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)



Beni decretati segnalati da PTCP



Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza, lungolago
(D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)

nota: i Nuclei di Antica Formazione di Desenzano e di Rivoltella

rientrano nel Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39)

D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956; delibera comm. prov.1987

LIVELLI D'INTERVENTO



Livello d'intervento 1
(interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria)



Livello d'intervento 2
(interventi di restauro e di risanamento conservativo)



Livello d'intervento 3
(interventi di ristrutturazione edilizia)



Livello d'intervento 4
(interventi di ristrutturazione edilizia)



Livello d'intervento 5
(interventi di nuova ricostruzione/sostituzione)

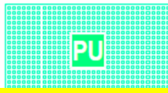


Livello d'intervento 6
(recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)

da identificare / classificare in sede di redazione del Piano Particolareggiato
del Centro Storico ai sensi dell'art.30 delle NTA del Piano delle Regole

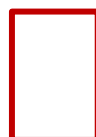
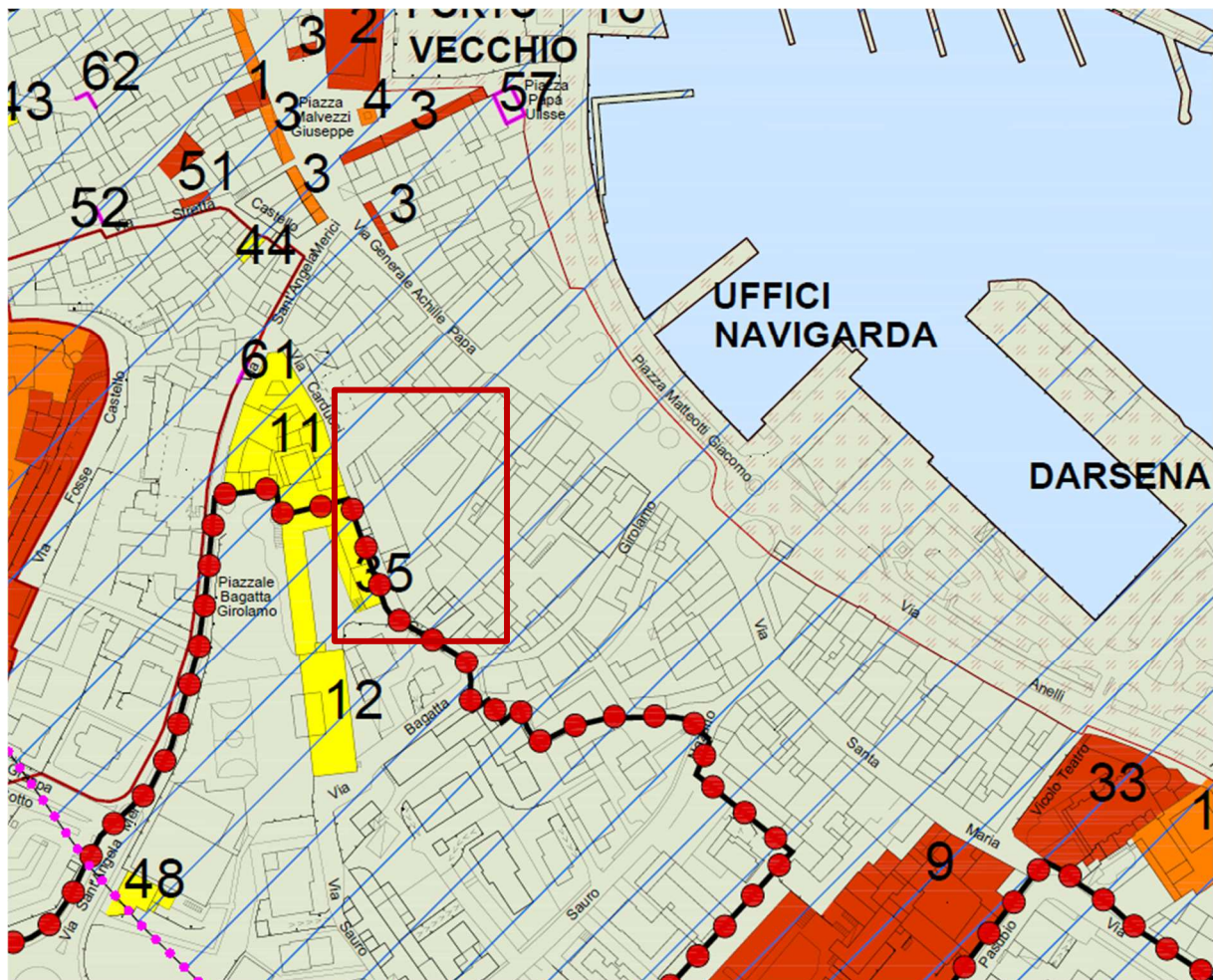
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI

(per specifiche di maggior dettaglio si rimanda ai contenuti del Piano dei Servizi)



PU - Sistema delle strutture pubbliche

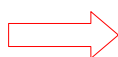
ESTRATTO DP05.1 NORD_VINCOLI



AREA OGGETTO DI INTERVENTO



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia



Vincolo ambientale Bellezze di Insieme
(D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960;
D.M.5.11.1956; D.G.R. 7308 del 19/05/2008



Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39)
"parco, filari e cipressi" D.M. 261 del 14/03/1960



Perimetro Nuclei di Antica Formazione



Fascia di rispetto a lago (300 metri)
(D. Lgs 42/2004, ex L.431/85)

Con protocollo 0009791 del 10/10/2005 viene dichiarata l'esclusione dalle disposizioni ai sensi del D. Lgs. 42/04, parte II, titolo I.

ESCLUSIONE DALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA AI SENSI DELLA PARTE II-TITOLO I D.LGS 42/2004



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

 *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

CITTA'
DESENZANO DEL GARDA

38929 13.10.05

PROTOCOLLO GENERALE
CAT. CL. *LS*

U.P.

Direzione Regionale Beni Culturali
e Paesaggistici della Lombardia
PROT.0009791 - 10.10.2005
TITOLO IV CLASSE 2 PARTENZA

Al Comune di Desenzano
del Garda
Via Carducci 4
25015 Desenzano del
Garda BS

e p.c. alla Soprintendenza
per i Beni Architettonici
e per il Paesaggio
VIA Gezio Calini 26
25121 BRESCIA

OGGETTO: DESENZANO DEL GARDA(BS)– Immobile denominato "Ex Istituto Tecnico **BaZoli**" sito in via G.Carducci n.7 identificato catastalmente al Foglio 11 particella 426 C.T.
Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili pubblici ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

In riscontro alla vostra richiesta datata 14 giugno 2005, visti l'art. 27 della L. 326/2003, il D. 6 febbraio 2004 e l'art. 12 del D. Lgs. 42/2004, esaminata la documentazione agli atti, considerati i pareri espressi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia e dalla Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia, questo Ufficio dichiara che l'immobile in oggetto, così come identificato nella allegata planimetria, è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II - titolo I del D. Lgs. 42/2004.

Le motivazioni sono riportate nell'apposita scheda descrittiva, che viene allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



allegati:
- estratto catastale
- scheda descrittiva

GEB/Am/am *del*

M

Per quanto riguarda i **vincoli** dall'analisi dell'elaborato **DP05.1 Nord** (Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis") si evince che ci trova all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

Inoltre, nell'ambito vige il **Vincolo ambientale Bellezze di Insieme** (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956; D.G.R. 7308 del 19/05/2008.

E infine l'area ricade nella **Fascia di rispetto a lago (300 m)** (D. Lgs. 42/04, ex L.431/85).

Per quanto concerne la **sensibilità paesistica**, questa è pari a **5** su una scala massima di valore pari a 5.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Da una ricognizione dei documenti di piano **DP03**, si identifica che l'ambito in cui è inserito il lotto del fabbricato oggetto di intervento è destinato a **Servizi di Pubblico interesse**, destinazione d'uso molto diffusa nel contesto, alternata ad altre ad uso residenziale.

Il fabbricato si trova in via Giosuè Carducci 7/9 all'interno dell'**Ambito del Nucleo Storico di Desenzano**, come evidenziato dall'elaborato di Piano **DP09.7**.



Nello specifico il fabbricato di cui si chiede autorizzazione, si trova in centro storico, all'interno dei NAF (Nuclei di Antica Formazione).

Gli edifici del contesto risultano in **già presenti nelle mappe militari e catastali ottocentesche** con ampie zone non edificate che invece risultano poi essere state rappresentate nelle soglie storiche successive.

L'edificio in oggetto è a partire dal 1929 proprietà del Municipio di Desenzano del Garda che attraverso un atto di acquisto assume il bene che si configura solo in parte conforme allo stato attuale, sia morfologicamente sia nella consistenza. Negli anni successivi, con acquisizioni effettuate mediante compravendita alle soglie del 1953, 1955 e con un esproprio del 1978 (si vedano gli atti allegati) il bene risulta conforme allo stato attuale.

Si presenta attualmente **come edificio di forma mistilinea di massimo quattro piani fuori terra con sottotetto solo in parte praticabile affacciato con corte trapezoidale**. Il prospetto maggiore affaccia su via Carducci, il prospetto Nord-Ovest su piazza Caduti del Lavoro mentre gli altri lati del complesso risultano inseriti in aderenza al reticolo storico che lo ospita.



Il complesso è sicuramente stato edificato in **epoca anteriore alla prima soglia storica reperita presso le fonti**, ossia quella di **Lombardia, Venezia, Parma, Modena (1818-1829) Seconda Campagna Militare dell'Impero Asburgico**, in quanto il nucleo che lo ospita risulta già edificato, anche se la definizione grafica del contesto non risulta che sommariamente attendibile. La soglia successiva, ossia quella del **Catasto Teresiano, 1838**, del **Catasto Lombardo Veneto del 1854** mostra un isolato con forma maggiormente riconoscibile ma non aderente a quanto attualmente in essere, mentre nel **Catasto del Regno d'Italia, 1898** la *forma urbis* dell'isolato risulta sempre più riconducibile alla attuale, che mostra la sua corrispondenza formale con l'attuale a partire dalla soglia del **Catasto Terreni 1905**, per quanto si intende, strettamente pertinente i manufatti oggetto di intervento. Nel **Catasto Fabbricati 1935** si riconferma sostanzialmente lo stato di fatto alla soglia storica coincidente con lo stato attuale, a parte la presenza della **palestra** che compare certamente alla soglia



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

storica degli anni '70 essendo presente **nell'ortofoto storica del Geoportale della Regione Lombardia del 1975.**

Nell'evoluzione storica del manufatto significativo ai fini della comprensione del valore intrinseco dello stesso è l'intervento di Ristrutturazione del 1985 circa, effettuato dopo la Delibera Consigliare del 1982, nel quale viene dato assetto distributivo interno analogo all'attuale con la ridefinizione anche delle sezioni mediante rifacimento degli orizzontamenti della copertura.

DESCRIZIONE SPECIFICA DELLO STATO DI FATTO ANTE OPERAM

Il complesso **storicamente noto come ITC Bazoli** si trova allo stato attuale in stato di **disuso o sottoutilizzo da svariati anni**, da quando l'Istituto scolastico ha trovato una nuova collocazione in altra sede cittadina.

Di proprietà del Comune di Desenzano, come mostrano l'evoluzione storica del complesso, le vicende relative alle diverse acquisizioni succedutesi nel tempo e relative all'intervento di radicale ristrutturazione di una parte della fabbrica negli anni '80, presenta una articolazione composita nelle geometrie e nei volumi, che si articolano intorno ad un cortile coperto su cui insiste anche il volume della palestra seminterrato.

Vi sono infatti corpi che presentano le caratteristiche dell'architettura urbana dell'ambito circostante con caratterizzazione riconducibile alla tipologia tipo residenziale ma anche volumetrie (in particolare quella oggetto della Ristrutturazione degli anni '80 verso la Via Carducci e il cortile e quella verso Piazza Caduti del Lavoro,



che sono maggiormente riconducibili alla tipologia dell'edificio destinato ai servizi, in particolare assimilabile per certi aspetti al vicino Liceo Bagatta e alla sede comunale.

Nel dettaglio si configura come un **complesso di volumetrie semplici e lineari**, caratterizzate da ampie finestre rettangolari che riflettono uno stile funzionale privo di particolari decorazioni, tipico di costruzioni con destinazione d'uso eminentemente pratica. Presenta facciate contraddistinte da intonaci di tonalità neutre e strutture visibilmente usurate dal tempo. **Le finestre**, con persiane in lamiera o legno ormai vetuste, conferiscono un aspetto d'insieme deteriorato, mentre alcune zone presentano **intonaci** scrostati e presenze di infiltrazione. A

livello di copertura, si osservano **tetti a falda rivestiti in coppi**, tipici del contesto locale, che si inseriscono in modo armonico nel tessuto storico circostante.



Lo **spazio esterno**, con una vasta area terrazzata, rappresenta una potenzialità non sfruttata per la vivibilità e la fruibilità degli utenti. Attualmente privo di elementi vegetali significativi, lo spazio è destinato al semplice transito o all'accumulo di elementi funzionali, ma non contribuisce al miglioramento della qualità ambientale del sito.



4 CONNOTAZIONI DI TIPO PAESISTICO AMBIENTALE DEL CONTESTO.

Dal punto di vista paesistico-ambientale, da una ricognizione del territorio e dall'analisi dei documenti di Piano, si evince che l'area risulta inserita nel **nucleo urbanizzato, perimetro NAF**, ed è collocata in **ambito collinare morenico**, lungo il versante che collega la parte alta di Desenzano con il lago di Garda.

Il fabbricato oggetto di intervento si trova censito nello specifico tra le **morfologie glaciali – scaricatori fluvio-glaciali**, nella parte verso il lago della stessa, non distante dalle sponde del lago ed **entro il limite dei 300 m** previsti dalla specifica normativa di tutela.

L'ambito è di chiara matrice storica come confermato dall'analisi non solo della documentazione di PGT ma anche delle cartografie più datate in nostro possesso in cui si riconosce la riconoscibilità del sito nonostante la sua evoluzione di alcune parti della cortina

edilizia e dei toponimi che vedranno la sostanziale coincidenza con lo stato attuale solo a partire dal 1935.

Nello specifico ci troviamo lungo la via Carducci, percorso attualmente di tipo secondario e locale che si dirama dalla attuale via Sant'Angela Merici e prosegue verso l'attuale Piazza Matteotti e il lago, entrambi elementi di forte riconoscibilità e fruizione per la città Desenzano del Garda Mazzini e che in particolare connota il nucleo storico dei NAF in maniera specifica e caratterizzante.

Il percorso presenta manto in asfalto e sezione limitata, con mediamente **edifici prospicienti di 3 o 4 piani fuori terra** che vista la dimensione poco profonda della sezione stradale difficilmente possono essere apprezzati prospetticamente se non in *infilade*, a parte l'affaccio verso la Piazza Caduti del Lavoro, che però come si è colto dagli elaborati storici compare solo a partire dal 1935.

Come già meglio specificato il contesto risulta vincolato, in quanto inserito nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. Inoltre, nell'ambito vige il Vincolo ambientale Bellezze di Insieme e il vincolo di tutela della fascia di rispetto dei 300 da lago.



Connota l'insieme l'alternanza di edifici pubblici, quali appunto quello in questione, la sede del Municipio, la presenza dell'auditorium Andrea Celesti, ricavato dalla ristrutturazione della chiesa dell'ex collegio Bagatta (1812) ed è dedicato al grande pittore veneziano operativo nel

Seicento, che ha dipinto il ciclo di tele dedicate a Santa Maria Maddalena presenti nel Duomo di Desenzano, con altri di tipo residenziale e commerciale con un **linguaggio sostanzialmente riconoscibile e coerente, ma non particolarmente caratterizzato per emergenze particolari.**



Per quanto riguarda le **aperture sul fronte viario** si evidenziano tipologie differenti: finestre con ante, in legno o laccate prevalentemente sui toni del marrone e per quanto riguarda gli edifici pubblici o tapparelle avvolgibili o l'assenza di elementi di protezione esterna.

Per quanto riguarda le **cromie dei prospetti** questi risultano sui toni delle terre e infine per quanto riguarda le **coperture** in questo ambito sono abbastanza omogenee con prevalenza di tetti a due falde o padiglione con manti in coppo di varia cromia con qualche variante di copertura a padiglione e/o in coppo rosso.

L'ambito di affaccio sulla piazza Caduti del Lavoro presenta parcheggi pubblici ed elementi arborei. La facciata del manufatto oggetto di intervento ivi fronti stante presenta verde rampicante.

In sintesi **riguardo al fabbricato oggetto di intervento allo stato attuale** si può dichiarare che questo **risulti essere poco percepibile dal percorso della Via Carducci** se non per la parte prospiciente Piazza Caduti del Lavoro, risulti nello specifico essere **posizionato lungo**

un tracciato viario di importanza locale anche se di valenza storica, si trovi non lontano di siti di valenza civica e che per le modifiche occorse nel tempo per l'adattamento alla funzione scolastica che ha ricevuto, ora non più in essere e in marcato degrado, non sia più portatore di particolari valori intrinseci all'interno del tessuto che lo ospita.



5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto di riqualificazione si propone come un **intervento di rigenerazione urbana** che mira a valorizzare l'edificio esistente attraverso un'architettura sostenibile, rispettosa del contesto paesaggistico e capace di integrarsi armoniosamente nel panorama tutelato dalla soprintendenza. La nuova struttura, visibile nel rendering, mantiene l'assetto volumetrico dell'edificio attuale, ma viene arricchita da una composizione contemporanea che sfrutta elementi di verde pensile e balconi fioriti, concepiti per mitigare l'impatto visivo e creare una transizione fluida con il contesto paesaggistico circostante.

I balconi sono stati dotati di elementi verdi pensili, con l'intento di creare una sorta di giardino verticale che conferisca privacy, benessere microclimatico e una connessione visiva con la natura. Questi spazi verdi sono stati pensati per ospitare una varietà di piante autoctone, in linea con i criteri di paesaggistica vincolata e con l'intento di migliorare la qualità dell'aria e la biodiversità dell'area. Il verde pensile è inoltre funzionale a ridurre l'assorbimento del calore solare sulle superfici verticali, migliorando il comfort abitativo.



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

L'implementazione di tecnologie rinnovabili rappresenta uno dei punti chiave del progetto. I pannelli fotovoltaici e solari termici saranno integrati sulla copertura, favorendo l'autosufficienza energetica per l'edificio e riducendo sensibilmente le emissioni di CO2. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento sarà affidato a pompe di calore ad alta efficienza, una scelta che permette di eliminare le emissioni dirette di gas serra e garantire una gestione energetica più sostenibile. Inoltre, l'adozione di un isolamento a cappotto su tutte le superfici perimetrali esterne consente di migliorare drasticamente l'efficienza termica dell'edificio, riducendo le dispersioni e mantenendo un elevato livello di comfort interno sia in estate che in inverno.

Collegamento tra Via Carducci e Piazza Malvezzi





di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

Il progetto prevede un intervento significativo per valorizzare e migliorare l'accessibilità tra due punti strategici del centro di Desenzano del Garda: via Carducci e Piazza Malvezzi, una delle principali piazze del paese, collegata anche al municipio. Attualmente, come visibile dalla prima immagine, l'area è occupata da una vecchia palestra appartenente all'ex ITC Bazoli, storica scuola di ragioneria della città.

In questa porzione di edificio, oggi dismessa, sarà realizzato un nuovo passaggio che sfrutterà l'esistente struttura della palestra per consentire un percorso pedonale interno, facilitato da un sistema di scale mobili. Tale collegamento avrà una duplice funzione: da un lato, migliorerà la connessione tra via Carducci e il centro nevralgico del paese, agevolando il flusso di cittadini e visitatori; dall'altro, contribuirà a una riqualificazione complessiva della zona, trasformando una struttura ormai in disuso in uno spazio di passaggio moderno, pratico e ben integrato nel tessuto urbano.

L'intervento è concepito con l'obiettivo di garantire accessibilità e continuità urbana, facilitando il collegamento diretto tra via Carducci e Piazza Malvezzi. L'aspetto architettonico privilegia linee pulite e moderne, con un linguaggio in continuità con il contesto storico e con l'attenzione alla tutela paesaggistica della zona. Nella nuova piazza, come visibile nella seconda immagine, è prevista la presenza di piante e elementi verdi, non solo per creare un ambiente gradevole, ma anche per mitigare visivamente l'impatto del nuovo percorso.



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia



L'accesso al nuovo collegamento sarà segnato da un portale contemporaneo, che invita i pedoni a entrare in un ambiente che concilia modernità e tradizione. Questo portale sarà arricchito da elementi verticali verdi, in linea con l'inserimento paesaggistico dell'intero progetto, e rispetterà le prescrizioni della soprintendenza per la tutela del patrimonio storico-artistico.

SEDE DEL COMUNE DI
DESENZANO DEL GARDA



NUOVO ASSE DI
COLLEGAMENTO PEDONALE

In sintesi, il collegamento tra via Carducci e Piazza Malvezzi rappresenta un intervento di rigenerazione urbana che non solo aumenta la fruibilità del centro storico, ma rinnova uno spazio altrimenti inutilizzato, trasformandolo in un elemento di connessione e integrazione paesaggistica e sociale.

Nel complesso è anche presente un intervento di edilizia residenziale privata che si connota per l'utilizzo di un linguaggio contemporaneo che rende riconoscibile la matrice dell'operazione, questo verso l'interno della proprietà, pertanto non visibile dai luoghi di pubblica fruizione. Verrà invece mantenuto un linguaggio espressivo tradizionale verso i percorsi pubblici presenti nel contesto, in modo da rendere più armonico possibile l'inserimento.

6 ASPETTI PROGETTUALI DI RILEVANZA AMBIENTALE

Il progetto descritto si propone di trasformare l'edificio esistente in un **esempio di edilizia sostenibile**, rispettando le normative ambientali vigenti e migliorando la qualità architettonica e funzionale rispetto allo stato attuale. L'intervento mira a integrare l'architettura contemporanea con elementi di verde pensile e tecnologie energetiche innovative, cercando di rispondere in modo equilibrato alle esigenze abitative moderne e alla sensibilità ambientale.



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia



In un contesto paesistico vincolato, si intende valorizzare l'area attraverso una trasformazione che contrasti con il degrado attuale. La modifica del linguaggio formale dell'edificio sarà orientata a una **valorizzazione estetica e funzionale**, mantenendo una **riconoscibilità contemporanea per le aree interne, di fruizione privata, mentre le facciate rivolte verso la città si allineeranno con le tradizioni locali**.

L'intervento ha un impatto minimale sia dal punto di vista linguistico che simbolico, con una limitata incidenza visiva e ambientale. Le modifiche morfologiche e tipologiche previste sono studiate per integrarsi armoniosamente nell'intorno.

Le scelte progettuali, incorporate nel progetto stesso, **non richiederanno particolari misure di mitigazione ambientale**, poiché sono studiate per non compromettere gli elementi vulnerabili dell'ambiente circostante. Al contrario, l'opera è pensata per contribuire a una riqualificazione del manufatto e del contesto, apportando un concreto effetto di **rigenerazione urbana**.

In sintesi, l'intervento è progettato per inserirsi in modo armonioso e non invasivo nel paesaggio, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento generale dell'area e si **inserisce correttamente e in maniera non invasiva nel contesto paesistico-ambientale che lo ospita**

Arch. Alberto Visconti