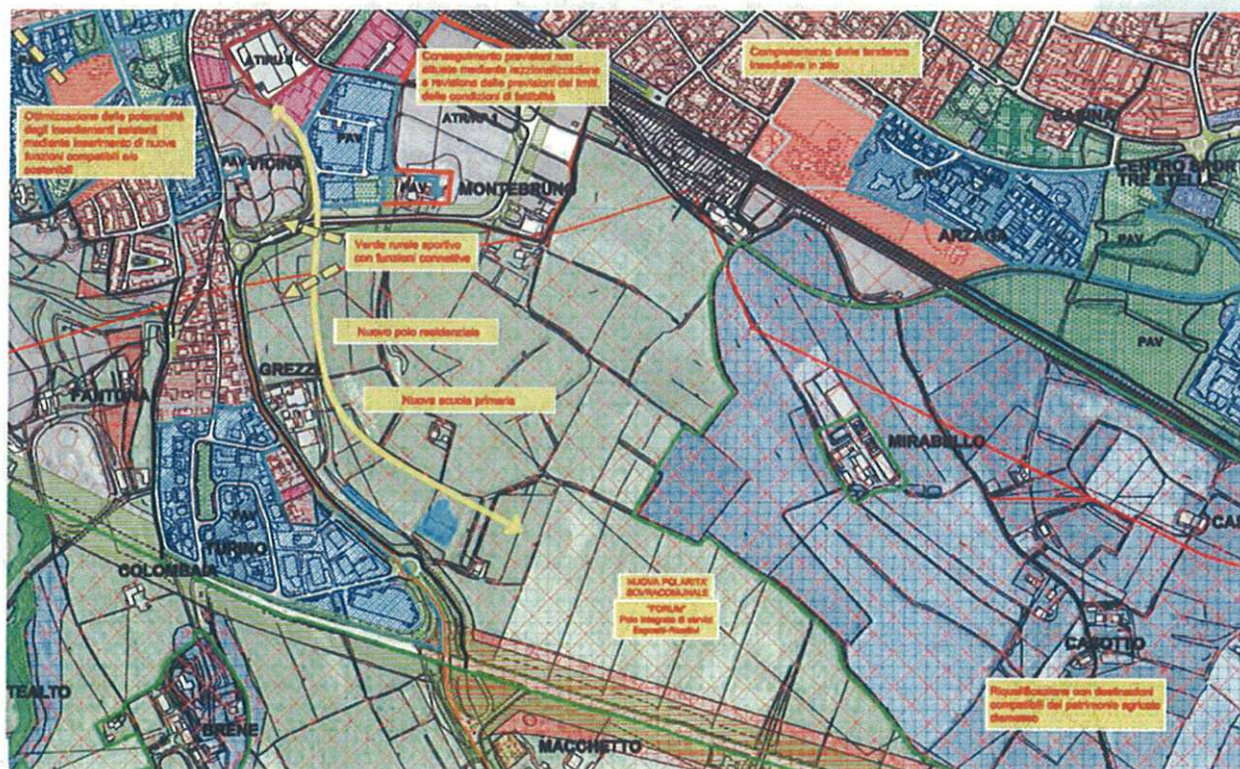


- INQUADRAMENTO

L'area d'intervento si trova nel territorio comunale di Desenzano del Garda ed è interposta tra il paesaggio naturale di una collina morenica ed una importante strada di traffico a scorrimento veloce, ossia la SS 11, ed i suoi svincoli in località Grezze e Centenaro.

L'area in questione gode di un'accessibilità privilegiata che rende la sua localizzazione strategica a molteplici forme di collegamento e vie di comunicazione. Oltre alla citata SS 11 sono infatti presenti nelle vicinanze l'autostrada A4 e la linea ferroviaria Milano - Venezia, arterie fondamentali nel tratto italiano del Corridoio 5 per la mobilità europea. Queste considerazioni vanno poi integrate a una scala più vasta: la polarità dell'area a livello regionale ed europeo è ulteriormente incrementata dalla vicinanza a sistemi di interscambio veloce quali gli aeroporti internazionali lombardi (Bergamo e Montichiari in primis) e veneti (Verona e Treviso), nonché dalla linea dell'AV ferroviaria con stazione in Castenedolo e dall'intersezione, poco più ad est, del sistema viabilistico e ferroviario Est Ovest con il Corridoio del Brennero, porta di accesso alle regioni centroeuropee. Questa felice localizzazione eleva l'area in oggetto in una molteplice ottica di accessibilità strategica: locale, nazionale e internazionale.

Anche a fronte di queste considerazioni l'area, adesso identificata come "zona agricola produttiva" dal PRG vigente, è indicata nel Documento Preliminare di Piano del PGT (approvato con delibera di C/C n° 61 del 13/07/2009) come Nuova Polarità Sovracomunale, più specificamente come "Forum - Polo Integrato di servizi Espositivi - Ricettivi".



- Documento Preliminare di Piano - Tavola 14.2 nord "Indicazioni strategiche preliminari"

- FUNZIONI E DIMENSIONI

Il progetto prevede la realizzazione di edifici per complessivi 80.000 mq di SIp, distribuiti in varie funzioni e affacciati su un lago artificiale (sistema BioLago sostenibile) all'interno di un'area di 202.970 mq. Le funzioni previste saranno così suddivise e dimensionate:

Ricettivo: Hotel (16.000 mq)

Commerciale: Centro Commerciale (25.000 mq) - Luxury Mall e Maison (12.000 mq)

Ristorazione: Food Court (4.500 mq)

Direzionale: Torre Uffici (4.600 mq)

Servizi/Spettacoli: Forum (5.000 mq) - Conventions (2.400 mq) - Intrattenimento (6.500 mq)

Dall'applicazione della normativa nazionale e locale, possiamo dimensionare i parcheggi necessari in 135.450,00 mq per lo standard pubblico e 29.300,00 mq ad uso pertinenziale, così come evidenziato nelle tavole successive. Oltre ai parcheggi vengono reperiti anche 51.640,00 mq di aree verdi, attrezzate per la sosta e la fruizione pubblica, a cui si possono aggiungere le coperture verdi di parte degli edifici progettati (centro commerciale, hotel, intrattenimento).

- PROGETTO

Analisi

Un progetto urbano e architettonico non può prescindere dall'analisi del paesaggio circostante e del territorio che deve ospitarlo.

Il processo di progettazione deve tendere a realizzare un'ottima integrazione fra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali dell'edificio; l'importanza che il luogo fisico assume nell'ambito del processo di progettazione edilizia si evidenzia attraverso la "analisi del sito" che viene realizzata in modo scientifico, individuando una griglia di criteri su cui approfondire conoscenze e informazioni, così da focalizzare le strategie progettuali che governeranno il progetto, in stretta sinergia con il territorio e la tradizione locale.

Gli elementi analizzati sono di due tipi:

Ambientali:

- Morfologia - idrografia - paesaggio

Antropici:

- riferimenti storici - il lago ed i suoi elementi artificiali - i castelli - le cave

Il grande sforzo metodologico da operare nella stesura di una proposta di questa dimensione è di adottare un approccio progettuale completo, dall'analisi del sito e del territorio, all'identificazione dei dettagli, al fine di presentare un progetto che combini architettura, composizione e tecnologia di moderna concezione ed elevata qualità nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante. Una costruzione dalle caratteristiche, dai materiali e dall'approccio d'indiscussa sostenibilità ambientale da cui emergano importanti indirizzi compositivi e qualitativi.