
**LEVICO TERME SPA
LEVICOFIN S.R.L.**

OGGETTO: *Terme di Levico e Vetriolo – Affidamento della Concessione dei Servizi idrotermali afferenti i complessi aziendali denominati “Palazzo delle Terme di Levico” e “Stabilimento Termale di Vetriolo”, unitamente alla concessione mineraria denominata “Bacino idrico che alimenta le sorgenti minerali utilizzate nello stabilimento Bagni di Vetriolo” per lo sfruttamento esclusivo delle acque naturali e termali di Levico e Vetriolo e delle relative fonti.*

Affidamento della progettazione, costruzione e gestione del Centro Medical Wellness del Palazzo delle Terme di Levico, servito da parcheggio interrato.



AMMINISTRAZIONE: PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**A.2 STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA:
REALIZZAZIONE DEL CENTRO MEDICAL WELLNESS
SERVITO DA UN PARCHEGGIO INTERRATO**

GIUGNO 2016

LEVICO TERME SPA
38056 Levico Terme (TN) Via Bion 28
Tel. 0461 706511 - info@levicotermespa.it
PIVA 02026200226

LEVICOFIN S.r.l.
Sede: Viale V. Emanuele, 10
38056 LEVICO TERME (TN)
Cod. Fisc.: 01255590471
Part. IVA: 01520320225

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA

Gennaio 2010

Aggiornamento: Luglio 2012

Ultimo aggiornamento: Aprile 2016

Levico Terme, Trento



Sommario

GENESI E SVILUPPO DEL PERCORSO PROGETTUALE.....	3
UN NUOVO COMPLESSO TERMALE INTEGRATO: TERME E MEDICAL SPA	7
ANALISI DEL SITO	10
DATI CATASTALI	13
INQUADRAMENTO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO	17
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	23

GENESI E SVILUPPO DEL PERCORSO PROGETTUALE

Il presente studio di fattibilità riporta in sintesi i principali elementi che caratterizzano il progetto preliminare "Leading Medical Wellness Resort" per la società Levico Terme SPA, riguardante la nuova ala del complesso termale di Levico Terme (TN). Schematicamente, nel presente documento vengono sviluppati i seguenti punti principali:

- Genesi e sviluppo del percorso progettuale.
- Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo filosofico, programmatico e funzionale.
- Analisi del sito.
- Descrizione dell'intervento.
- Quadro normativo di riferimento.
- Analisi dei costi di costruzione e manutenzione della struttura.

Per quanto attiene tutti gli aspetti grafici ed avere una visione complessiva del sito e del progetto si rimanda agli elaborati di disegno specifici.

La struttura termale di Levico Terme, dopo un periodo di crisi e difficoltà, da alcuni anni sotto la direzione delle **Levico Terme SPA**, ha iniziato un generale processo di ammodernamento sia a livello strutturale sia a livello di filosofia imprenditoriale. Il progetto nasce quale naturale conseguenza della concreta esigenza di migliorare i servizi offerti, ampliare i tempi di apertura ripensando all'offerta termale con un piglio innovativo e moderno, cercando di non seguire le mode del momento, per creare una struttura che possa distinguersi nell'agguerrito mondo delle terme e ridare alla struttura termale quel valore e quel ruolo di volano dell'economia che il paese merita. Nel contempo è emersa la volontà, da parte di **Levico Terme SPA**, di munire la struttura di servizi ed attività complementari all'offerta turistica attuale così da non fare concorrenza a strutture turistico/com-



mercials già presenti sul territorio. Da questo punto di vista la nuova struttura dovrà essere dimensionata e pensata affinché possa svolgere quella funzione di vero e proprio volano per l'economia del territorio, in modo tale da diventare punto di riferimento sia per gli esercizi commerciali del paese che per i cittadini stessi.

L'intenzione di **Levico Terme SPA** di condurre un percorso assolutamente condiviso ha trovato piena concretezza in una serie di incontri sul territorio tra tutte le parti in causa, dai progettisti ai consulenti, dai soci ai rappresentanti al consiglio d'amministrazione. Tale filosofia di coinvolgimento e piena partecipazione di tutti i soggetti interessati direttamente o indirettamente al progetto, ha trovato naturale prosecuzione anche nelle fasi di progettazione. Il gruppo di professionisti incaricato ha, infatti, intrapreso da subito una serie di attività volte all'ascolto di tutte le esigenze e le aspettative delle parti in causa. Il progetto ha trovato in tal modo piena condivisione in ogni sua fase di definizione, fino alla configurazione attuale del presente progetto preliminare. Tale modalità verrà tenacemente perseguita anche nei successivi step di progettazione.

Nel corso dello sviluppo del progetto preliminare, il CDA di Levico Terme SPA ha inteso anche porre dei presupposti molto concreti affinché la nuova ala risponda pienamente ad una filosofia di sostenibilità e compatibilità ambientale oltre che di massima efficienza in termini di qualità degli ambienti indoor e di organizzazione degli spazi esterni. La linea progettuale intrapresa pone dunque quale punto fondamentale la volontà di realizzare edifici di bioedilizia – o meglio di edilizia bioclimatica- a basso consumo energetico e basso impatto ambientale, con spiccate caratteristiche in termini di performance energetiche e di sostenibilità. Per lo sviluppo del progetto "Leading Medical Wellness Resort" è volontà, sia del gruppo di progettazione che del CDA stesso, di avvalersi delle competenze sia del Distretto Energia Ambiente (DEA) sia del Centro Nazionale di Ricerca (CNR-Ivalsa).



In merito ai temi di cui sopra, si può inoltre aggiungere, che per la costruzione di quest'opera risulta evidente come l'attenzione alla sostenibilità ed agli aspetti ambientali (sia per la qualità dei materiali impiegati, che per la qualità interna degli ambienti che si vanno a costruire) vada di pari passo con l'impatto che essa provoca sul territorio e l'economia presente e futura del paese.

Per questo motivo in fase progettuale e in accordo con il CDA è stata chiesta la collaborazione della TT Consulting, società di consulenza turistico/alberghiera, per comprendere le potenzialità di sviluppo del progetto "Leading Medical Wellness Resort" calibrando dimensioni, filosofia ed attività in relazione al contesto socio-economico nel quale si colloca.

Di seguito viene illustrata brevemente la storia e l'expertise di TT Consulting.

Dopo molti anni di esperienza nel top management d'impresa alberghiere internazionali, **Hannes Ilmer** fonda nel 2000 la società di consulenza Tourismsteam. Inizialmente focalizzata sulla consulenza ed il supporto di strutture alberghiere e delle istituzioni del turismo nella provincia di Bolzano, ben presto espande il suo raggio d'azione in tutta Italia ed in Europa e nel 2006 l'azienda cambia nome nell'attuale **TT Consulting**. Nel 2008, dopo diversi anni di intensa collaborazione, il Dott. Johannes Gruss e il Dott. Daniel Bosio diventano partner dell'azienda. Sempre nello stesso anno all'attività principale di consulenza turistica, viene affiancato un team di esperti di marketing per assicurare un'assistenza migliore e più completa. Attualmente **TT Consulting** può contare su una struttura aziendale forte ed innovativa, sempre attenta alle variazioni del mercato e capace di seguire e supportare il proprio cliente in tutte le fasi di sviluppo: dall'analisi e formazione di piani imprenditoriali alla scelta ed inserimento dei collaboratori; dalla pianificazione gestionale alla definizione del brand-characters fino allo sviluppo dell'immagine grafica e web.

All'interno di questa visione si inserisce il progetto, redatto in collaborazione con **Hannes Ilmer** della **TT Consulting**, di una nuova ala tematica denominata "Leading Medical Wellness Resort" che potesse migliorare i servizi offerti, ampliare i tempi di apertura e ridare alla struttura termale



quel valore e quel ruolo di volano dell'economia che il paese merita. Partendo dallo studio urbanistico del sito e da un'approfondita analisi delle attività, capendone le dimensioni, le relazioni ed i percorsi, abbiamo creato una struttura innovativa e contemporanea, senza per questo trascurarne la funzionalità, la chiarezza e la semplicità d'uso.



UN NUOVO COMPLESSO TERMALE INTEGRATO: TERME E MEDICAL SPA

Lo stabilimento termale attraversa un momento economico-finanziario soddisfacente, soprattutto grazie alla gestione da parte di Levico Terme SPA. Nonostante questa situazione, è altresì chiaro come l'immagine delle Terme, sia agli occhi dei cittadini levicensi che dei turisti curandi e non, sia quella di uno stabilimento termale vecchio, lacunoso nell'offerta dei servizi ed incapace di generare quel giro di affari necessario per sostenere e sviluppare l'economia del paese. Risulta evidente come questo modello termale, senza un importante ripensamento del concetto stesso di Terme, non possa garantire, ancora per molto tempo, i numeri attuali. Si capisce perciò come sia importante agire al più presto per trovare una strada di sviluppo che possa garantire la sostenibilità economica dell'intero comparto, senza per questo andare a snaturare le caratteristiche medico curative delle Terme di Levico e Vetriolo.

All'interno dell'eterogeneo mondo del termalismo due sono modelli di riferimento, con altrettante filosofie alla base, che si possono al momento individuare: terme curative e terme ludiche. Le prime hanno un'impostazione classica e basano il proprio core business su di una serie di servizi, a seconda delle specificità della propria acqua, di tipo prettamente curativo e medicale; le seconde, che sono il trend degli ultimi 10-15 anni, basano invece il proprio core business su una serie di aree e spazi votati al relax, la cura del corpo e la meditazione. Sul territorio nazionale, la maggior parte dei centri termali classici, improntati su di una filosofia medico-curativa, ha trasformato o sta progettando di trasformare i propri stabilimenti seguendo il trend attuale, appena descritto. Questa filosofia d'intervento, però, determina alla base la scelta di abbandonare quasi completamente l'aspetto medico e le proprietà curative delle varie acque termali, andando spesso a snaturare l'immagine e la storia di un luogo e dello stabilimento stesso.



Alla luce di queste valutazioni ed analisi l'intenzione del gruppo di lavoro è quella di aprire una nuova ed innovativa via di sviluppo, denominata **Medical SPA**, che possa fondere l'anima curativa delle acque termali di Levico con una più moderna visione del benessere indirizzata al relax, al movimento e alla meditazione.

A dire il vero le Terme di Levico possono già intuitivamente essere definite **Medical SPA** utilizzando infatti un'acqua di comprovata azione curativa e benefica per prevenire e curare. Una **Medical SPA**, tuttavia, non è identificabile solo in una struttura termale che utilizzi l'acqua a scopo terapeutico, bensì in un Centro che si occupi della salute nella sua più ampia accezione di completo benessere fisico, psichico e ambientale. Il progetto è pensato, infatti, per dare vita a un luogo dedito al relax, al ringiovanimento, all'esercizio fisico modulato, che offra servizi esclusivi, trattamenti sensoriali viso e corpo, bendaggi e bagni di erbe, massaggi ayurvedici, tutti combinati con i servizi che utilizzano l'acqua: bagno di vapore, bagno di vapore con fitoestratti, idromassaggio sensoriale, massaggio in acqua. Le **Medical SPA** sono veri e propri luoghi di cura del corpo, dove il personale medico, affiancato da terapisti (estetista-posturologo, istruttore attività fisica) svolge visite di controllo e stabilisce il giusto percorso di benessere e/o salute per il cliente e paziente. La **Medical SPA** parte, quindi, da una visione olistica che voglia offrire una serie di risposte all'individuo nella sua interezza.

Possono essere considerate aree di intervento di una **Medical SPA**:

- Diagnosi antiage, valutazione dello stress ossidativo.
- Risposte al sovrappeso.
- Gestione dello stress.
- Gestione di inestetismi cutanei.
- Gestione di un percorso detossinante.
- Gestione di problemi posturali causa di dolore muscolare e di inestetismi cutanei.



In una **Medical SPA** deve essere applicata una medicina frutto dell'incontro tra la medicina tradizionale, accademica, la medicina energetica e la psicosomatica, una medicina integrata che risponda alle alterazioni morfologiche e strutturali dell'organismo a 360°. Obiettivo della medicina integrata della **Medical SPA** è il recupero dell'eucenestesi, la prevenzione e il trattamento delle cause che portano alle patologie cronico-degenerative e dell'invecchiamento.

All'interno della **Medical SPA**, prescindendo dai servizi medici (dietologia, medicina estetica, medicina funzionale), sono stati individuati percorsi standard, che permettano al singolo utente in relazione alle proprie necessità, di selezionare un **thermal day** che risponda maggiormente alle sue necessità.



ANALISI DEL SITO



Immagine aerea

L'attuale complesso delle Terme è collocato in un grande parco pubblico, nella zona ad est del centro storico dell'abitato di Levico Terme.

L'area di forma triangolare è così delimitata:

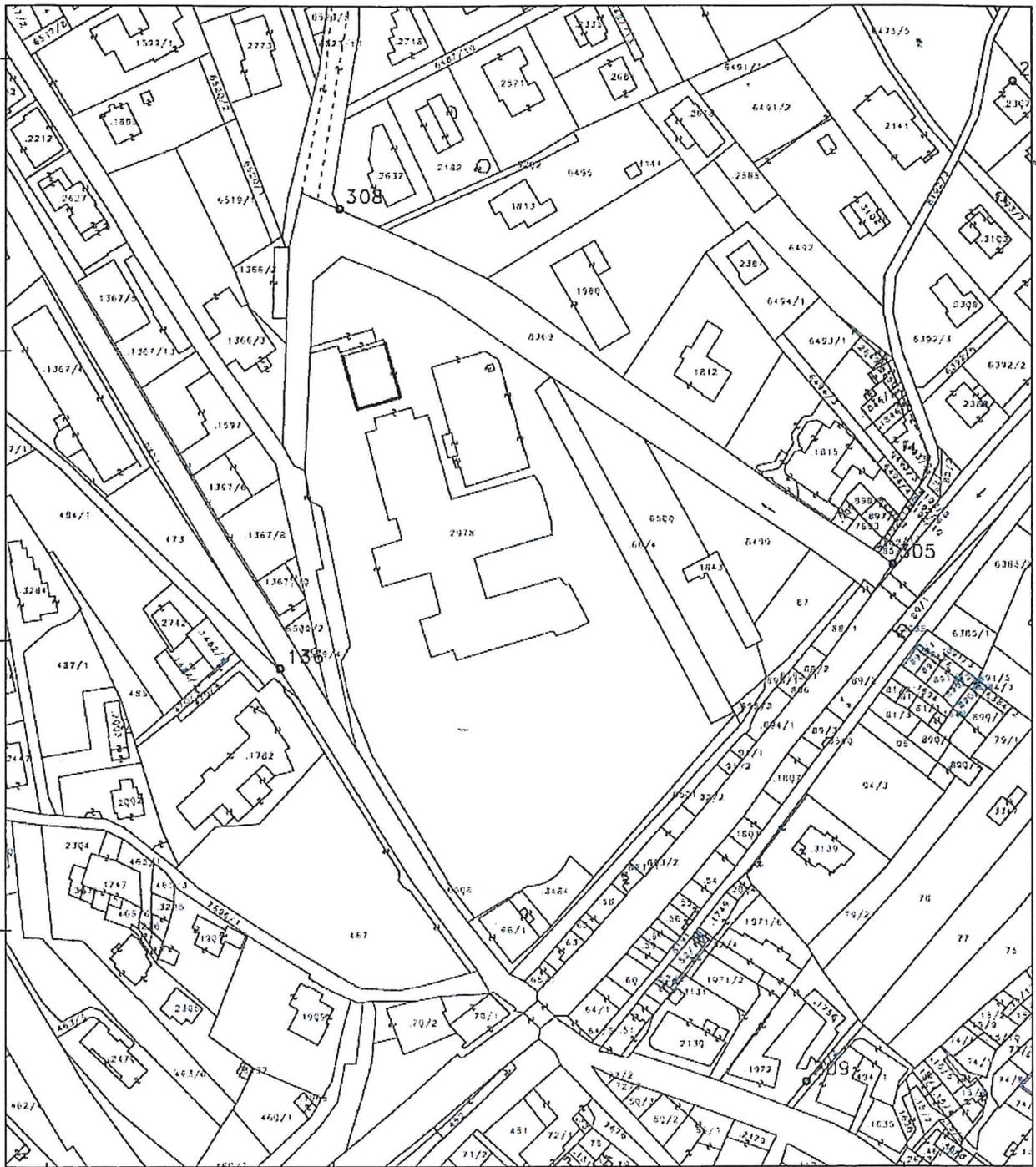
- A sud da via Vittorio Emanuele, un'importante arteria stradale che collega il centro storico alla vecchia statale per il vicino comune di Pergine Valsugana.
- A ovest da vicolo Fosse, una stretta strada a senso unico che viaggia parallela al rio Maggiore.
- A est dalla strada provinciale che porta a Vetriolo ed alla stazione sciistica della Panarotta 2002.
- A nord da viale Roma, anch'esse un'importante arteria stradale che collega la zona est ed ovest



L'area si trova in una zona mista tra funzioni residenziali, di pubblico servizio e di attività del terziario per lo più turistico:

- In corrispondenza dell'allineamento sud un parco pubblico, la sede della APT e diversi Hotel ed esercizi commerciali sempre nel settore turistico.
- In corrispondenza dell'allineamento a ovest sono collocate delle abitazioni private.
- In corrispondenza dell'allineamento a nord-ovest sono collocate abitazioni private, diversi Hotel.





Mappa catastale

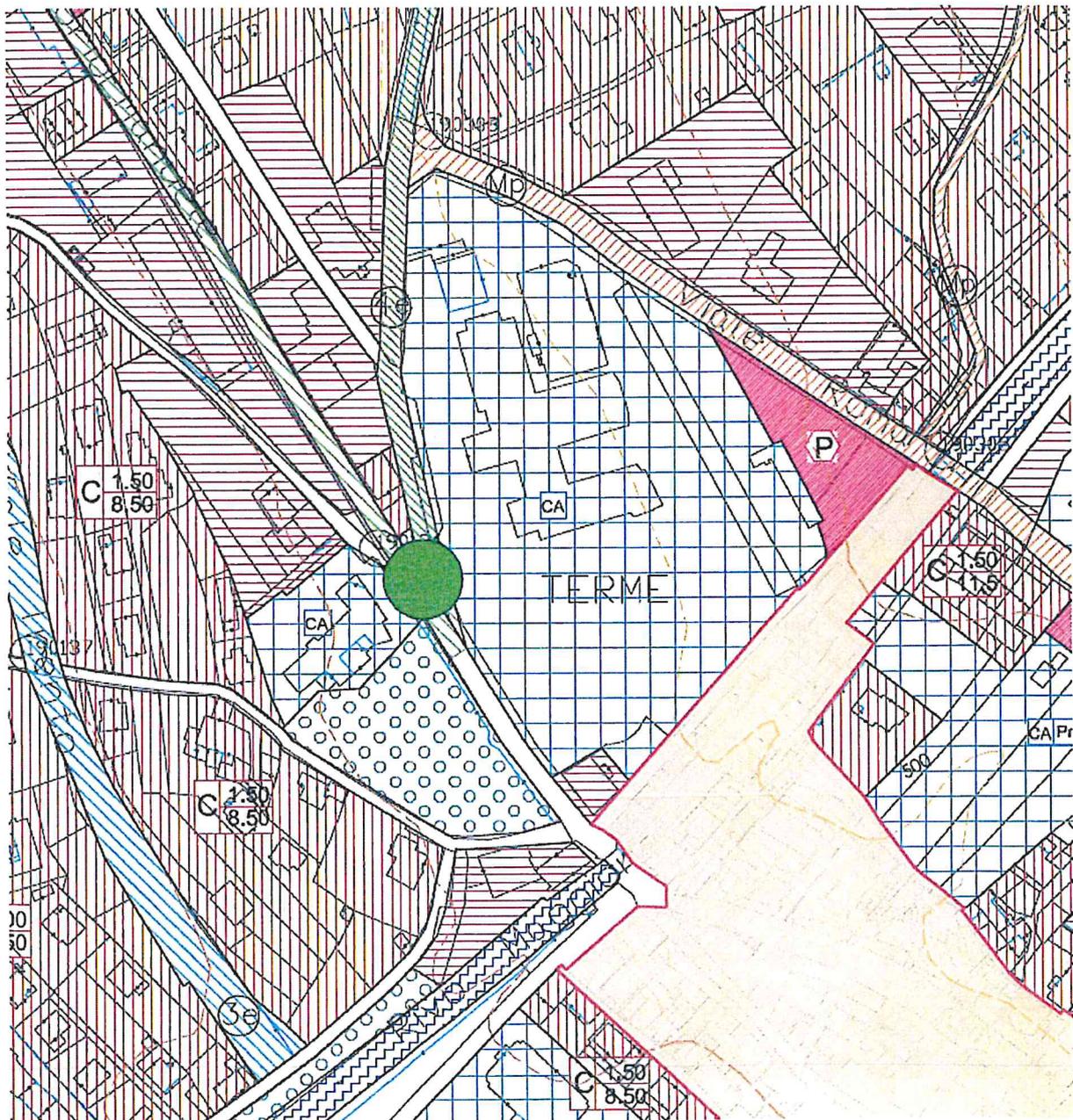
DATI CATASTALI

Proprietà: Provincia autonoma di Trento – Patrimonio indisponibile in C.C. Levico F.M. 35

p.ed. 2978 sup cat 18.993 mq

p.ed. 66/4 sup cat 4.543 mq

p.ed. 1843 sup cat 187 mq

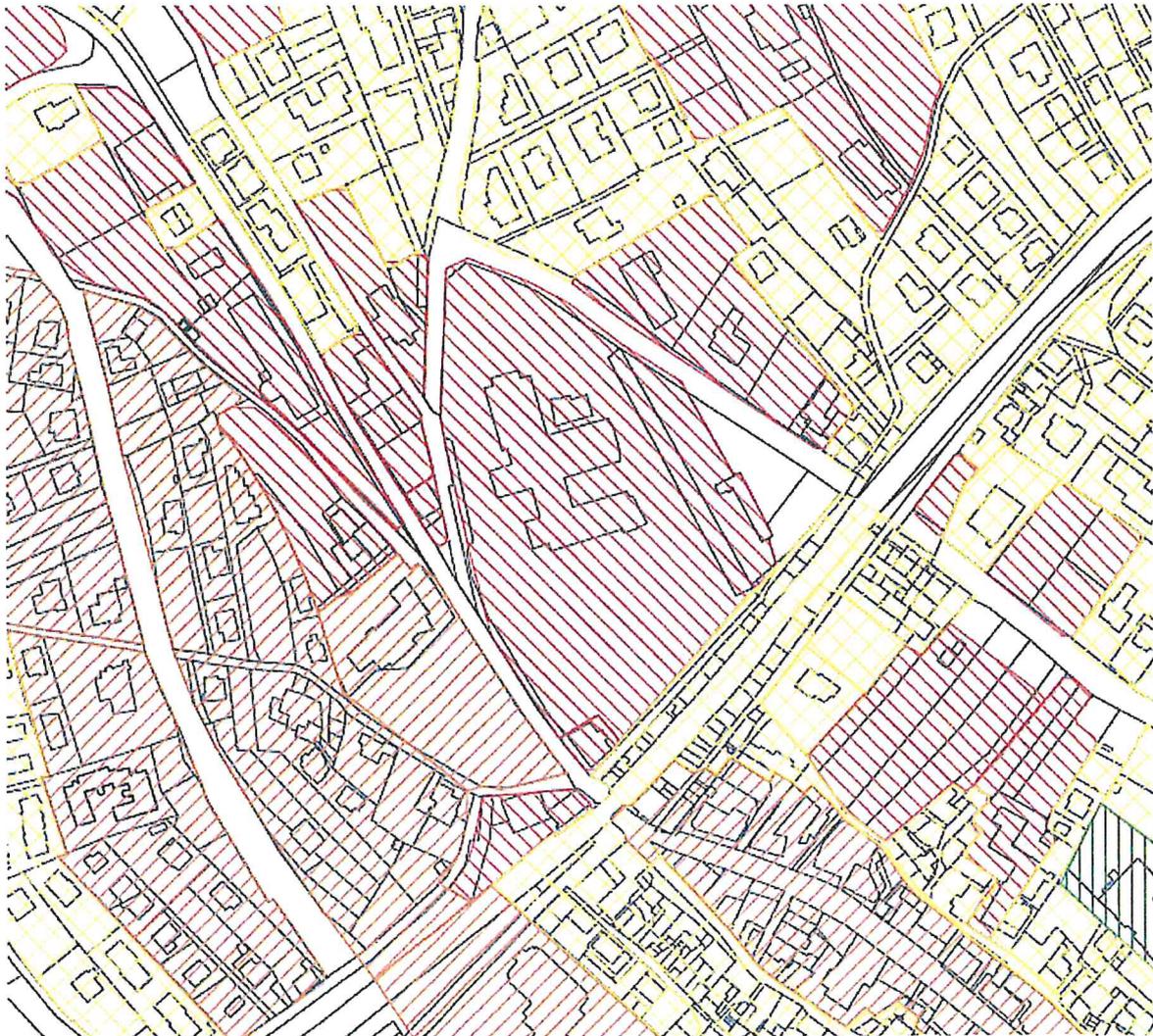


Estratto PRG

**ZONE PER ATTREZZATURE
E SERVIZI PUBBLICI**

DISTRIBUZIONI

- CA civile mercato storico-recenti
- CA Pr civile mercato storico di progetto
- SC scolarità e cultura esistenti
- SC Pr scolarità e cultura di progetto
- S sportive
- S Pr sportive di progetto
- R religiose esistenti
- R Pr religiose di progetto
- ca tipo spf centralina specifica



Zonizzazione acustica



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

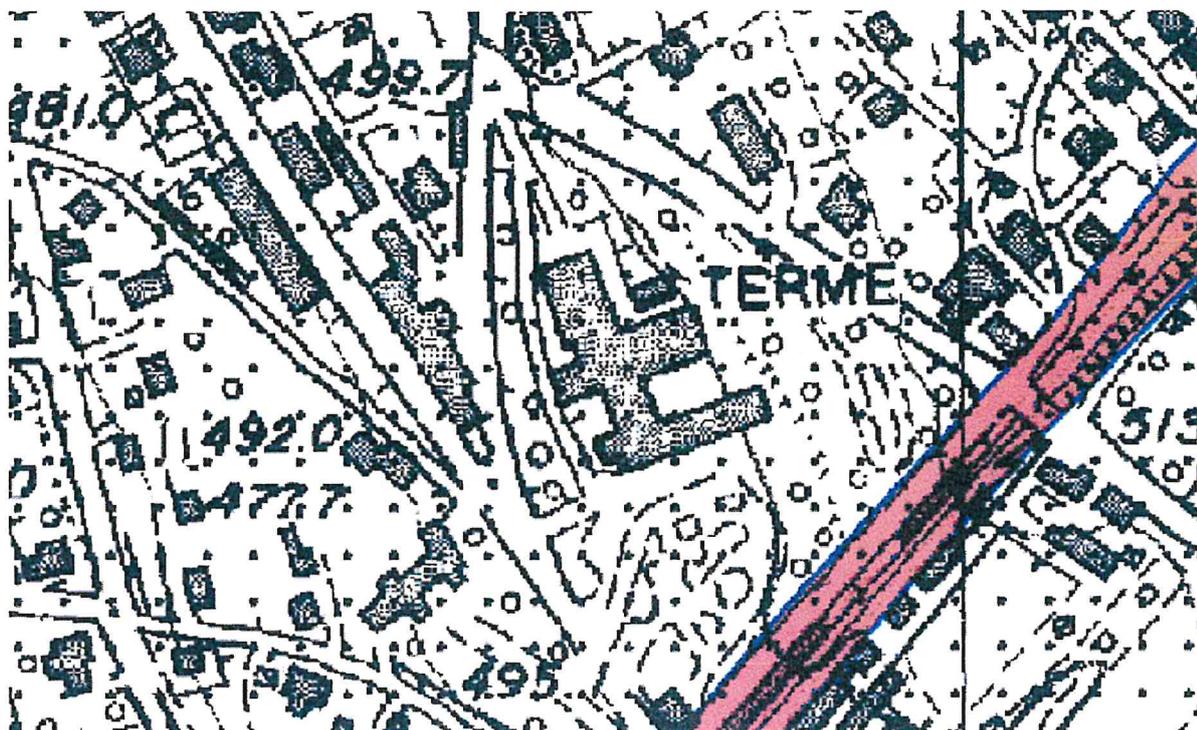
Alessandro Verdini

ALESSANDRO VERDINI

1289 sez. A - ARCHITETTURA

CLASSE	VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE (LVAE)		VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE (LVAE)	
	1991 (LVAE 1991)	1992 (LVAE 1992)	1991 (LVAE 1991)	1992 (LVAE 1992)
CLASSE I	50	40	45	35
CLASSE II	55	45	50	40
CLASSE III	60	50	55	45
CLASSE IV	65	55	60	50
CLASSE V	70	60	65	55
CLASSE VI	75	65	70	60

- CLASSE I aree particolarmente protette
- CLASSE II aree destinate ad uso precedentemente residenziale
- CLASSE III aree di tipo urbano
- CLASSE IV aree tutti
- CLASSE V aree di interesse industriale urbano
- CLASSE VI aree prevalentemente industriali
- CLASSE VII aree esclusivamente industriali



Estratto carta di sintesi geologica

LEGENDA

AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA

-  Aree ad elevata pericolosità geologica e idrologica
-  Aree ad elevata pericolosità valanghiva

AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO

-  Aree critiche recuperabili
 -  Aree con penalità gravi o medie
 -  Aree con penalità leggere
 -  Aree soggette a fenomeni di esondazione
- Aree a controllo sismico:
-  a bassa sismicità (zona sismica 3)
 -  a sismicità trascurabile (zona sismica 4)

AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE

-  Aree senza penalità
-  Fiumi e Laghi
-  Ghiacciai

INQUADRAMENTO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Aspetti topografici e geografici

L'area oggetto dello studio ricade nel quadrante di SO della Sezione Levico (n° 060160) della Carta Tecnica Provinciale (scala 1: 10.000). Dal punto di vista planimetrico e topografico il sito, ubicato alla quota media di 490 m s.l.m., appartiene a un'area immergente verso sud localizzata sulla sinistra idrografica del fiume Brenta nel territorio comunale di Levico.

Aspetti geomorfologici generali

La porzione di territorio esaminata appartiene al versante idrografico sinistro della Valsugana. Il modellamento geomorfologico del versante è da ricondurre all'assetto strutturale, litologico e giaciturale del substrato affiorante, le cui caratteristiche, modificate dalle varie fasi climatiche (glaciali, periglaciali e postglaciali), hanno determinato le linee di evoluzione recente del paesaggio. L'andamento complessivo mostra le tipiche forme delle valli glaciali alpine caratterizzate da profilo trasversale ad U con fondo piatto, potenti coltri sciolte di depositi fluviali (alluvioni del Brenta e conoidi dei torrenti laterali) e depositi di versante (depositi detritici, glaciali, colluviali). Nell'ambito dell'area gli agenti morfogenetici più influenti sono l'azione fluviale degli affluenti del fiume Brenta (nel caso specifico il Rio Maggiore) condizionata dagli apporti d'acqua e dalla quantità di detrito proveniente dai versanti e i processi di denudazione sulle pareti rocciose affioranti.

La città di Levico si sviluppa sulla sinistra idrografica del fiume Brenta, sul declivio che raccorda le ripide pareti del monte Panarotta con la piana alluvionale sottostante.

Evidenze geomorfologiche, avvallate dalle risultanze di indagini meccaniche, portano ad attribuire il lembo meridionale di tale declivio all'azione di trasporto ed accumulo del Rio Maggiore che solca il Monte Fronte.

L'elemento geomorfologico caratterizzante il sito d'interesse è pertanto rappresentato dal conoide di



deiezione di questo Rio determinato dal susseguirsi di eventi di deposizione torrentizia che hanno dato luogo alla tipica forma a imbuto dal profilo convesso, con inclinazione media di 10°, costituita da materiale alluvionale frammisto a prodotti detritici.

Aspetti geologici

Dal punto di vista geologico - stratigrafico nell'area si ritrovano depositi di conoide: allo sbocco delle valli secondarie sulla valle principale sono visibili gli accumuli di conoide prodotti da vari episodi deiettivi dei torrenti immissari del corso d'acqua principale che hanno formato le tipiche forme di alluvionamento a imbuto (sia sul versante destro che sinistro). I depositi sono costituiti prevalentemente da materiali sciolti grossolani rappresentati da ciottoli e ghiaie in matrice di natura sabbiosa; la composizione mineralogica delle ghiaie risulta funzione del tipo di roccia affiorante nel bacino orografico: nel caso specifico i materiali sono rappresentati da granuli metamorfici derivanti dall'azione erosiva a carico del substrato delle acque di ruscellamento superficiali che alimentano il rio Maggiore.

Verso monte affiorano i depositi glaciali riferibili all'evento wurmiano in frammistione con detrito di falda: si tratta di depositi glaciali sciolti a supporto granulare caratterizzati da disomogeneità litologica e da un buon grado di arrotondamento; si presentano mescolato con elementi di origine detritica caratterizzati da omogeneità litologica (indice della comune area di provenienza) e da un elevato grado di spigolosità (indice del limitato percorso effettuato) originatisi da processi di alterazione chimica e degradazione fisico meccanica.

Idrogeologia

Dal punto di vista idrogeologico, nel tratto di valle di interesse si ipotizza la presenza e l'interazione di due strutture idrogeologiche distinte: quella dell'ammasso roccioso, affiorante lungo i fianchi



di deiezione). Mentre le formazioni rocciose presentano solitamente un'elevata permeabilità di tipo secondario, i depositi quaternari di fondovalle esibiscono gradi variabili di permeabilità primaria in funzione della granulometria e della tessitura del sedimento stesso. I depositi di fondovalle sono inoltre sede di importanti falde idriche alimentate sia dagli apporti montani, dalle acque degli affluenti e soprattutto dal fiume Brenta.

L'area di progetto si caratterizza per la presenza di materiali detritici. La falda freatica, coincidente con il livello del Brenta, non interessa il primo sottosuolo del sito in esame e all'interno dei sondaggi anche profondi nelle aree immediatamente limitrofe a quella di progetto non sono state individuate linee preferenziali di filtrazione sotterranea.

Riutilizzo dei materiali derivanti dalle operazioni di scavo

La Normativa, in materia di riutilizzo dei materiali derivanti dalle operazioni di scavo, prevede che vengano ottemperati i Decreti Legislativi dell'aprile 2006, n. 152, e del 16 gennaio 2008, n. 4, chiariti dalle Delibere Provinciali n. 1227 e n. 1666 rispettivamente dell'agosto 2008 e del maggio 2009. In particolare, per il caso in oggetto, la Delibera n. 1666 disciplina le aree caratterizzate da fondi naturali.

Qualsiasi altro utilizzo, al di fuori dell'area di intervento e che non sia lo smaltimento in discarica, andrà subordinato alla caratterizzazione dei materiali (analisi ambientale) da eseguirsi prima dell'inizio dei lavori secondo le Norme vigenti.



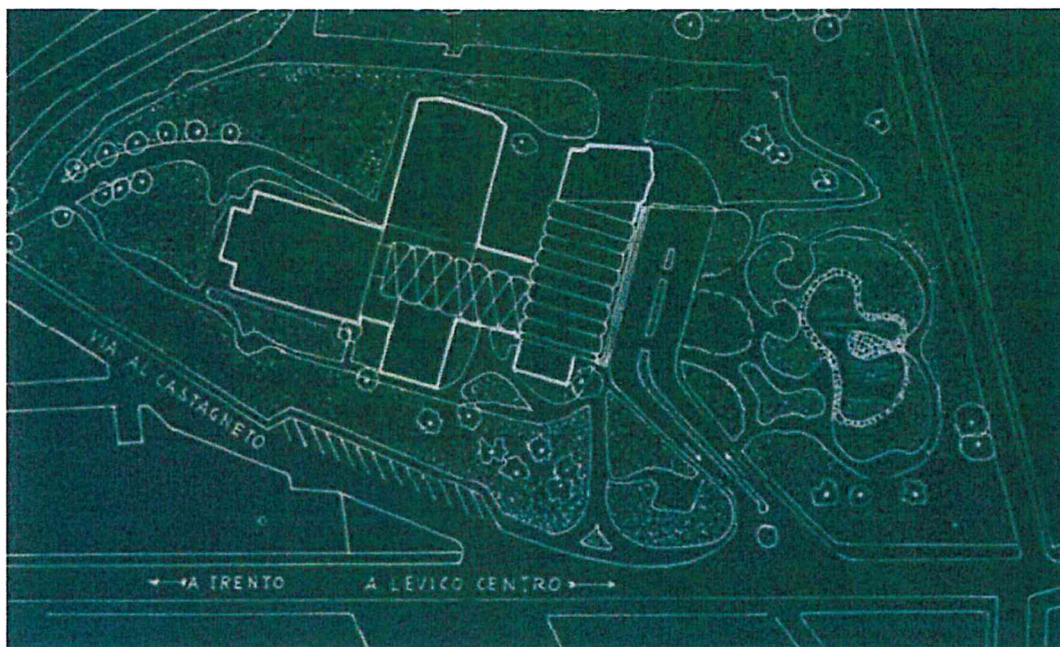


Immagine dell'attuale stabilimento termale

L'area nella quale si trova lo stabilimento termale, ha un'estensione di circa 25.000 mq ed è caratterizzata da una pendenza piuttosto pronunciata, in direzione nord-sud, necessaria a raccordare la differenza di quota di quasi 15 m che c'è fra via Vittorio Emanuele e viale Roma. La posizione centrale, facilmente raggiungibile in auto, ne fanno il luogo perfetto per ritornare ad avere un ruolo centrale all'interno dell'organizzazione urbanistica e socio-economica di Levico Terme.

Il parco di pubblico accesso ha subito diverse ristrutturazioni e modifiche nel corso degli anni. Al momento si può idealmente dividere, grazie ad un salto di quota dovuto alle cisterne di accumulo dell'acqua, in due grandi aree: la prima che affaccia su via Vittorio Emanuele, ben progettata e curata rappresenta il vero e proprio parco delle Terme, nonché l'accesso pedonale principale allo stabilimento. La seconda invece, che affaccia su viale Roma, è lasciata in disparte e occupata da un parcheggio con accesso dallo stretto vicolo Fosse. Ultimamente è stato creato un piccolo passaggio,

tramite una scala in ferro, che collega queste due parti, senza però pensare ad un vero e proprio percorso pedonale che possa accompagnare il cliente all'ingresso della struttura.



Planimetria originale

L'attuale stabilimento termale occupa un'area di circa 4800 mq e si posiziona per lo più nella parte est del sito. La struttura principale è stata completata nel 1964 su progetto dell'arch. Efrem Ferrari in collaborazione con l'arch. Michelangelo Perghem-Gelmi. Grazie soprattutto alle ardite coperture iperboloidi delle due grandi hall, le Terme di Levico sono uno splendido esempio di architettura razionalista italiana. Nel corso degli anni, soprattutto all'interno, la struttura ha subito diverse ristrutturazioni e cambiamenti che ne hanno modificato sia la composizione funzionale che, in alcuni parti, l'aspetto estetico.

Il progetto originale della struttura è costituito da:

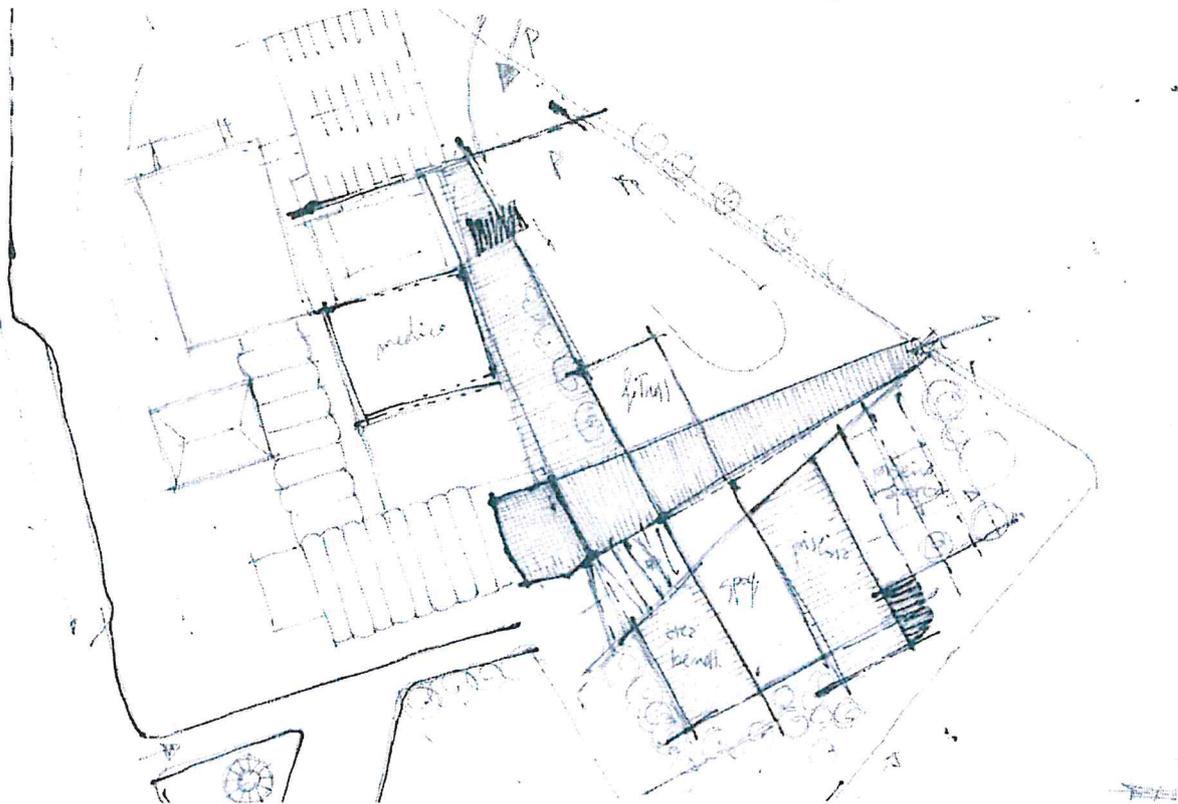
- Le due grandi hall di ingresso;
- Il primo blocco su tre piani, dove sono allocati gli uffici amministrativi;

- Un secondo blocco sempre su tre piani per ambulatori medici e uffici gestionali;
- Un primo padiglione di due piani con l'area per aerosol ed una zona palestra e riabilitazione;
- Un secondo padiglione attualmente in disuso per problemi strutturali;
- La torretta con una zona bar al piano terra, soppalco e terrazza al primo piano e salotto panoramico all'ultimo piano. Quest'ultima sarà soggetta a restauro, con conseguente adeguamento del bar e l'inserimento di un ascensore per raggiungere il blocco dei bagni al piano primo e la nuova sala conferenza allocata all'ultimo piano.

A questa struttura è stato poi aggiunto un altro blocco di tre piani dove sono stati ricavati gli spazi per i fanghi ed i bagni curativi ed un parcheggio per i dipendenti sulla copertura.

Per una migliore comprensione della struttura urbanistica dell'area in oggetto, si rimanda alle tavole di progetto e relativamente ai temi trattati si rimanda alle specifiche relazioni redatte dai professionisti interessati ed allegate alla documentazione generale.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO



Schizzo di studio

Nel progetto, trattandosi di uno progetto preliminare, si è volutamente tralasciato l'aspetto estetico formale della struttura della nuova ala, per concentrarsi maggiormente su:

- Dimensionamento complessivo.
- Posizionamento della nuova ala all'interno del sito in rapporto alle caratteristiche di quest'ultimo, i percorsi, e l'organizzazione funzionale dell'attuale stabilimento termale.
- Individuazione dei servizi (documento secretato poiché oggetto della futura gara, nonché recante il know-how di Levico Terme SPA).
- Definizione e dimensionamento degli spazi necessari in rapporto ai servizi scelti (documento secretato poiché oggetto della futura gara, nonché recante il know-how di Levico Terme SPA).

- Studio e definizione delle relazioni programmatico-funzionali degli spazi (documento secretato poiché oggetto della futura gara, nonché recante il know-how di Levico Terme SPA).

Particolare attenzione è stata posta nel rapporto funzionale e gestionale tra la nuova ala e l'attuale stabilimento termale affinché le due strutture siano interconnesse tra di loro, ma allo stesso tempo conservino un grado di autonomia tale da permetterne l'apertura anche in tempi differenti. È stata posta inoltre particolare cura nella distribuzione interna dei vari ambienti affinché vi fosse una grande chiarezza nei percorsi e conseguentemente facile possibilità di controllo e assistenza agli utenti in ogni settore dell'edificio. In particolare le linee guida che abbiamo seguito posso essere così sintetizzate:

- Valorizzazione e mantenimento della gerarchia estetica dell'attuale stabilimento termale.
- Riqualficazione dell'area verde ora utilizzata a parcheggio.
- Creazione di un parcheggio interrato per sopperire all'attuale carenza infrastrutturale della zona.
- Moltiplicazione degli accessi alla struttura.
- Interconnessione funzionale fra la nuova ala e l'attuale stabilimento termale.
- Possibilità di apertura e gestione indipendente delle due strutture termali.
- Valorizzazione ed ampliamento dei servizi termali offerti.

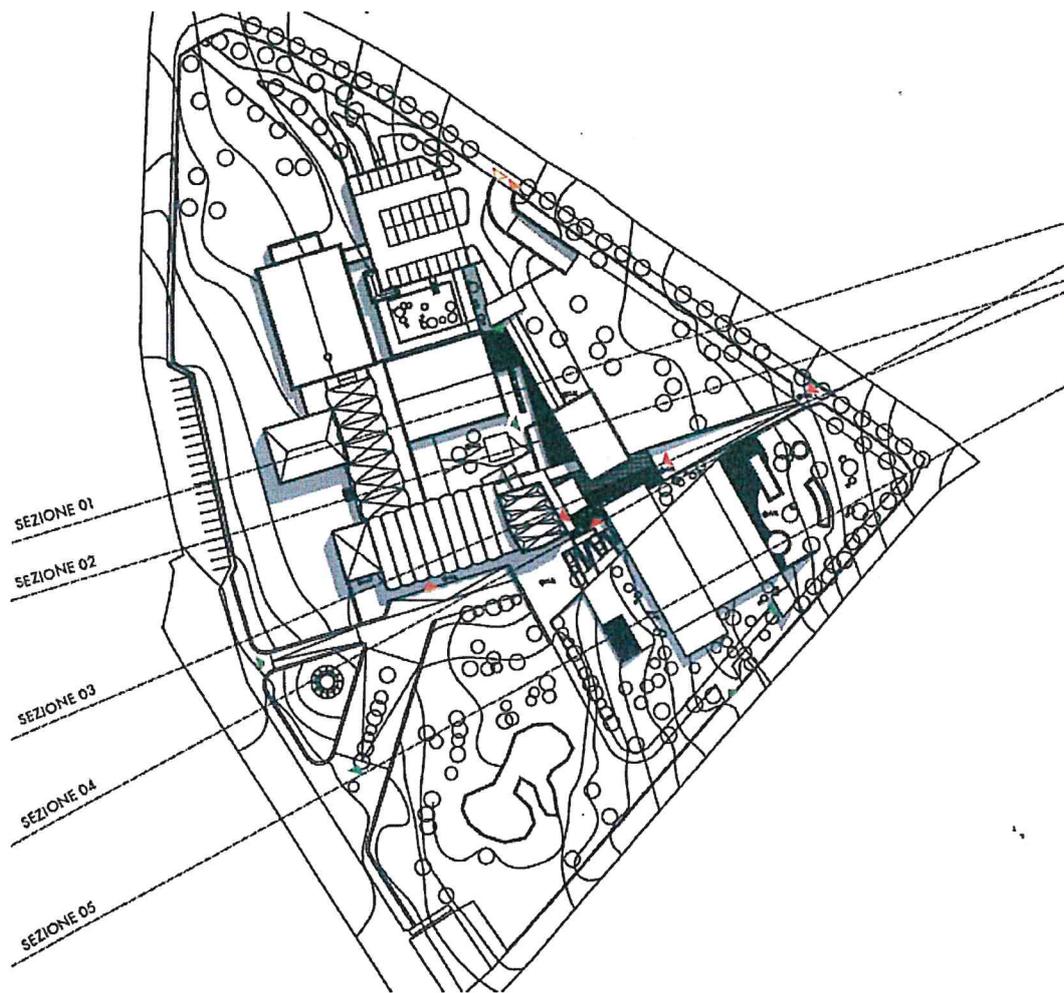
Partendo da queste importanti considerazioni e da un'approfondita analisi sia dei percorsi che dello stato attuale dell'area di progetto, è stato chiaro fin dall'inizio come la zona migliore dove inserire la nuova ala fosse la parte di parco, attualmente utilizzata come parcheggio, che sta a nord dello stabilimento termale. Questa posizione è particolarmente vantaggiosa, poiché ci consente di:

- Riqualficare e ridare vita ad un'area del parco ora poco utilizzata.
- Facilitare l'interazione sia estetica che funzionale fra le due strutture, avendo la possibilità di

creare diversi collegamenti, sia interni che esterni alla struttura.

- Creare un accesso indipendente alla nuova ala, da viale Roma, senza per questo dover stravolgere il sistema di accesso principale all'area che avverrà sempre da via Vittorio Emanuele.
- Sfruttare la pendenza del terreno, così da poter pensare ad un intervento che, essendo quasi completamente ipogeo, si pone su di un piano concettualmente arretrato e rispettoso del ruolo principale che la magnifica struttura, pensata a suo tempo dall'arch. Efrem Ferrari.

La scelta di posizionare la nuova ala nella parte nord del sito ci ha permesso di inserire una volumetria piuttosto consistente all'interno dell'area, senza per questo dover ridurre la superficie che attualmente è dedicata a parco pubblico. Così facendo è stato anzi possibile inserire un nuovo ingresso pubblico da vicolo Fosse, nonché migliorare la circolazione e l'utilizzo dell'intera area pubblica. Questa decisione, inoltre, sfruttando il dislivello esistente di quasi 15 metri tra la parte nord e quella sud del sito, conferisce alla nuova struttura una posizione rialzata rispetto al contesto. Questo ci permette di avere degli indubbi vantaggi sia dal punto di vista energetico, quindi dell'irraggiamento solare, sia dal punto di vista visivo, permettendo allo sguardo degli utenti di apprezzare la vista verso la valle, il lago e la magnifica cornice delle montagne dell'altopiano di Vezzena e Lavarone.



Planimetria di progetto

Analizzando più in dettaglio la planimetria di progetto, preme prima di tutto porre l'attenzione sullo studio degli accessi dell'area e del comparto nella sua interezza. In questo senso si è ritenuto interessante sfruttare la torretta del bar, come fulcro e tre d'union per l'interconnessione tra l'attuale e la futura struttura. Lungo l'asse esistente individuato dalla grande hall centrale e dalla torretta e grazie ad un cono, formato dal prolungamento dei lati della torretta stessa, abbiamo creato un accesso indipendente alla nuova ala direttamente da viale Roma. Un lungo piano inclinato che taglia in due l'area e che dolcemente porta alla quota necessaria. Questa scelta consente di avere tre accessi alla nuova struttura che, arrivando tutti nella hall principale del nuovo edificato, sono

indipendenti fra di loro ma allo stesso tempo interconnessi:

- Il primo, interno, attraversando la grande hall centrale e la torretta bar.
- Il secondo, esterno, grazie ad una grande scalinata ricavata nel pendio che sta alla destra del bar.
- Il terzo, esterno, direttamente da viale Roma, tramite questo lungo piano inclinato.

Come verrà illustrato meglio nel documento recante l'organizzazione degli spazi interni (documento secretato poiché oggetto della futura gara, nonché recante il know-how di Levico Terme SPA), il taglio creato dal piano inclinato che segna l'accesso alla struttura da viale Roma, divide il parco a nord in due grandi aree. Quella a destra sarà di pertinenza della area delle piscine mentre l'area a sinistra sarà di dedicata allo svolgimento dei servizi del Centro.

A questo sistema d'ingressi alla nuova struttura, si è voluto associare una generale ristrutturazione di tutti gli accessi all'intera area del parco delle Terme. Funzionalmente l'ingresso principale proveniente da via Vittorio Emanuele è stato rinnovato con una scalinata d'ingresso realizzata con un disegno più razionale e pulito. A questo è stato aggiunto un nuovo accesso pedonale all'area da vicolo Fosse, nonché un altro accesso, che permetterà di entrare direttamente nella hall principale dell'intero stabilimento termale attraverso l'attuale giardino interno.

Ingresso ed uscita dal parcheggio, ora interrato, non avverrà più da vicolo Fosse, troppo stretto e pendente, ma da viale Roma che per caratteristiche urbanistiche e dimensionali è sicuramente più adatto ad un traffico viario ad alta frequenza.

L'assetto delle aree di servizio è presentato nel documento Organizzazione degli spazi interni (documento secretato poiché oggetto della futura gara, nonché recante il know-how di Levico Terme SPA).

Si presenta di seguito le caratteristiche principali dell'organizzazione dello spazio:

SUPERFICIE COMPLESSIVA D'INTERVENTO	9850 mq
AREA MEDICA	1200 mq
AREA PISCINE	620 mq
AREA BENESSERE	310 mq
AREE COMPLEMENTARI	470 mq
AREE ESTERNE DI COMPETENZA	3200 mq
PARCHEGGIO	100 posti auto

INDIRIZZI PER LE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI

Le successive fasi di progettazione definitiva, esecutiva dovranno sviluppare con estremo dettaglio tutti gli aspetti indicati nel presente preliminare.

In particolare grande attenzione dovrà essere posta nella valutazione delle specifiche funzioni che la nuova ala del complesso termale ospiterà, nonché nelle relazioni programmatiche che queste hanno fra di loro. Inoltre dovrà essere osservata particolare attenzione alla strutturazione dei corpi di fabbrica al fine di garantire una elevata qualità complessiva per gli ambienti indoor e nel contempo rendere possibile un'efficace e semplice gestione degli edifici. Importanti risulteranno tutte le scelte inerenti ai materiali di costruzione ed alle tecnologie impiantistiche. Non dovrà essere dimenticata la possibilità/necessità di monitorare nel tempo gli aspetti principali derivanti dall'uso delle strutture, in modo particolare quelli attinenti ai consumi energetici ed alla qualità interna dell'aria.

