



design for living

laboratorio di progettazione architettonica
del paesaggio - interior design

RIQUALIFICAZIONE URBANA

**CONVERSIONE AREA EX ALBERGO
DUE LAGHI LEVICO TERME**

D4L - CESTELE ARCHITETTI

RELAZIONE PRELIMINARE

COMUNE DI LEVICO TERME

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



design for living

laboratorio di progettazione architettonica
del paesaggio - interior design

Relazione preliminare propedeutica al **“PIANO ATTUATIVO PER RIQUALIFICAZIONE URBANA art. 50 comma 1 lettera A, L.P. 4 agosto 2015, n. 15”**, volta al cambio di destinazione per la riqualificazione urbanistica dell'area denominata **“compendio Ex due laghi”**. Più precisamente dei beni immobili censiti a catasto fabbricati e terreni p.ed. 904, pp. ff. 857/2, 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 2017/3, 2017/6, 7710/2, 7711/1, 7713/7, 7713/8, 7713/9, 7713/10 in C.C. Levico.

Levico Terme, marzo 2026

Alessandro Cestele architetto



O. PREMESSA

La presente relazione correda l'istanza di attivazione del piano attuativo e contestuale richiesta di variante puntuale al PRG del Comune di Levico Terme, relativamente ai beni immobili in oggetto per la riqualificazione urbanistica dell'intero compendio e per lo sviluppo dello stesso in ambito commerciale e attività di pubblico esercizio / artigianale / servizio. Detta procedura si rende necessaria in quanto il progetto proposto risulta attualmente in contrasto di zona come meglio specificato al capoverso (1. inquadramento territoriale), per quanto concerne le norme di attuazione si fa riferimento a quelle allegate al SUB.M.

L'area si colloca all'interno del Comune di Levico Terme, ed è intermedia tra due vie di comunicazione di **importanza sovracomunale** la SP1 Via Claudia Augusta che dalla S.S. 47 della Valsugana conduce al centro abitato, e la SP 16 Colle di Tenna.

Le opere di infrastrutturazione prevedono anche la riqualificazione dello svincolo esistente con la realizzazione di una rotatoria ed il collegamento alla rete di piste ciclabili e pedonali presenti sul territorio comunale, comportanti anche la parziale scatola laterale del canale laterale, adiacente l'area di intervento nonché il preliminare spostamento della quota di spiccatto del lotto a livello delle strade perimetrali. Si precisa che gli accessi e le uscite al lotto individuate sulle tavole grafiche sono state oggetto di coordinamento con il servizio viabilità PAT e con lo stesso concordati.

Attualmente l'edificio esistente individuato come ex Albergo due Laghi è abbandonato da quasi due decenni e risulta oramai fatiscente tanto da considerarsi a tutti gli effetti una sorta di **"ecomostro"**, termine che indica perfettamente quegli edifici che hanno perso

un radicamento all'interno del territorio e che, una volta terminata la loro funzione originaria, risultano avulsi dal paesaggio.

Nel campo dei processi di trasformazione territoriale, acquisiscono fondamentale importanza le **iniziative di riqualificazione di aree degradate e del patrimonio edilizio abbandonato**, o di sostegno alla riutilizzazione di parti della città che hanno perso la loro funzione originaria.

L'intento che muove il progetto nasce da un sentimento legato alla **rigenerazione urbana che tocca aree e "contenitori" dismessi** che risultano oggetto di progressiva marginalizzazione, quindi colpiti da un forte degrado.

Perciò la riqualificazione del compendio, proprio alle porte della cittadina termale a spiccata vocazione turistica, è divenuta una necessità urgente di carattere sociale, ambientale e paesaggistico.

L'intervento proposto intende **rivitalizzare l'intera area** ed il compendio posto in una location strategica, che gode di una posizione ottimale rispetto al territorio e alla comunità, rispondendo infine ai requisiti di accessibilità territoriale in considerazione della vicinanza con i maggiori assi viari.

L'intenzione è quella di promuovere **un'iniziativa senza consumo ulteriore di suolo** intervenendo su un'area da riqualificare, in un contesto edificato esistente. In questo modo si assiste ad un contenimento dell'impatto territoriale ed ambientale grazie alla riconversione di aree dismesse, come espressamente indicato nei più che condivisibili criteri di programmazione urbanistica LP 15 art. 18 e del settore commerciale PAT.

In primo luogo, fra gli obiettivi principali emergono la **riconnessione dell'area alla città** e la valorizzazione del servizio di pubblica utilità delle attività da insediare. Queste non aumenteranno il traffico all'interno del centro storico, bensì lo gestiranno in modo logico in

sito con l'introduzione di una rotatoria, smaltendo rapidamente il traffico grazie alla vicinanza allo snodo con la SS. 47. Ciò nell'ottica di voler promuovere una **mobilità green** che sviluppi in modo sicuro la mobilità pedonale e ciclabile che passando dall'area in oggetto, possa muoversi in tutte le direzioni e nello specifico, verso il centro storico, il lago, il colle e la montagna, allo scopo si sono previsti all'interno dell'area privata numerosi stalli a parcheggio ad uso pubblico.

Di seguito verranno più dettagliatamente indicate le opere di natura architettonica previste con il piano attuativo di rigenerazione e riqualificazione urbana.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La situazione **attuale** prevede secondo il PRG in vigore la maggior parte dell'area in "**Zone ricettive e alberghiere**" (art. 43 PRG), mentre la parte restante in "**Zona a campeggio**" (art. 45 PRG), il piano attuativo e la contestuale richiesta di variante al PRG prevedono l'**introduzione di un'area di natura commerciale**. (art. 50 N.d.A. PRG).

L'iter autorizzativo demandato allo scopo sopraesposto è il seguente:

- Piano attuativo con potere di variante al PRG da Alberghiero a commerciale ai sensi della L-P-15/2015 art.49 comma 4;
- Procedura di variante al prg non sostanziale, ovvero art.39 comma 2 lettera J);
- Si fa riferimento al Piano attuativo di riqualificazione urbana => art.50 comma 1 lettera a)
- Passaggio presso giunta comunale di Levico;
- I piani di riqualificazione urbana sono approvati dal Comune previo parere della CPC - l.p.15/2015 art.51 comma 1 (45 giorni)
- Passaggio in Commissione Edilizia per ratifica da parte del Comune

- La procedura di approvazione è definita dalla l.p.15/2015 art.51 comma 2, ovvero passaggio in consiglio comunale e pubblicazione per 30 giorni per osservazioni di pubblico interesse
- Nell'approvazione in Consiglio Comunale la variante non sostanziale è regolata dalla L.P.15/2015 art.39 comma 3
- La procedura di adozione del PRG è regolata dall'art.37 con i termini dimezzati trattandosi di variante non sostanziale

In riferimento agli indici urbanistici si rimanda per completezza alla tavola TAV. 08 indici, brevemente si riportano i tratti salienti:

INDICI			
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA RILIEVO			10.457,00 mq
SUPERFICIE DI INTERESSE : (esclusa area rotatoria e pista ciclabile)			9.513,00 mq
ALTEZZA MEDIA FRONTE	<8,00 ml		5,20ml
SUPERFICIE COPERTA COMPRESA PENSILINA	$2.146,50 / 9.513,00 = 0,23$ < 30%		2.146,50 mq
SUPERFICIE LORDA			1.833,20 mq
SUN TOTALE			1.814,10 mq
SUPERFICIE A VERDE E DRENANTE	$1.854,95 > 951,30 (9.513,00 \times 10\%)$		1.854,95 mq
SUPERFICIE DI VENDITA COMMERCIO DI CUI 800,00 MQ ALIMENTARI	< 800 mq MEDIA STRUTTURA		800,00 mq
SUPERFICIE SERVIZI			202,00 mq

Per quanto concerne lo standard a parcheggio relativo al settore commercio, in considerazione dello stato dei luoghi e dell'assetto idrogeologico con presenza della falda a -2,00 ml dalla quota di campagna attuale, si deve far ricorso all'istituto di deroga dell'indicazione di reperire il 30% dei parcheggi in interrato data l'effettiva impossibilità tecnica determinata dalla presenza della falda alta. A tal proposito si rammentano le problematiche occorse durante i lavori dell'edificio frontistante l'area in oggetto. Muove in questo senso anche la richiesta del nuovo piano di spiccato a livello delle strade limitrofe.

2. INSERIMENTO E VALUTAZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è calata in una vasta zona di attestazione al centro abitato, direttamente collegata ai principali assi viari, zona in cui convivono svariate funzioni di servizio alla comunità e a quelle limitrofe. L'arteria Sp1 strada certamente bene dimensionata, e dotata di infrastrutture indispensabili quali marciapiede e pista ciclabile, è diventata negli anni occasione di logica e pertinente confluenza di varie attività ed edifici dagli archetipi e caratteristiche architettoniche disparate. Il luogo è singolare, luogo in cui si è dimostrato che uomo natura e paesaggio antropico possono ben convivere in un ambiente urbano ai piedi della cittadina. Data la dislocazione delle principali attività proprio attorno all'asse viario sul quale prospettano, **la nuova vocazione dell'area in oggetto che prevede un mix funzionale risulta coerentemente inserita nel territorio.**

L'attuale edificio p.ed. 904 oggi definito ecomostro, verrà completamente demolito, il progetto di riqualificazione prevede di insediare il **nuovo complesso in posizione arretrata, defilata rispetto a quella attuale portando l'alzato principale ad una notevole distanza dalla strada e con un'altezza decisamente contenuta.** Ciò permetterà anche grazie al contemporaneo spostamento della sagoma ed ad un atteso adeguamento delle altezze, di liberare la vista verso la collina permettendo una nuova prospettiva per chi percorre la strada principale.

L'allineamento dell'edificio farà fulcro parallelamente non all'asse viario, ma al confine sud/ovest in luogo di un muro di confine dotato di alte siepi perimetrali, ciò permetterà una visione seppur ordinata, non palesemente schematica tipica degli insediamenti soggetti a lottizzazione, ma volta a privilegiare gli spazi scoperti di viabilità, parcheggio e di relazione.

Per quanto concerne l'analisi del contesto paesaggistico in cui le opere in oggetto saranno calate, si sottolinea che l'area si inserisce nel paesaggio collinare di mezza montagna, precisamente nella zona pianeggiante di ingresso alla località, alle pendici del conoide dell'abitato di Levico Terme. In sito si evidenzia la presenza edifici tradizionali principalmente legati alle funzioni svolte quali, commercio, ristorazione, servizi, tutti accomunati da piazzali con dotazioni di parcheggi commisurati alle relative alle attività. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici più recenti, che denotano architetture contemporanee tanto nell'uso di materiali che di tecnologie innovativi, volte al risparmio energetico.

Le peculiarità orografiche del sito riguardano un appezzamento naturale per lo più pianeggiante, in parte a quota leggermente inferiore delle due strade principali che lo costeggiano.

Dal punto di vista naturale, ad esclusione del piccolo canale inutilizzato se non a scopo di protezione, non sono presenti eccezioni o peculiarità particolarmente vincolanti.

Le forme utilizzate ed i materiali impiegati per il compendio saranno una naturale estensione di quelli presenti negli edifici antistanti limitrofi, risultando pertanto in assonanza agli archetipi già presenti in loco. Non si tratterà però di una operazione di mimesi, ma al contrario il progetto esplicherà un linguaggio proprio, **tipico dell'architettura contemporanea in grado di dialogare coerentemente e correttamente con le parti ed il passaggio.**

Questo e gli altri interventi proposti risultano dimensionati correttamente in relazione agli spazi scoperti e alle attività che vi si insedieranno, con un impatto altrettanto limitato sia per quando concerne la visione dalla strada e dal marciapiede/ciclabile. Pertanto visivamente e paesaggisticamente l'intervento appare formalmente contenuto e di

dimensioni indispensabili per garantire la corretta fruizione del comparto, tale da non alterare né le percezioni visive sito nel suo complesso né quella generale del luogo, anzi come accennato verrà aperta una nuova prospettiva sulla collina.

Maggiori dettagli sulle scelte ed i canoni architettonici nel capito 4. indicazioni progettuali.

3. VALIDO TITOLO

Come meglio esplicitato anche graficamente dall'elaborato progettuale TAV. 05 la quasi totalità delle particelle risulta di proprietà del proponente l'iniziativa DOLOMITI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L., mentre una piccola particella al limitare della strada SP1 sulle quali non è prevista alcuna funzione specifica se non verde, risulta essere la p.f. 7780/3 di proprietà COMUNE DI LEVICO BENI DEMANIALI.

Il piano prevede poi la cessione della parte di sedime della futura rotatoria insistente all'interno dei lotti attualmente di proprietà privata, alla PAT BENI DEMANIALI. Ciò sarà normato dalla convenzione di lottizzazione che regolerà le modalità inerenti alla costruzione della rotatoria e la gestione della viabilità ciclopeditonale nonché degli spazi a parcheggio privati ad uso pubblico, tutti indicati sugli elaborati grafici.

4. INDICAZIONI PROGETTUALI

La filosofia che sta alla base della progettazione in esame, si impone l'obiettivo di armonizzare l'architettura nel paesaggio diventando a sua volta brano di paesaggio e quindi luogo. L'intento che muove il progetto nasce da un sentimento legato alla **rigenerazione urbana che tocca aree e "contenitori" dismessi che risultano oggetto di progressiva marginalizzazione**, quindi colpiti da un forte degrado.

L'intervento proposto intende rivitalizzare l'intera area ed il compendio posto in una location strategica, che gode di una posizione ottimale rispetto al territorio e alla comunità, rispondendo ai requisiti di accessibilità territoriale in considerazione della vicinanza con i maggiori assi viari. L'edificio esistente oramai fatiscente è da considerarsi a tutti gli effetti una sorta di "ecomostro", termine che indica perfettamente quegli edifici che hanno perso un radicamento all'interno del territorio e che, una volta terminata la loro funzione originaria, risultano avulsi dal paesaggio.

Dal punto di vista progettuale la totalità della superficie interessata dal Programma sarà sottoposta ad un radicale intervento di trasformazione urbanistica preordinato all'insediamento delle nuove attività previste, e alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche, parcheggi privati, viabilità ciclo pedonale interna.

Il disegno architettonico può essere ricondotto al concetto di una grande agorà, nella quale è calato, in modo subalterno e in posizione defilata, un organismo architettonico che si rifà ad un volume puro sovrastato da una piastra che inquadra l'immagine interna come un vero e proprio scrigno, sensazione accentuata ulteriormente nelle ore notturne con un'adeguata illuminazione a riflessione. La grande piastra enfatizza il concetto di piazza, mentre gli alzati costituiti dall'accostamento di rivestimenti in parte trasparenti e in parte in pannelli con finitura a legno tinta naturale e pareti con pannelli tinti, saranno in grado di modificare il proprio aspetto secondo l'incidenza del sole e le diverse ore del giorno, interagendo con le ombre.

Nella tavola grafica TAV.08 indici sono riportati i dati salienti concernenti i parametri urbanistici, mentre nella tavola TAV.12 abaco, si trovano le indicazioni dimensionali e dei materiali e delle tecnologie. Integrando l'architettura nel paesaggio invece gli spazi interni

e gli ambienti esterni avranno meno limitazioni ed un rapporto diretto, favorendo la sensazione di benessere all'interno dell'architettura.

L'edificio proposto prevede un unico corpo di fabbrica sviluppato su un unico livello e prevede l'insediamento di una attività legata al commercio alimentare con SNV pari ad 800 mq, per la restante superficie è previsto il relativo magazzino, mentre nelle due appendici laterali troveranno posto attività di pubblico esercizio / artigianato / servizi.

Nello specifico verranno adottate tutte le condotte per il rispetto delle normative di settore, rispetto degli standard urbanistici ed i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti dalla L.P. 17 del 30.07.2010

E' infine prevista anche l'introduzione di una cabina elettrica di zona posta sul retro dell'edificio, per sopperire ad una evidenziata carenza strutturale.

La sintesi ci porta all'essenziale, la caratterizzazione del necessario per visione, tradizione, la chiarezza formale e compositiva, la sobrietà architettonica e la consapevole ambizione di restituire purezza all'architettura liberando, per quanto necessario e possibile, la forma dalla funzione sono i cardini generatori del progetto.

Come già anticipato il progetto di riqualificazione del compendio Ex due Laghi è di particolare rilevanza per il **contesto di grave degrado di un insieme di strutture che compongono un edificio di natura ricettiva degli anni settanta** e perché rappresenta, nel contesto locale, un esempio di sperimentazione di nuove forme di articolazione architettonica degli spazi direzionali, artigianali e commerciali che possano rappresentare anche luoghi di vita collettiva, centralità in ambiti urbani attualmente percepiti come periferici.

Le scelte progettuali muovono dalla volontà di **promuovere i canoni architettonici contemporanei**, evitando il ricorso a macchinosi stilemi legati alle tendenze del periodo,

nell'ottica di proporre una architettura che faccia della durabilità tecnica ed estetica uno dei suoi punti di forza. Si è pertanto scelto di perseguire una soluzione con una **conformazione compatta e lineare dei fronti individuando una scansione degli alzati con bucatore e parti opache equilibrata**. Il racconto di tali elementi architettonici singolari nella presente proposta, permetterà di migliorare la percezione visiva dalle varie angolazioni dentro e fuori il lotto.

5. SOSTENIBILITÀ'

Il progetto tiene in grande considerazione il tema della sostenibilità, infatti partendo dagli esterni è una prerogativa l'utilizzo di pavimentazioni per la maggior parte **riciclabili**, postazioni di ricarica mezzi elettrici, zone a verde profondo, e di arbusti di medie dimensioni.

Per quanto concerne l'edificio l'attenzione posta al tema, se possibile è ancora maggiore, andando oltre rispetto a quanto d'obbligo dall'attuale quadro normativo in vigore. **Infatti la tecnologia costruttiva si basa anche sulla tecnologia del legno, i materiali impiegati sono per la quasi totalità riciclabili a fine vita o pensati come riconvertibili.**

La conformazione della copertura piana assolve alla necessità di realizzare un impianto fotovoltaico, creando una sorta di cool roof funzionale all'insediamento, oltre a consentire il posizionamento dei terminali degli impianti. L'introduzione della piastra superiore va oltre all'imprinting architettonico avendo anche la funzione di schermare e filtrare l'irraggiamento solare sulle facciate maggiormente esposte, con un evidente drastica diminuzione del fabbisogno energetico per raffrescamento durante le stagioni calde.

Infatti Il progetto si propone di sfruttare le peculiarità del luogo, nel rispetto delle sue caratteristiche naturali e paesaggistiche. L'intervento si presta, data la sua estensione e la sua posizione, ad un approccio che lo inserisca in armonia con l'ambiente circostante e

allo stesso tempo ne utilizzi alcuni elementi a proprio vantaggio (v. esposizione asse eliotermico). Per questo motivo si è pensato ad un sistema energetico da fonti rinnovabili, che in termini di economia di scala, ottimizza le risorse e riduce il proprio impatto.

6. RETI E SOTTOSERVIZI

L'edificio p.ed. 904 in C.C. Levico seppur versi in grave stato di abbandono, era in ogni caso allacciato alle principali reti tecnologiche quali acque bianche e nere, rete idrica, telefono, gas metano ed energia elettrica, in modo commisurato al fabbisogno di un albergo di 49 stanze con piscina. Con riferimento ai gestori delle varie reti, verranno poi precisati gli elaborati tecnici concernenti gli impianti a rete per le forniture relative al nuovo complesso.

7. CONCLUSIONI

Il Programma assume dunque un connotato strategico in quanto diviene l'occasione, senza ulteriore consumo di suolo, per realizzare vari obiettivi:

- riconnessione del comparto oggetto di recupero con il nucleo urbano del centro storico;
- nodo di interconnessione con il territorio tramite la permeabilità di una pista ciclabile nell'area;
- capacità di richiamo e relazioni con le località limitrofe grazie all'introduzione di nuove attività peculiari;
- ampliamento dell'offerta di servizi di livello per la cittadinanza e di supporto al turismo;

- riorganizzazione della viabilità di accesso alla località, nuova distribuzione, realizzazione di una nuova rotatoria con la risoluzione delle problematiche viarie nel crocevia tra Spi 1 Sp16 e quindi per Tenna;
- realizzazione di una parte commerciale dell'intervento che prevede la compresenza di una media superficie di vendita, e di attività di servizio. L'articolazione architettonica della componente commerciale mira a creare uno spazio ad uso pubblico, in parte coperta da una pensilina, all'intersezione dei percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra i diversi settori per una visione legata ai concetti di sostenibilità e mobilità green utile anche per intercettare un target di turismo particolarmente esigente e consapevole.

La convenzione di lottizzazione allegata al piano attuativo regola i rapporti fra i proponenti e l'ente pubblico in termini di cessione di aree, in termini di opere di urbanizzazione primaria, ed esplicita l'assunzione degli oneri finanziari a carico del lottizzante per la realizzazione delle infrastrutture, della rotatoria e della ciclabile prevista. In relazione alla parte di pista ciclabile esterna al compendio di lottizzazione, si precisa che la stessa verrà realizzata su finanziamento dei proponenti privati dell'iniziativa, con aree messe a disposizione dall'amministrazione comunale di Levico Terme.

A margine della convenzione di lottizzazione si è proceduto all'accordo con i vicini dell'attuale attività "Officina 27" per lo spostamento dell'ingresso alla loro attività allontanandola dalla rotatoria in progetto, si è verificata preliminarmente la fattibilità di quanto proposto con la recente conferenza dei servizi PAT.

Questo processo di trasformazione, tuttavia, non deve essere inteso come mera evoluzione delle azioni di riqualificazione urbana ad una scala più ampia, in quanto il suo lato più innovativo risiede soprattutto nel contemplare anche strategie di inclusione sociale e sviluppo economico locale, finalizzate all'innalzamento della vivibilità e alla

riorganizzazione delle basi economiche delle città. Si tratta per l'urbanistica sia di saper interpretare e sostenere con la pianificazione il governo di un nuovo modello di sviluppo commerciale e urbano, sia di elaborare un progetto di città capace di ricomporre la frammentazione spaziale, di sostenere le componenti più dinamiche e di riequilibrare il mix funzionale per la costruzione di una città sempre più sostenibile.

Levico Terme, marzo 2026

Alessandro Cestele architetto



INDICE

0. PREMESSA	pag. 3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 5
2. INSERIMENTO E VALUTAZIONI PAESAGGISTICHE	pag. 7
3. VALIDO TITOLO	pag. 9
4. INDICAZIONI PROGETTUALI	pag. 10
5. SOSTENIBILITÀ'	pag. 12
6. RETI E SOTTOSERVIZI	pag. 13
7. CONCLUSIONI	pag. 13