

Abano Terme

Studio preliminare per la riqualificazione del Kursaal e dei giardini di pertinenza e realizzazione del Concept progettuale dell'asse pedonale tra il Kursaal e il Parco Urbano Termale

Settembre 2025

Abano Terme

Studio preliminare per la riqualificazione del Kursaal e dei giardini di pertinenza

01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

La città di Abano Terme

Abano Terme è un comune della provincia di Padova, nel cuore della regione Veneto, conosciuto sin dall'antichità con il nome di Abano Bagni. Sorge nell'area dei Colli Euganei, un territorio di origine vulcanica che alimenta le celebri sorgenti di acque termali, fulcro della sua identità e vocazione turistica.

La città conta circa 20.000 abitanti ed è il più importante polo termale europeo. Situata a soli 12 km da Padova e a circa 45 km da Venezia, è facilmente collegata sia tramite rete ferroviaria che stradale, consolidando il suo ruolo strategico all'interno del sistema urbano e culturale veneto.



Stabilimento Termale Hôtel Menegolli - Fonte Aurora - S.



ntro. Bollente del Montirone con l'Albergo Todeschini



ABANO TERME - Giardino pubblico



Fonte Salus. HOTEL TRIESTE



MONTIRONE - Sorgenti principali delle Terme ABANO



ABANO TERME - Stabilimento Termale Orologio.

Inquadramento territoriale

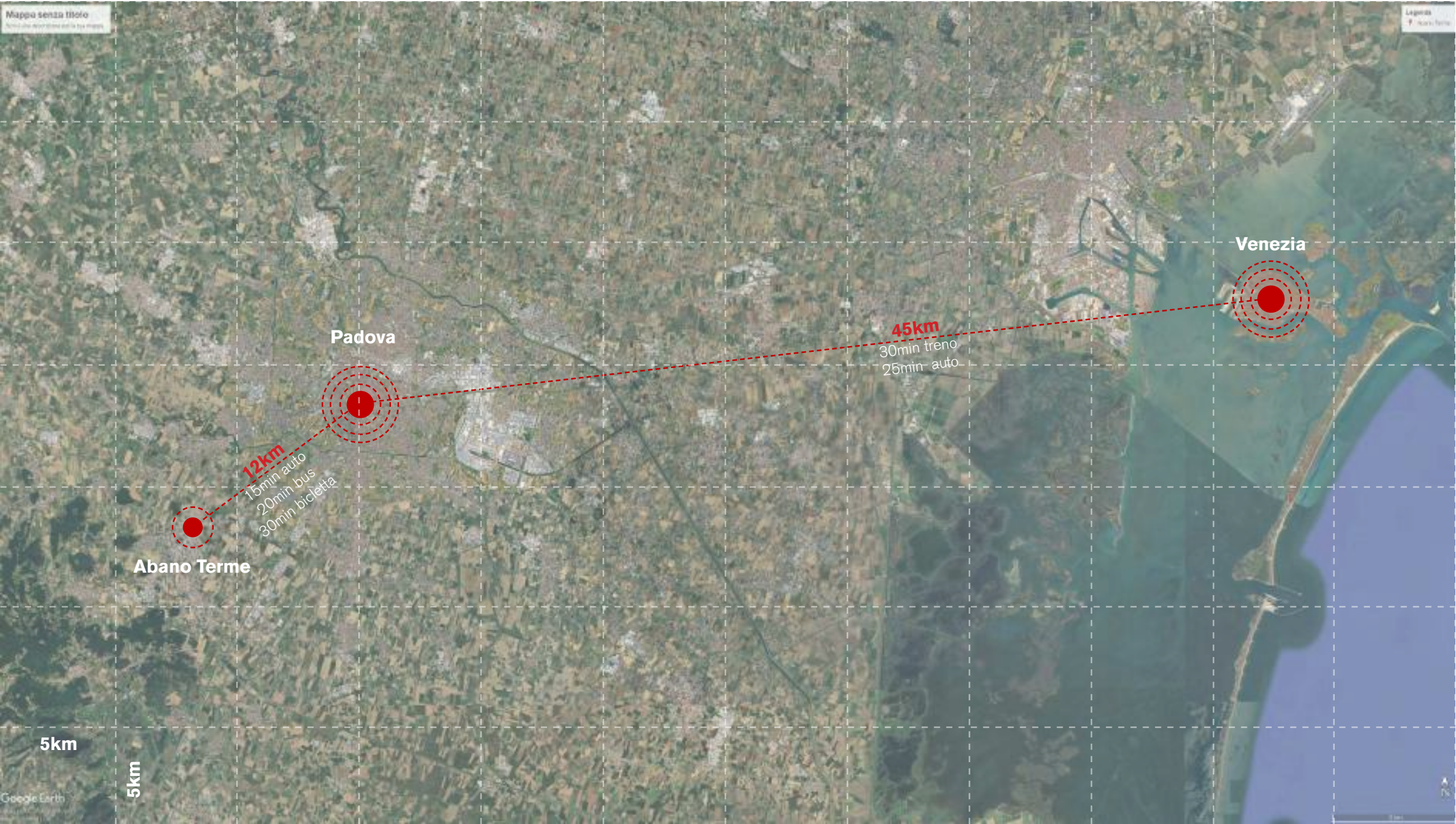
Abano Terme si trova in una posizione strategica perché è molto vicina a Padova (circa 15–20 minuti in auto) e allo stesso tempo ben collegata con Venezia grazie alla rete ferroviaria ad alta velocità e all'autostrada. Questa collocazione le permette di essere un punto ideale sia per il turismo termale sia come base per visitare le principali città del Veneto.

Da Abano Terme a Padova

- Distanza: circa 10–12 km
- Auto: 15–20 minuti
- Autobus: 20–30 minuti
- Bicicletta: 30–40 minuti

Da Padova a Venezia

- Distanza: circa 40 km
- Auto: 35–45 minuti
- Treno (alta velocità): circa 25 min
- Treno Regionale Veloce: 30–35 minuti
- Treno Regionale: 45–55 minuti
- Autobus: 50–70 minuti

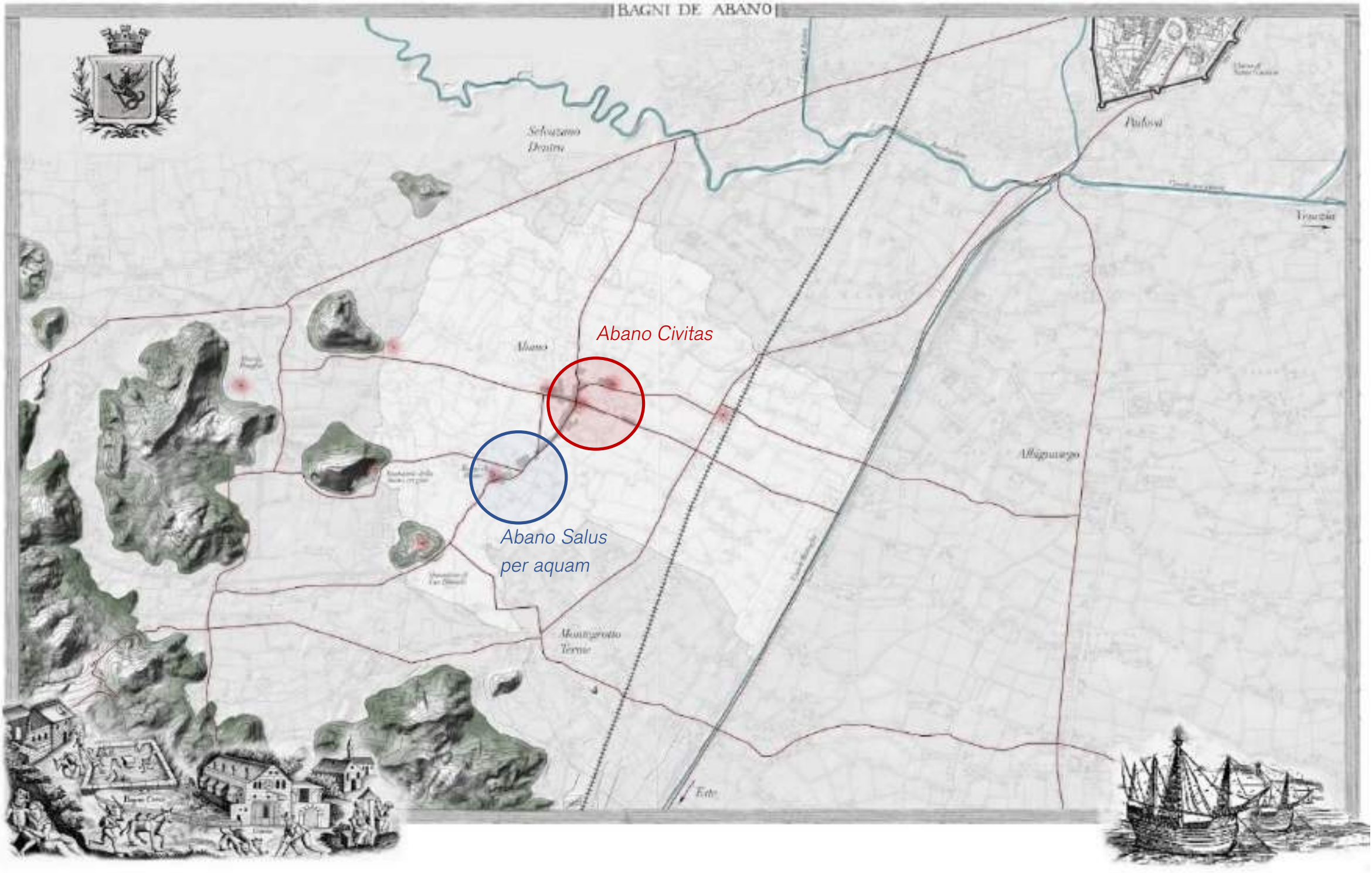


I due poli della città

Le origini delle cure termali risalgono all'VIII secolo A.C., quando gli antichi abitanti della zona si recavano al vicino lago sacro per compiere riti legati al recupero della salute.

Nel 1776 la costruzione dell'ampio stradone è stato un atto fondativo per la città. Voluto dalla famiglia nobile Dondi dell'Orologio per collegare la propria villa di campagna alle vasche termali. Successivamente la forma del territorio si rafforza su elementi storici puntuali: il Duomo di San Lorenzo, le ville nobili al nord e l'antico insediamento termale Montrione, l'Hotel dell'Orologio al sud.

Nascono i due poli della città con il consolidamento a sud della città alberghiera termale e la città residenziale con centro urbano a nord.

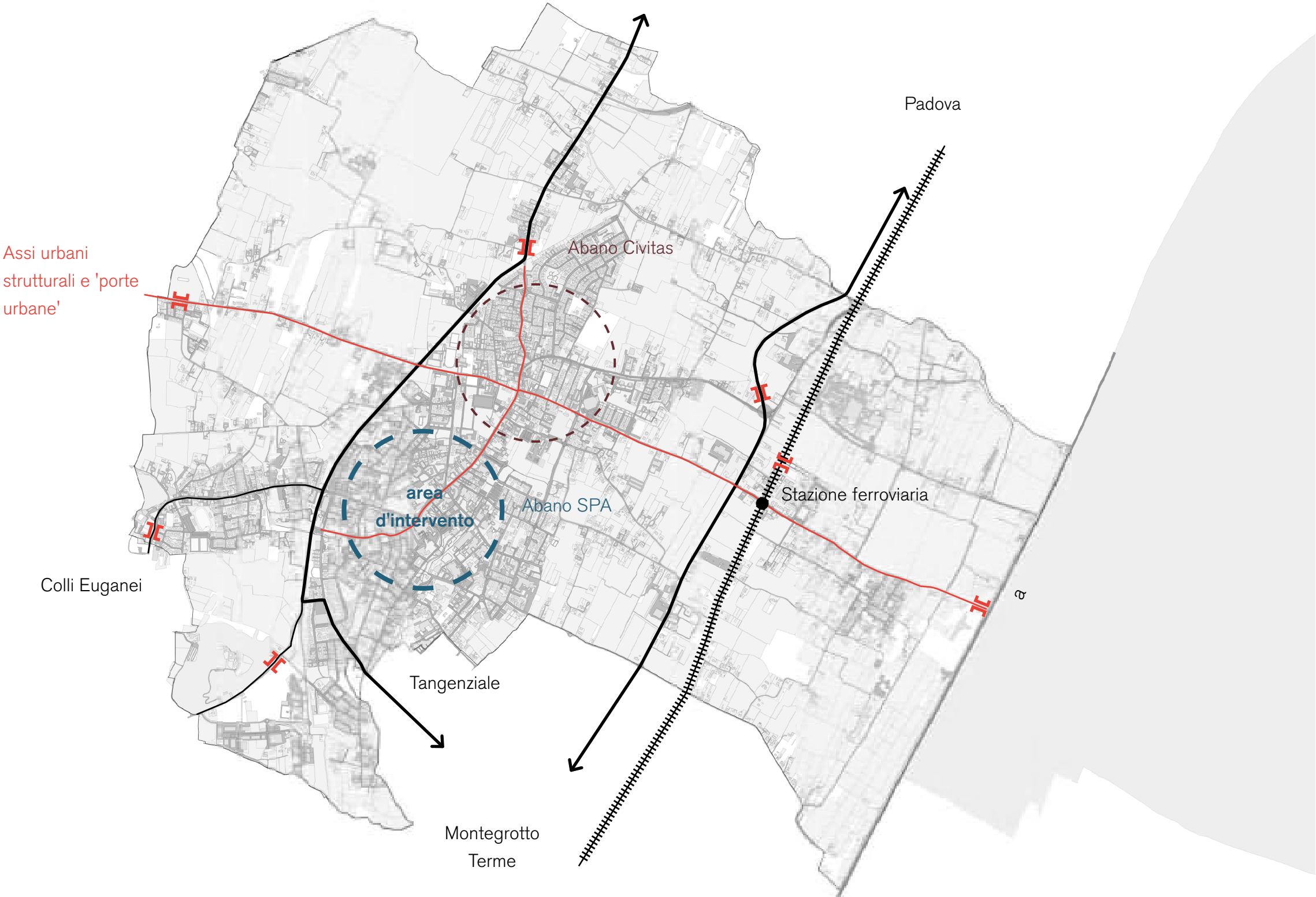


*NB: Mappa estratta dal ' PAT 2020 - Masterplan territoriale'

I due poli della città

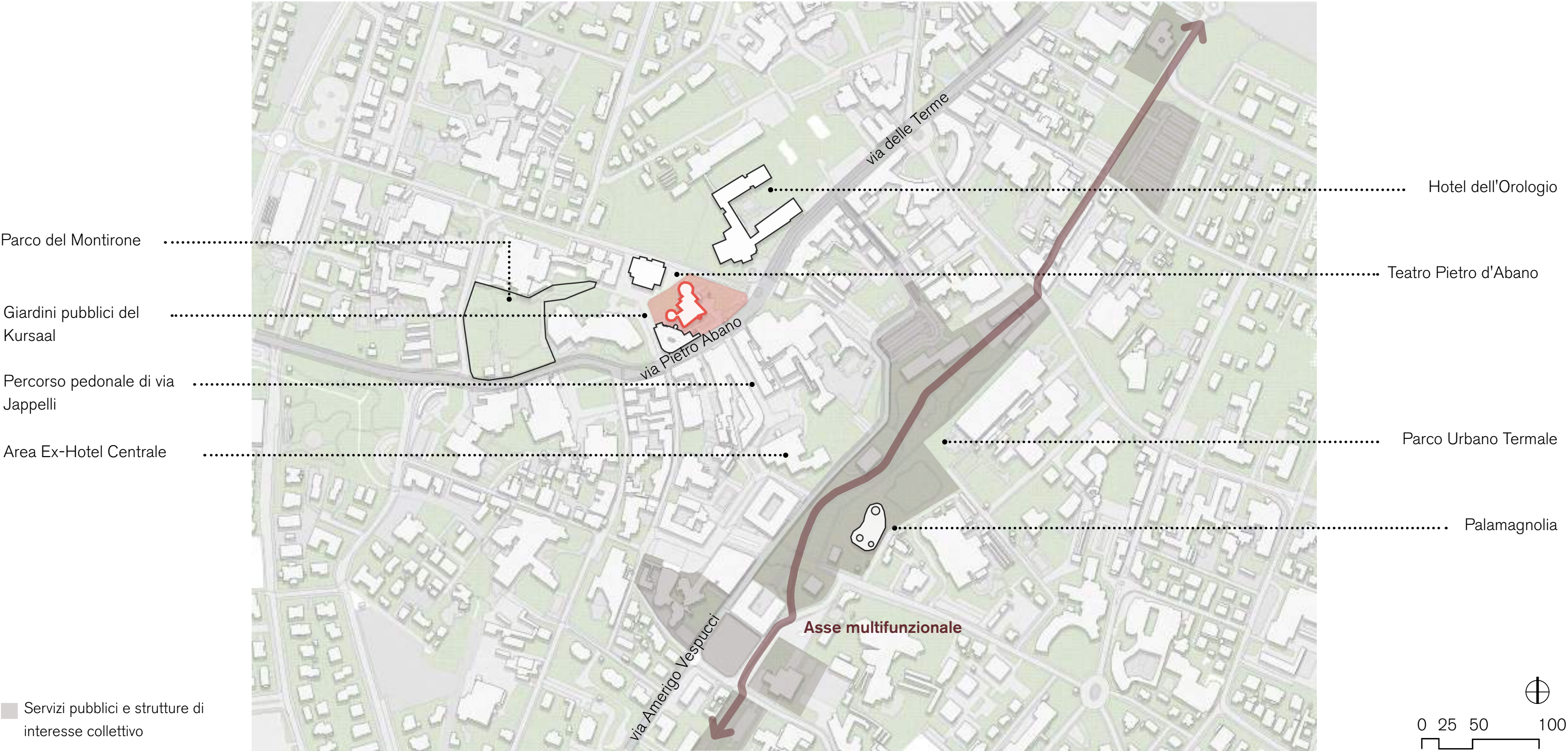
Nel dopoguerra, l'attività termale di Abano Terme si sviluppò rapidamente grazie ai progressi tecnologici, portando alla costruzione di numerosi stabilimenti e a una forte espansione urbana. Negli anni Cinquanta si contavano 50 stabilimenti termali e nel frattempo anche la città residenziale cresce rapidamente intorno al suo centro.

Il territorio di Abano Terme oggi si appoggia sui nodi della struttura storica e la rete viaria urbana. Il centro storico e urbano sono delimitati dalle tangenziali, dove si distinguono sempre due aree urbane principali: Abano Civitas, il centro abitato, e Abano salus per aquam, la zona termale. Le aree nord-ovest e sud-est mantengono una vocazione agricola.



*NB: Mappa estratta dal ' PAT 2020 - Masterplan territoriale'

L'area d'intervento



01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

La storia del Kursaal



Il Teatro Emilio Zago ad inizio Novecento.



La demolizione parziale del 1953.



Il Caffè delle Terme degli anni cinquanta.



Il nuovo fabbricato degli anni settanta.

1911

Inaugurazione del Teatro Varietà "Emilio Zago", primo edificio noto nell'area, progettato dall'architetto Daniele Donghi in stile liberty.

1921

Apertura del Caffè delle Terme, bar-cucina adiacente al teatro.

1939-1945

Seconda Guerra Mondiale - Chiusura del teatro e gravi danni subiti a causa dei bombardamenti e delle occupazioni militari.

1954-1956

Inaugurazione del Nuovo Cinema Teatro delle Terme, che sostituisce il vecchio teatro chiuso l'11 luglio 1954, e prima trasformazione del teatro con l'inserimento dello spazio nel Caffè delle Terme e ritocco della facciata.

anni '60

La costruzione liberty venne abbattuta per fare posto alla sala congressi dell'Azienda di Cura e Soggiorno

anni '70

Costruzione del Kursaal, nuovo complesso destinato a congressi e turismo, che sostituisce la struttura precedente.

Fotografie dello stato di fatto



Vista da via Jappelli



Vista da Viale delle Terme



Teatro congressi Pietro d'Abano



Fabbricato Kursaal - facciata est



Fabbricato Kursaal - angolo nord-ovest



Fabbricato Kursaal - facciata ovest

1

Composizione volumetrica

Il fabbricato è caratterizzato per la presenza di numerose superfetazioni, ampliamenti e volumi integrativi realizzati successivamente rispetto alla configurazione originaria degli anni Settanta.

2

Relazione con il tessuto urbano

A seguito della pedonalizzazione dell'area, emerge una marcata discontinuità, evidenziata sia dalla differente pavimentazione sia dall'organizzazione del verde urbano. L'assetto delle pertinenze esterne del Kursaal risulta ancora fortemente connesso alla configurazione carrabile dell'isolato.

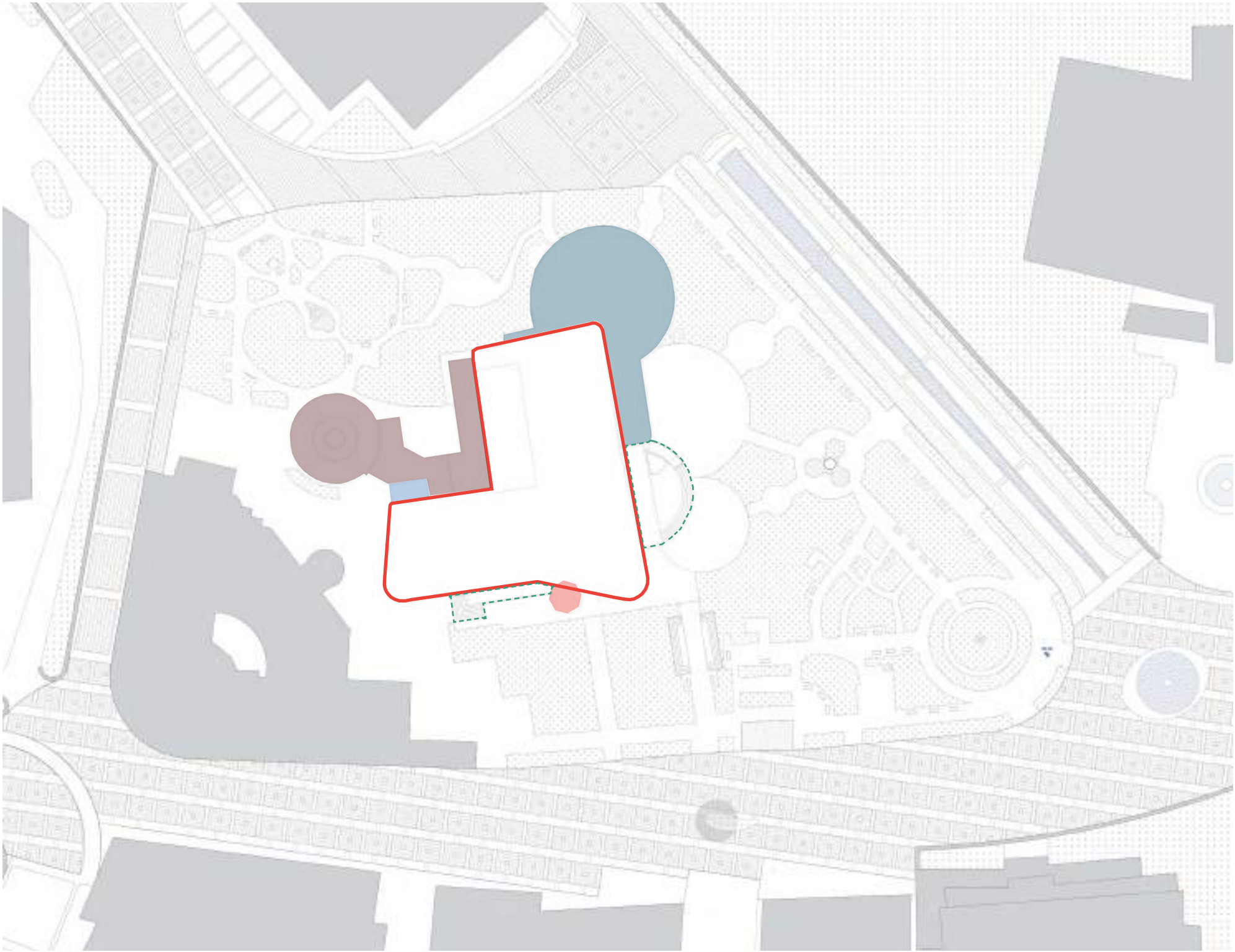
3

Distribuzione planimetrica

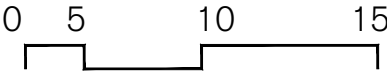
Le separazioni interne e le aperture limitate riflettono le esigenze funzionali originarie del fabbricato. Sono presenti dislivelli di quota e barriere architettoniche sia nella piazza che all'interno del fabbricato, risultanti dalla presenza di un piano seminterrato e di un mezzanino, entrambi riconducibili alle funzioni precedenti della struttura.

Analisi architettonica del fabbricato esistente

Il volume originario del fabbricato Kursaal, realizzato negli anni Settanta, presenta una pianta a L su due piani che definisce l'impianto principale. Il retro del complesso ospitava gli uffici dell'ex ACI e locali tecnici. Successivamente, l'area bar è stata ampliata con l'aggiunta di un volume a pianta circolare.



- volume originale, realizzato negli anni Settanta
- - - scale d'ingresso
- volume circolare, aggiunto successivamente come ampliamento dell'area bar
- corpo scala a servizio dell'area tecnica retropalco
- volume di un piano con locali tecnici, locali retro bar e gli spazi precedentemente destinati a uffici
- torre dell'ascensore



Analisi urbana

Durante i primi anni '90, le strade che circondano i Giardini Pubblici del Kursaal – via Pietro d'Abano, un tratto di via Montirone e Largo Marconi – sono state pedonalizzate, con accesso riservato ai soli veicoli autorizzati.

Sebbene oggi queste strade presentino una nuova pavimentazione in pietra, che segnala chiaramente la natura pedonale dell'area, la sagoma urbana dell'isolato del Kursaal è rimasta invariata.



- area d'intervento
- cancelli esistenti
- percorsi pedonali

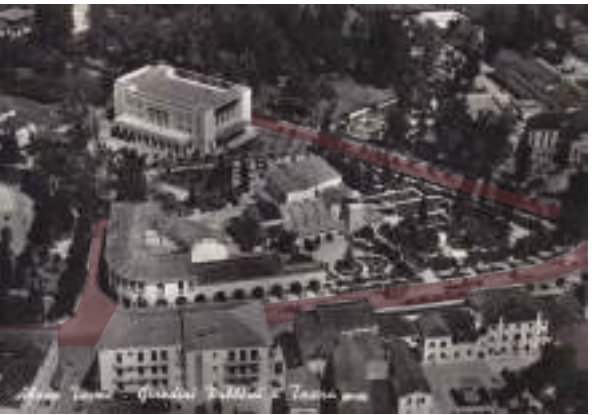
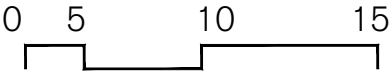


Foto storica aerea precedente alla pedonalizzazione.
Abano Terme – Giardini Pubblici e Teatro Kursaal, cartolina d'epoca, ca. 1955-1965, Archivio Album di Abano Terme



Analisi delle pavimentazioni esistenti

Le pavimentazioni nelle aree circostanti il complesso del Kursaal presentano caratteristiche differenti e non seguono un disegno unitario.

Le soluzioni adottate, pur rispondendo a logiche funzionali del passato, faticano a dialogare tra loro, generando una certa discontinuità visiva.



-  blocchi di porfido con posa ad incerta
-  blocchi di porfido con inserti di pietra di Vicenza
-  trachite euganea



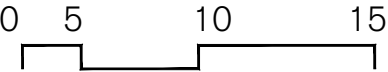
Blocchi di porfido con posa ad incerta



Blocchi di porfido con pietra di Vicenza



Trachite euganea



Analisi della vegetazione esistente

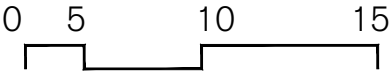
L'attuale configurazione del verde riflette la sua funzione originaria, risalente a un'epoca in cui le strade circostanti erano ancora aperte al traffico.

La vegetazione perimetrale, inizialmente pensata per schermare l'area dal flusso veicolare, oggi contribuisce invece a isolarla fisicamente dal contesto urbano circostante.



Tipologie di verde

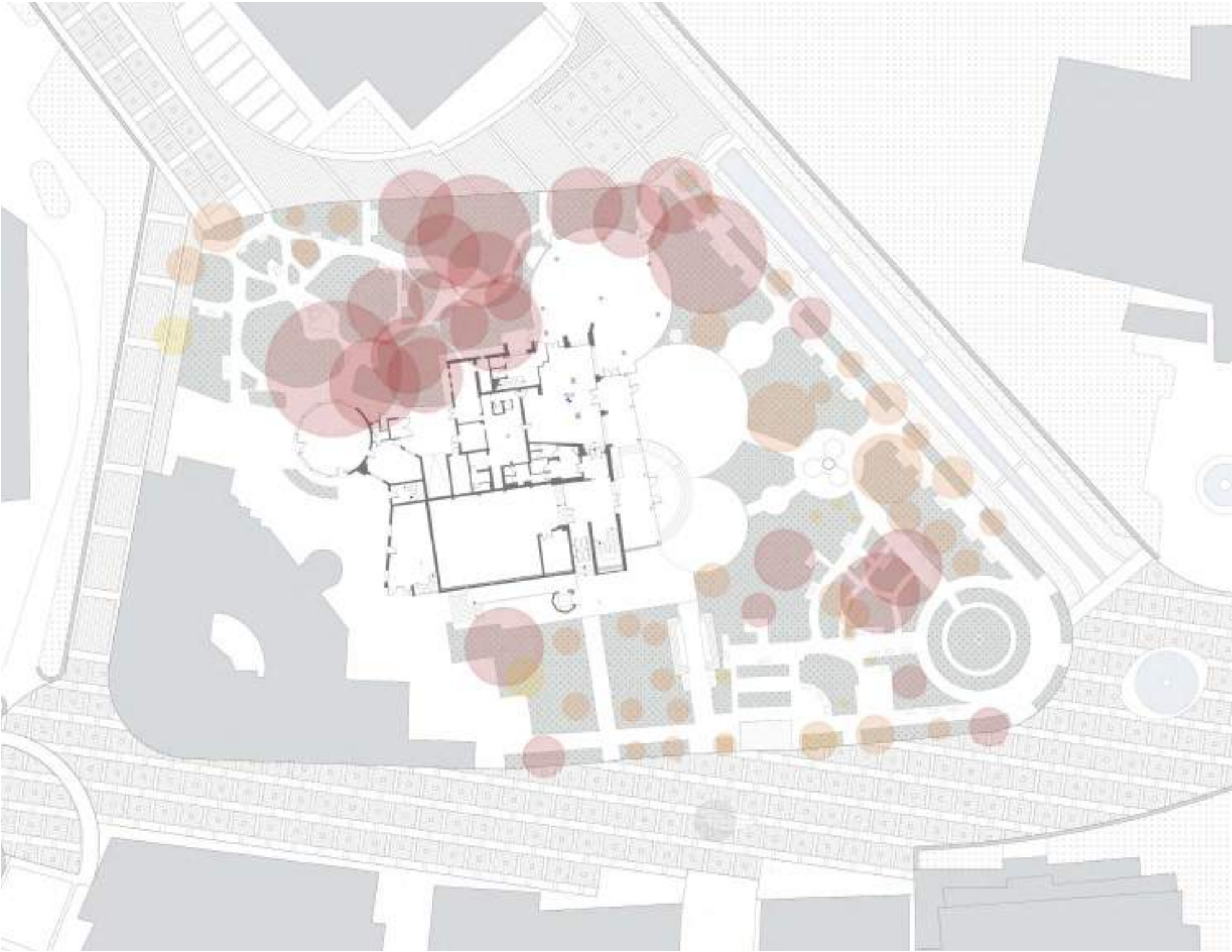
- aiuola di contenimento
- aiuola regolare
- aree a prato 2440 m²



Analisi della vegetazione esistente

Le specie arboree predominanti sono la Magnolia e il Cedro, entrambe tipiche di ville e giardini storici ottocenteschi. Si distinguono per le loro dimensioni imponenti e per gli apparati radicali estesi.

Gli esemplari presenti superano frequentemente i dieci metri di altezza e risultano distribuiti in modo irregolare all'interno dell'area.



Altezze

- alberi da 10 m+
- alberi da 5 m a 9.9 m
- arbusti da 0 m - 4.99 m



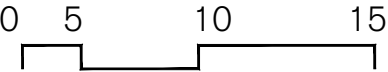
Magnolia grandiflora



Cedro del Libano



Platanus acerifolia



01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

Valorizzazione dell'area Kursaal

Vista est



Vista est



nuova
terrazza verde

rivestimento metallico

piano terra
vetrato

Valorizzazione dell'area Kursaal

Vista est



1

Ripristino del volume originario degli anni '70

L'approccio progettuale si fonda sul recupero e sulla valorizzazione della configurazione originaria dell'edificio Kursaal, prima che venisse trasformato da numerosi interventi e ampliamenti succedutisi nel tempo.

2

Ricucitura del rapporto con contesto urbano

L'attuale configurazione dei giardini pubblici del Kursaal genera una condizione di isolamento, priva di un dialogo diretto con il contesto urbano. La proposta progettuale interviene sugli spazi esterni e sulla pavimentazione per ristabilire connessioni visive e funzionali con la città.

3

Il Kursaal come simbolo della città termale

Il progetto mira a rilanciare il Kursaal come nuovo polo pubblico della città, trasformandolo in un simbolo architettonico. La riorganizzazione della distribuzione interna consente di offrire nuovi spazi di socialità e di supporto per le istituzioni, rispondendo così alle esigenze della cittadinanza.

Il Kursaal degli anni Settanta

Il progetto nasce dall'analisi del disegno originale del Kursaal degli anni '70, realizzato dopo la demolizione dell'edificio liberty.

L'edificio modernista, immerso nel verde, contrappone un piano terra con spigoli vivi e aperture varie a un livello superiore dalle linee curve e continue, che gli conferiscono eleganza.

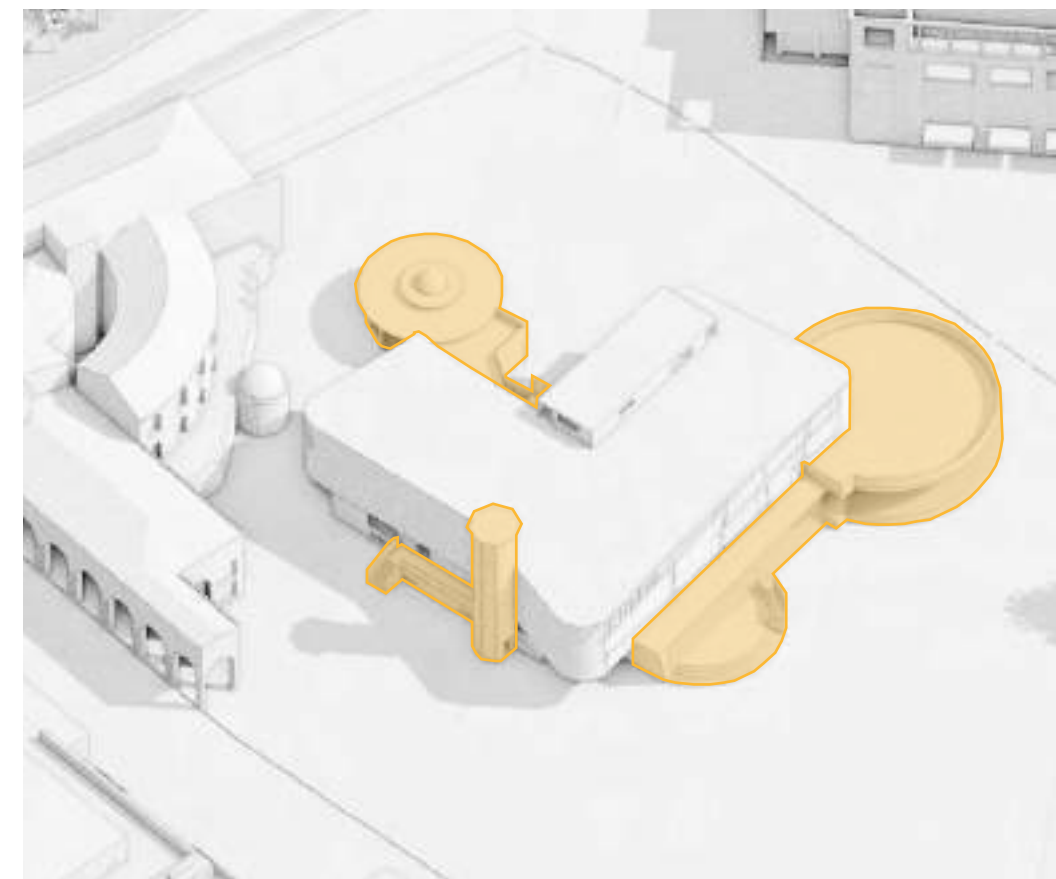
Nel tempo, semplicità e chiarezza compositiva sono state compromesse da interventi e ampliamenti che ne hanno alterato l'impianto.

Il progetto prevede di ripristinare il volume dell'edificio degli anni '70, intervenendo puntualmente su alcuni elementi architettonici per donarne una nuova veste. L'obiettivo è restituire coerenza e leggibilità al disegno originario, migliorando al contempo prestazioni e funzionalità. Materiali e tecnologie contemporanee saranno scelti per integrarsi con il linguaggio modernista, mentre il rapporto con il verde circostante verrà potenziato attraverso spazi più permeabili e visivamente connessi.



Il Kursaal di Abano Terme, disegno di Fulvio Pendini, ca. 1967. Fonte: Album di Abano Terme, Archivio fotografico.

Interventi progettuali proposti

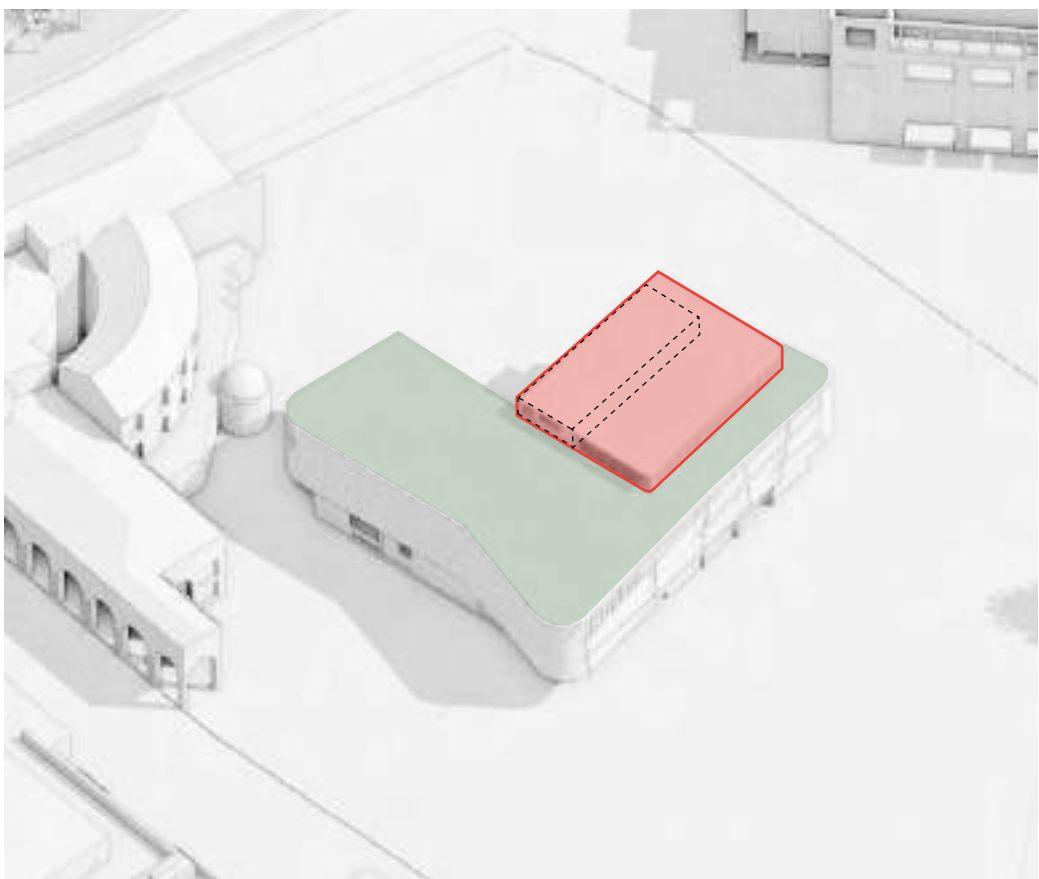


Ripristino del volume degli anni Settanta

La proposta progettuale prevede la demolizione delle superfetazioni e dei volumi aggiunti successivamente rispetto alla struttura originaria degli anni Settanta.

 demolizione superfici lorde interne ~494m²

NB: Nel computo della Superficie Lorda (SL) non sono inclusi i gradini di accesso al piano terra, trattandosi di elementi funzionali alla rimozione delle barriere architettoniche

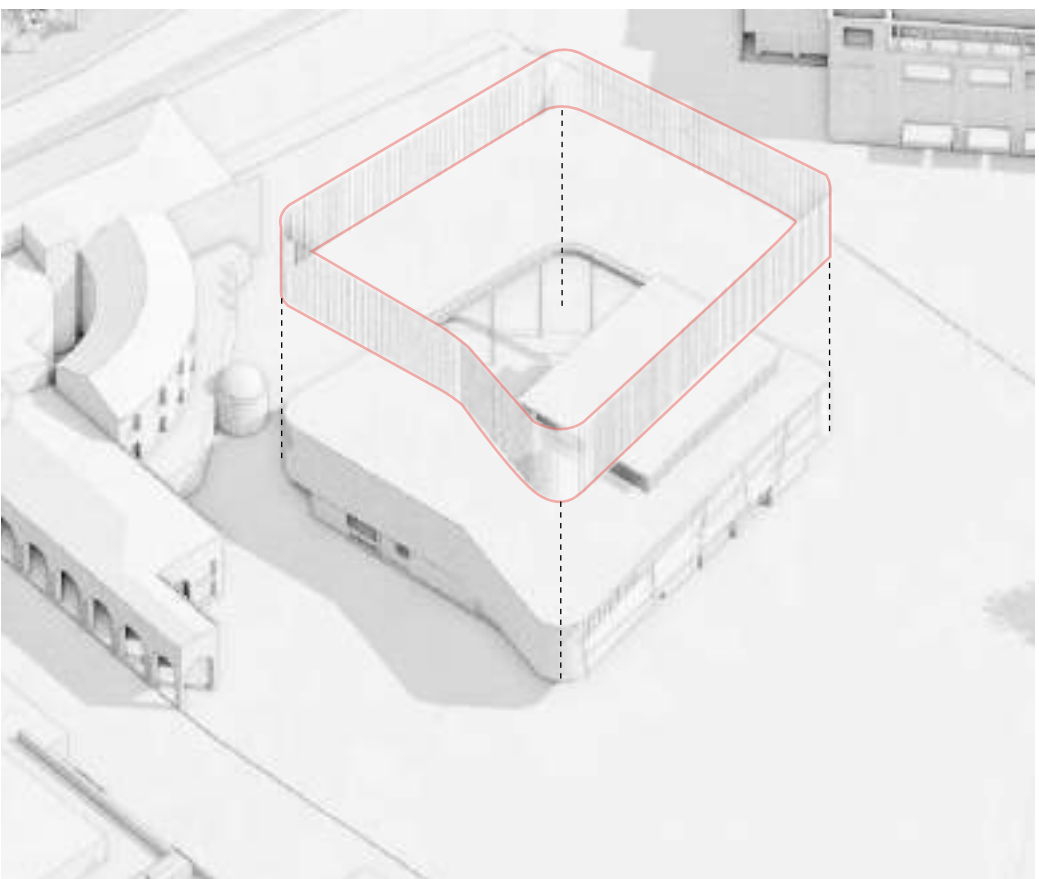


Nuova terrazza calpestabile

La copertura esistente è prevista come nuova terrazza calpestabile, dando origine a uno spazio pubblico. È prevista l'aggiunta di un nuovo volume vetrato in ampliamento a quello esistente, destinato ad accogliere nuove funzioni.

 ampliamento volume esistente totale 221m²

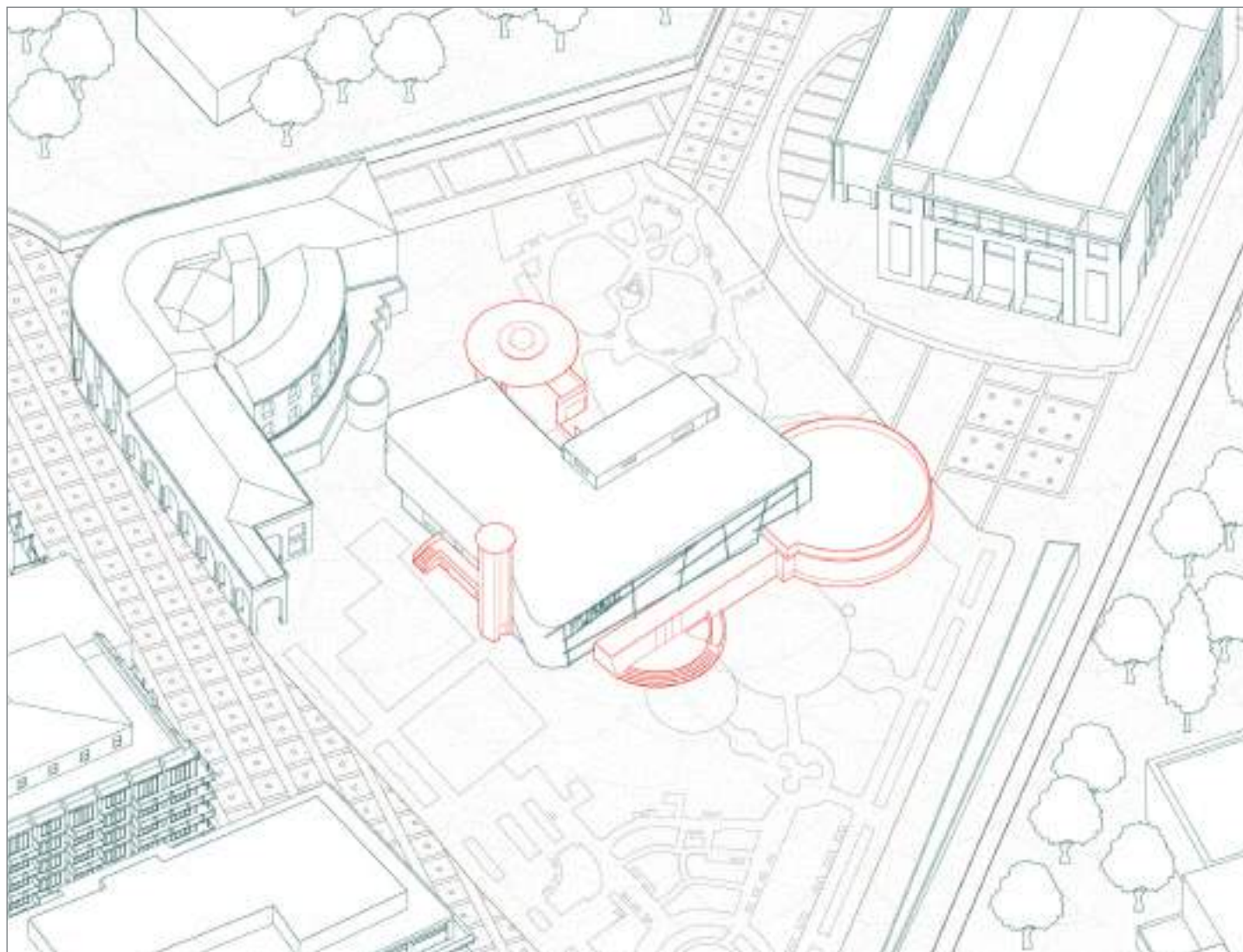
 terrazza calpestabile 595m²



Valorizzazione dei fronti secondari

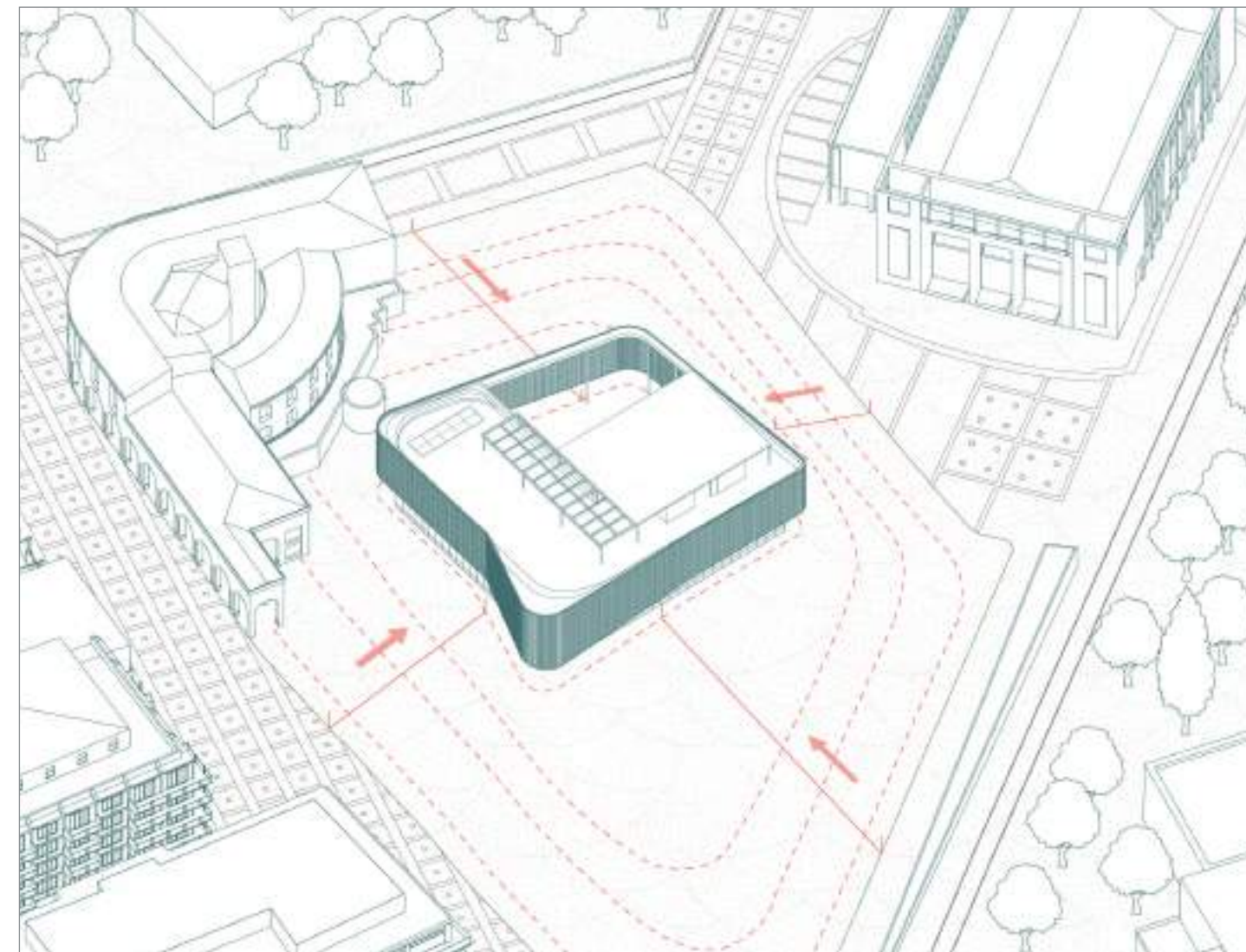
Il progetto prevede un nuovo rivestimento di facciata con una sagoma rinnovata che abbraccia anche il vertice ovest del fabbricato, creando un cortile di pertinenza del Kursaal. Questo intervento consente inoltre di riqualificare anche le facciate sul lato ovest del lotto, oggi percepite come il retro dell'edificio.

Ripristino del volume degli anni Settanta



Stato di fatto

I volumi in rosso rappresentano gli elementi architettonici che sono stati aggiunti nelle fasi successive al costruzione del progetto degli anni '70.



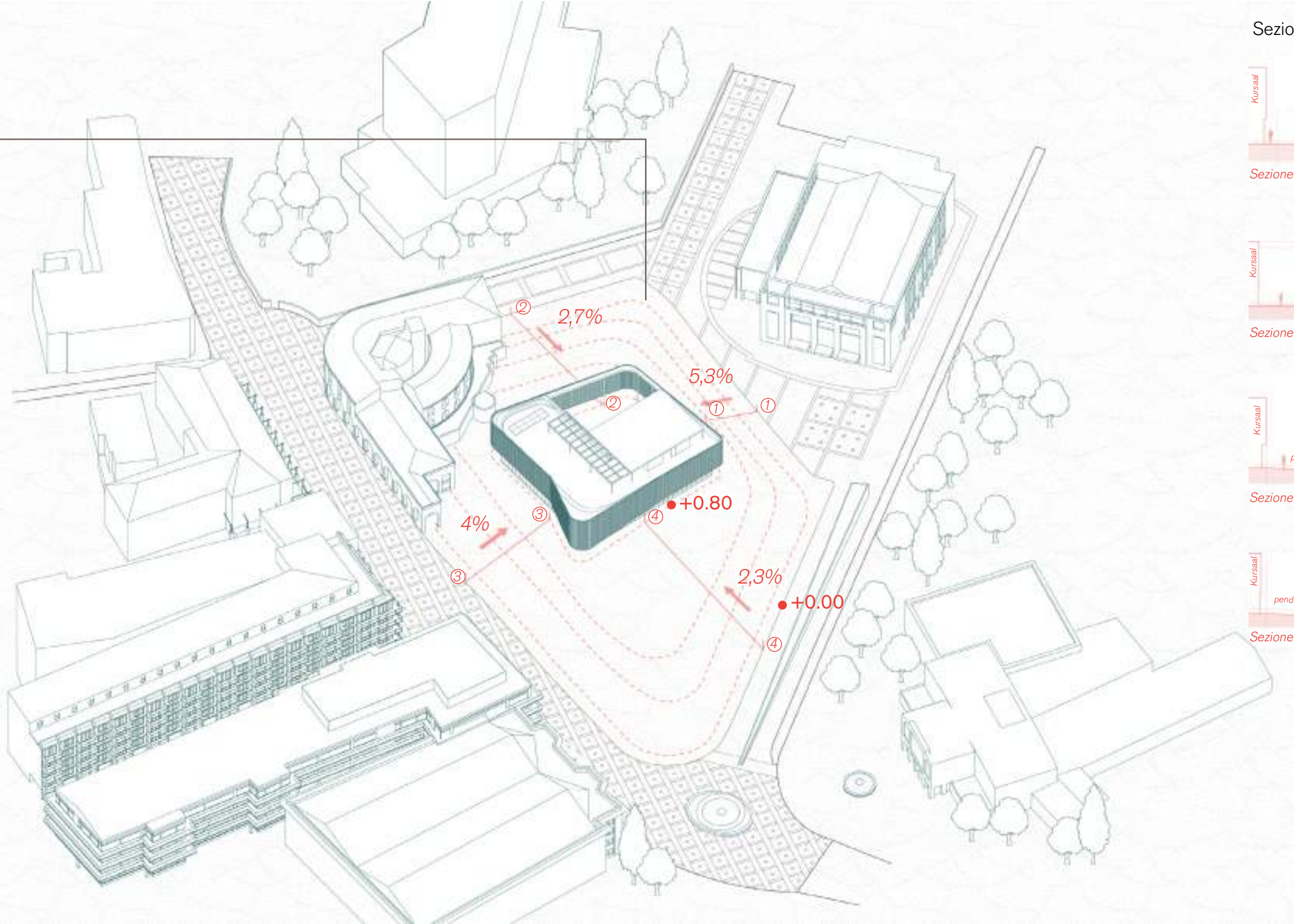
Ipotesi progettuale

La proposta progettuale prevede la demolizione dei volumi estranei e la riqualificazione della facciata attraverso una nuova pelle che permetterà di valorizzare tutti i fronti del fabbricato.

Raccordo delle quote altimetriche esterne

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio esterno continuo e accessibile, con pendenze comprese tra l'1% e il 6% che eliminano dislivelli e barriere.

Questa modellazione delle quote, da +0.00 m a +0.80 m, facilita i percorsi pedonali, favorisce l'inclusione e crea una connessione armoniosa tra le diverse parti dello spazio urbano.



Sezioni tipologiche



Sezione 1-1



Sezione 2-2



Sezione 3-3



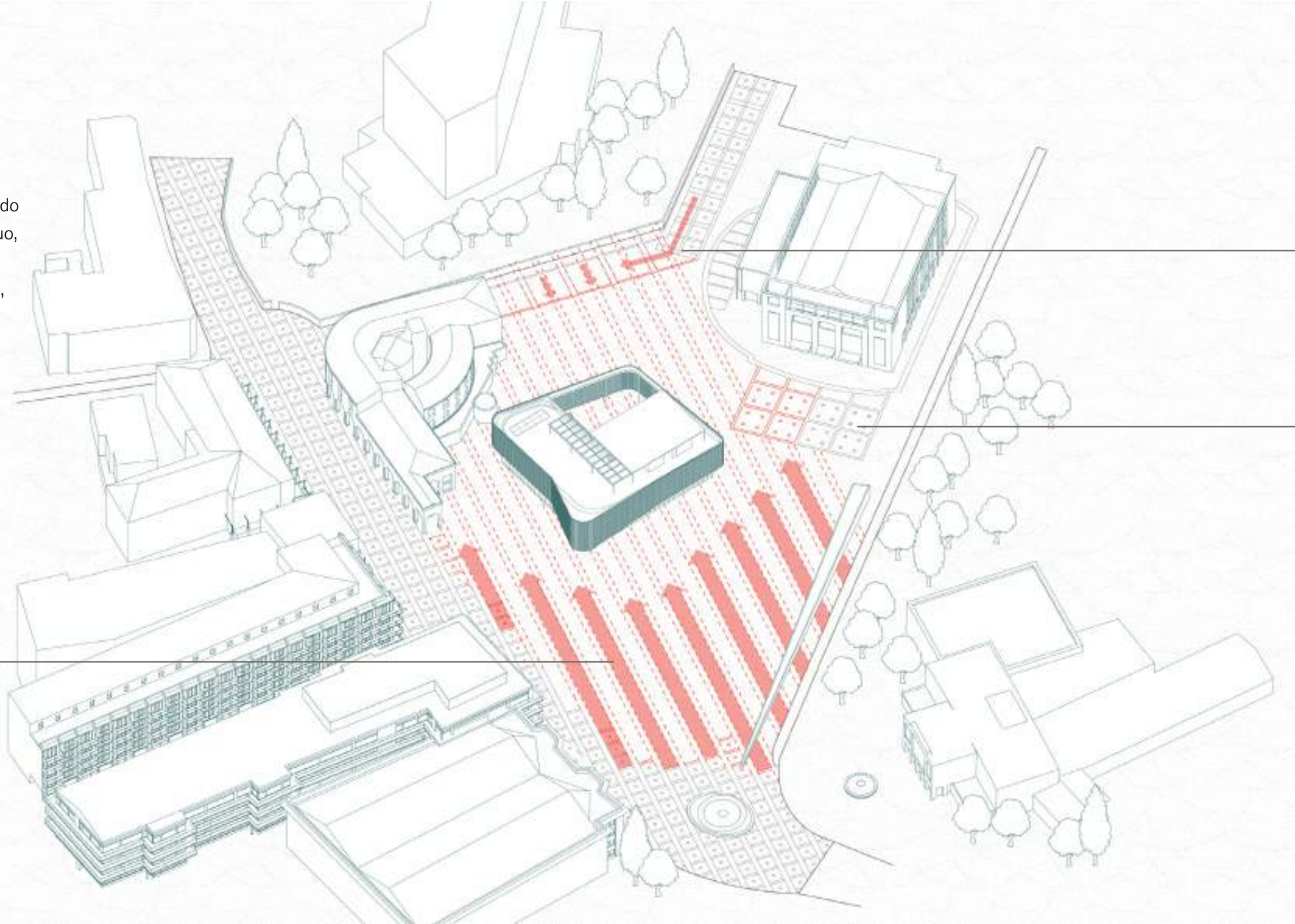
Sezione 4-4

Ricucitura con l'area pedonale circostante

Il progetto prevede la ricucitura dello spazio con le aree pedonali circostanti, completando e uniformando le pavimentazioni esistenti.

Questa scelta permette di risolvere il problema della frammentazione e della discontinuità delle superfici, trasformando lo spazio in un sistema pubblico continuo, accessibile e riconoscibile, capace di connettere in modo armonioso percorsi, piazze e funzioni urbane.

Estensione del disegno della pavimentazione a fasce esistente



Completamento della pavimentazione esistente tra via Largo Marconi e via pedonale di accesso al Parco Montirone

Completamento della pavimentazione nella Piazza del teatro

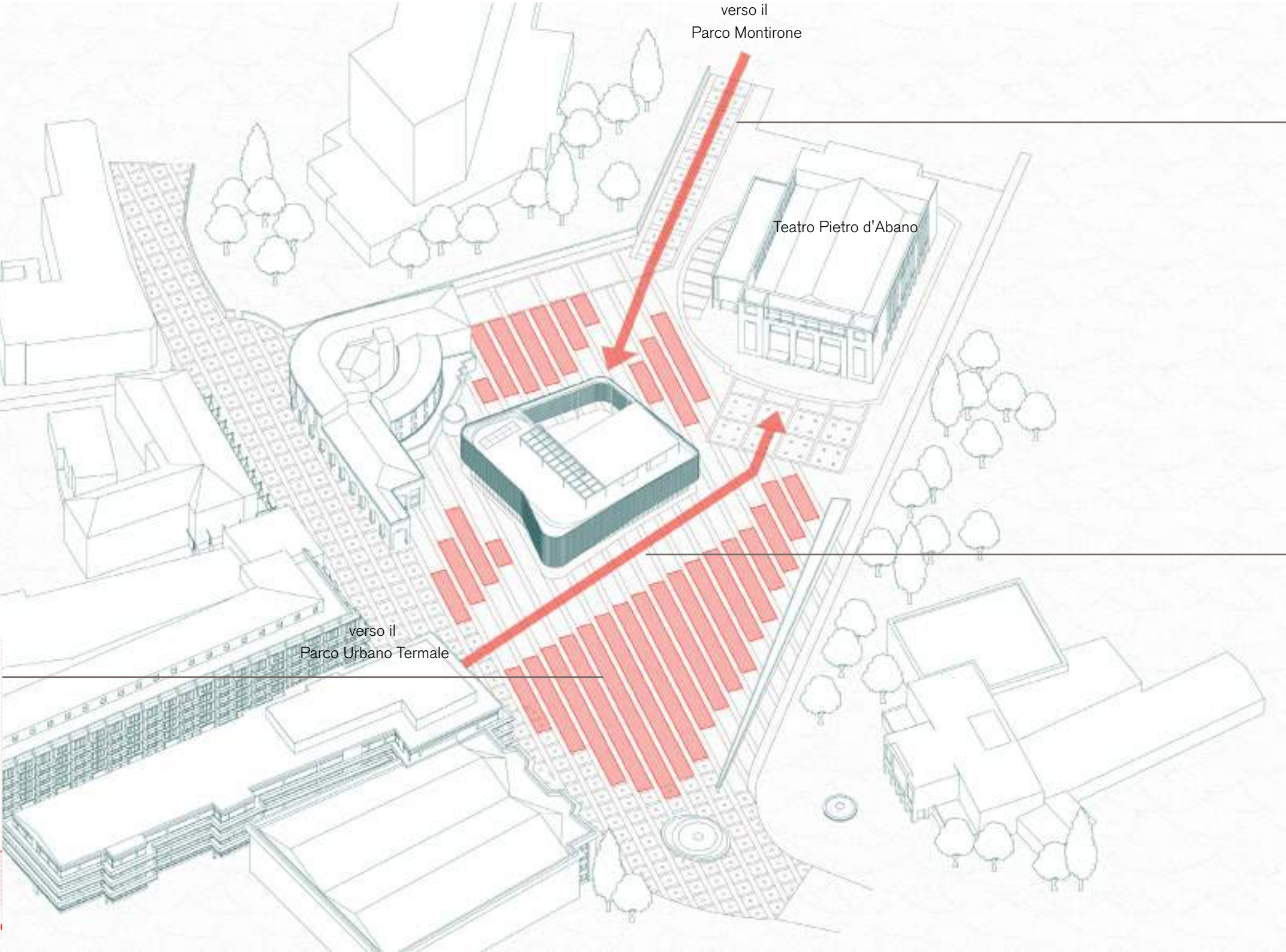
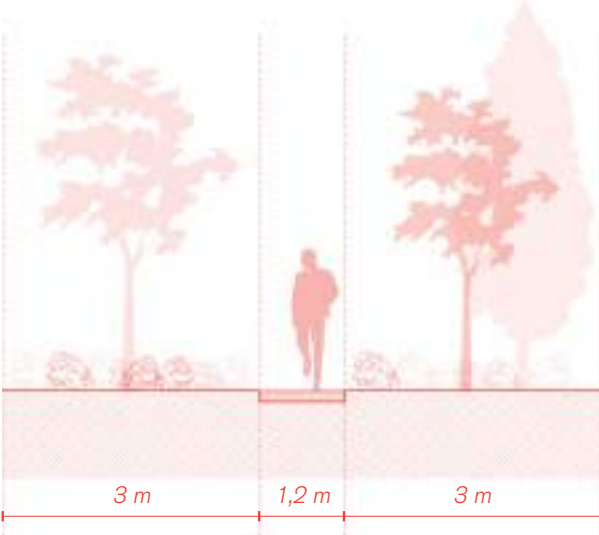
La promenade del Kursaal e i nuovi percorsi alberati

Il progetto prevede la realizzazione di una promenade pedonale di circa 10 metri di larghezza che diventa il nuovo asse di collegamento tra il Kursaal e i parchi urbani circostanti.

Questo intervento rafforza i collegamenti verso il Parco Montirone e verso via Jappelli e il Parco Urbano Termale, trasformando lo spazio esterno in un sistema continuo e riconoscibile.

La promenade sarà alberata e dotata di arredo urbano, creando un'infrastruttura verde e attrezzata che connette il complesso ai principali luoghi pubblici e reinterpreta lo spazio oggi frammentato.

Sezione tipologica dei nuovi percorsi alberati



Asse di collegamento con il parco Montirone

Asse di collegamento con via Jappelli e Parco Urbano Termale

Il Giardino della Biodiversità

Il progetto prevede la creazione di un “giardino della biodiversità” con circa 2.500 m² di aree verdi, integrate con vegetazione e alberature per offrire spazi pubblici realmente fruibili dai cittadini.

All'interno delle fasce verdi sono previsti percorsi pedonali e piccole aree di sosta attrezzate con panchine e arredi urbani per la socializzazione.

La pavimentazione utilizza materiali in continuità con quelli esistenti — blocchi di porfido e lastre di pietra di Vicenza — per garantire uniformità estetica e funzionale.

Materiali della pavimentazione in continuità con quelli esistenti



1. Blocchi di porfido posati a secco su un letto di sabbia stabilizzata, sopra un massiccato drenante e con i giunti di 5–8 mm, riempiti con materiale drenante.



2. Pietra di Vicenza lastre rettangolari squadrate, posate su letto rigido (giunti circa 3–5 mm)



Tipologie di arredo urbano



All'interno delle fasce verdi sono integrati percorsi pedonali e piccole aree di sosta pensate per la socializzazione, attrezzate con panchine.

La Terrazza Verde

Il progetto trasforma la copertura esistente in una terrazza verde di 816 m², recuperando uno spazio sottoutilizzato e rendendolo la “quinta facciata” aperta alla cittadinanza.

Vegetazione, spazi ombreggiati e un nuovo bar in copertura ne faranno un luogo pubblico fruibile e attrattivo, mentre la nuova copertura fotovoltaica garantirà un importante contributo alla sostenibilità energetica del complesso.

816m²

nuova terrazza calpestabile, ricca di vegetazione, spazi ombreggiati.



250 m²

nuova copertura fotovoltaica

Potenza installata: ~50 kW

Energia prodotta in un anno: ~60.000 kWh
(pari al consumo medio di ~20 famiglie)

Risparmio economico stimato: ~11.000–13.000 l'anno

Quota coperta dei consumi: buona parte di climatizzazione, illuminazione e bistrot nelle ore diurne

Extra possibile: ricarica di mezzi elettrici con l'energia in surplus

Sistemazione delle aree esterne

2500 m²
superficie verde

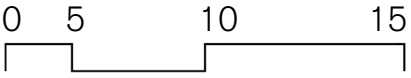
121 alberi

di cui

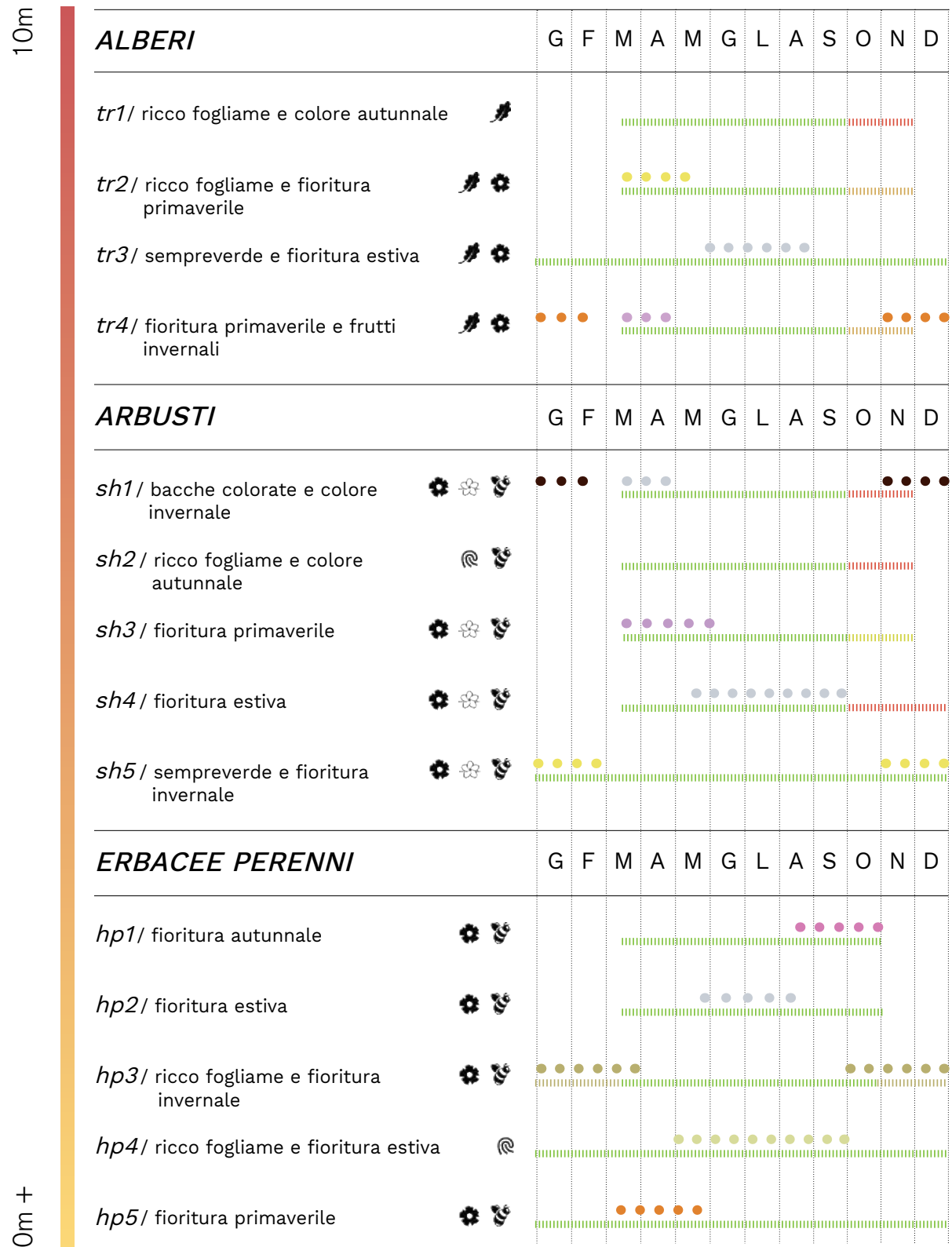
63 alberi esistenti

58 nuovi alberi

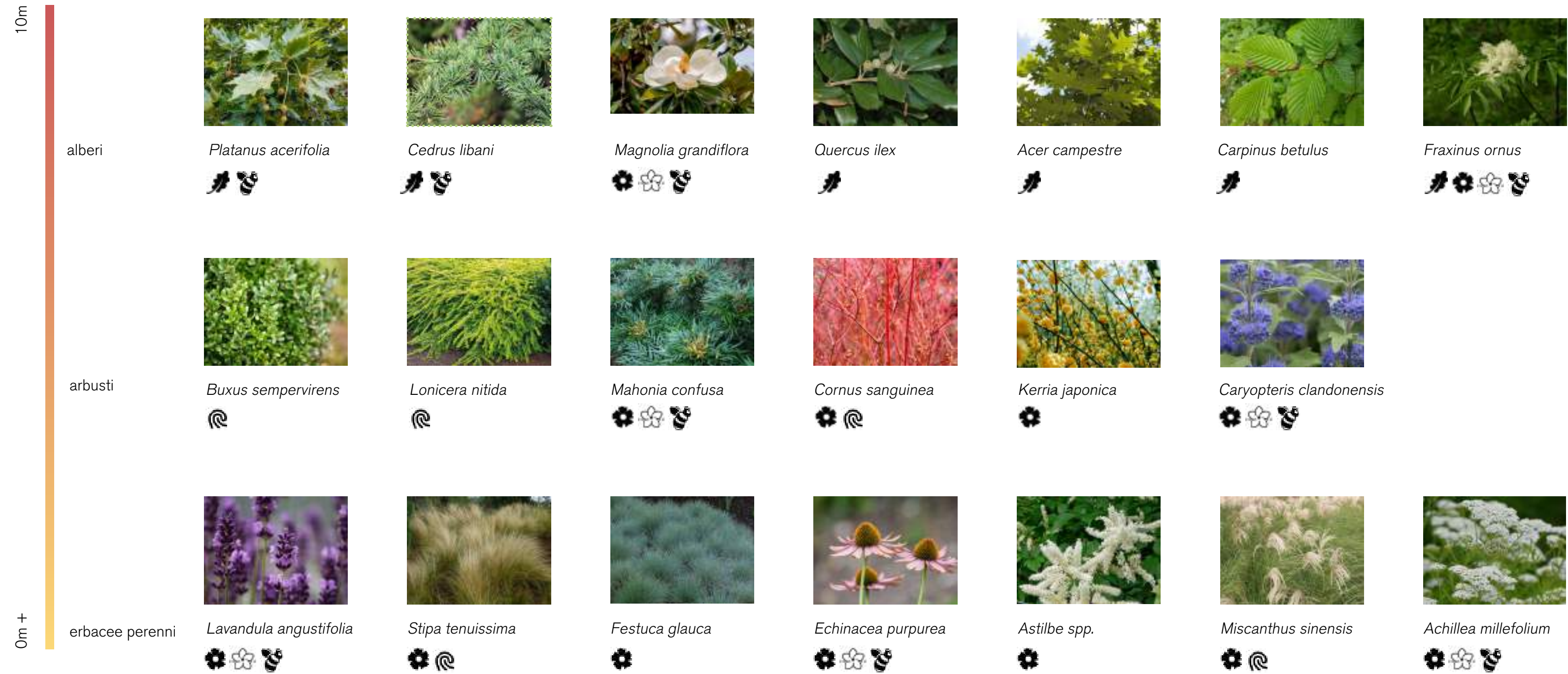
5 alberi esistenti
da ricollocare



-  fioritura spettacolare
-  valore ecosistemico
-  profumo
-  piacevole al tatto
-  ombreggiante



Tipologie di vegetazione



Valorizzazione dell'area Kursaal

Il Giardino della Biodiversità



Il Giardino della Biodiversità

fasce verdi permeabili

panca modulare per
esterni in legno

aree verdi ombreggiate

fasce di pavimentazione
in pietra di Vicenza



01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

la biblioteca del Bistrot

il Bistrot

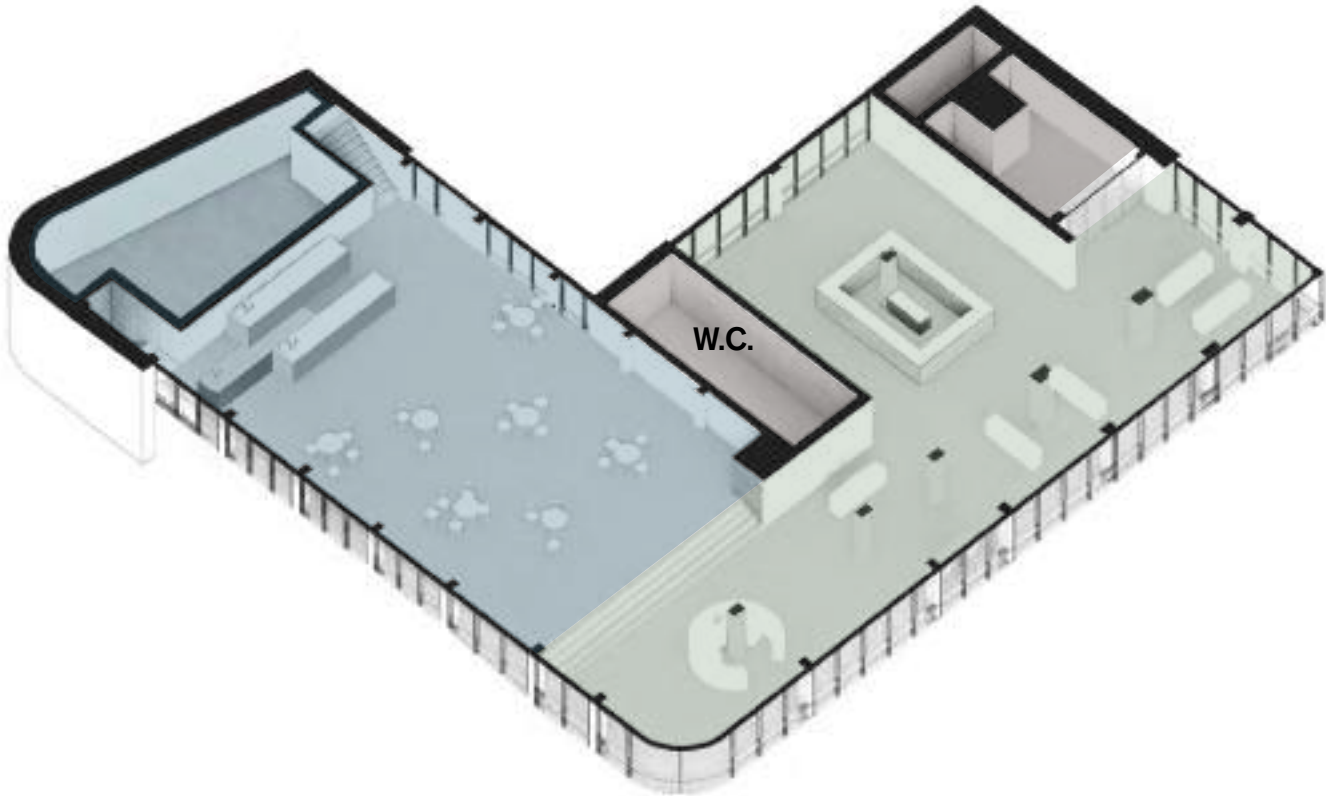
la Terrazza Verde

gli uffici

la hall con
reception

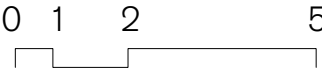


Piano terra



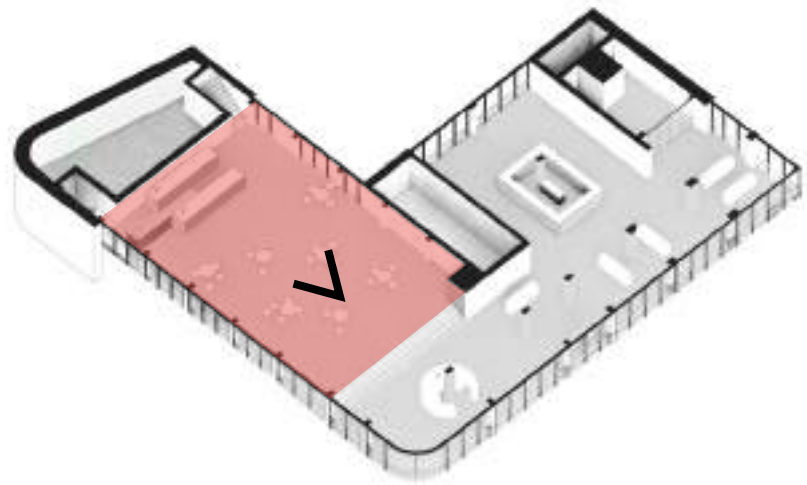
Area di promozione turistica
383m²

Bistrot con cucina
305m²



Valorizzazione dell'area Kursaal

Bistrot



Bistrot



1. Tavolo tipo Hay Rey golden
impiallacciatura faggio laccato,
dim. Ø90 cm



2. Sgabello tipo Hay Rey golden
legno multistrato modellato con impiallacciatura faggio laccato,
dim. h46xØ46,5 cm



3. Sedia tipo Hay Rey grape red
legno multistrato modellato con impiallacciatura faggio laccato,
dim. h44x49x80 cm



4. Pavimentazione in calcestruzzo levigato



5. Installazione luminosa
tipo “Lo zoo di Enzo” Nada Vigo
dim. 2x2 m in tondino di ferro con Led colorati



6. Corpi illuminanti
tipo iGuzzini, Perroquet
dim. Ø89mm

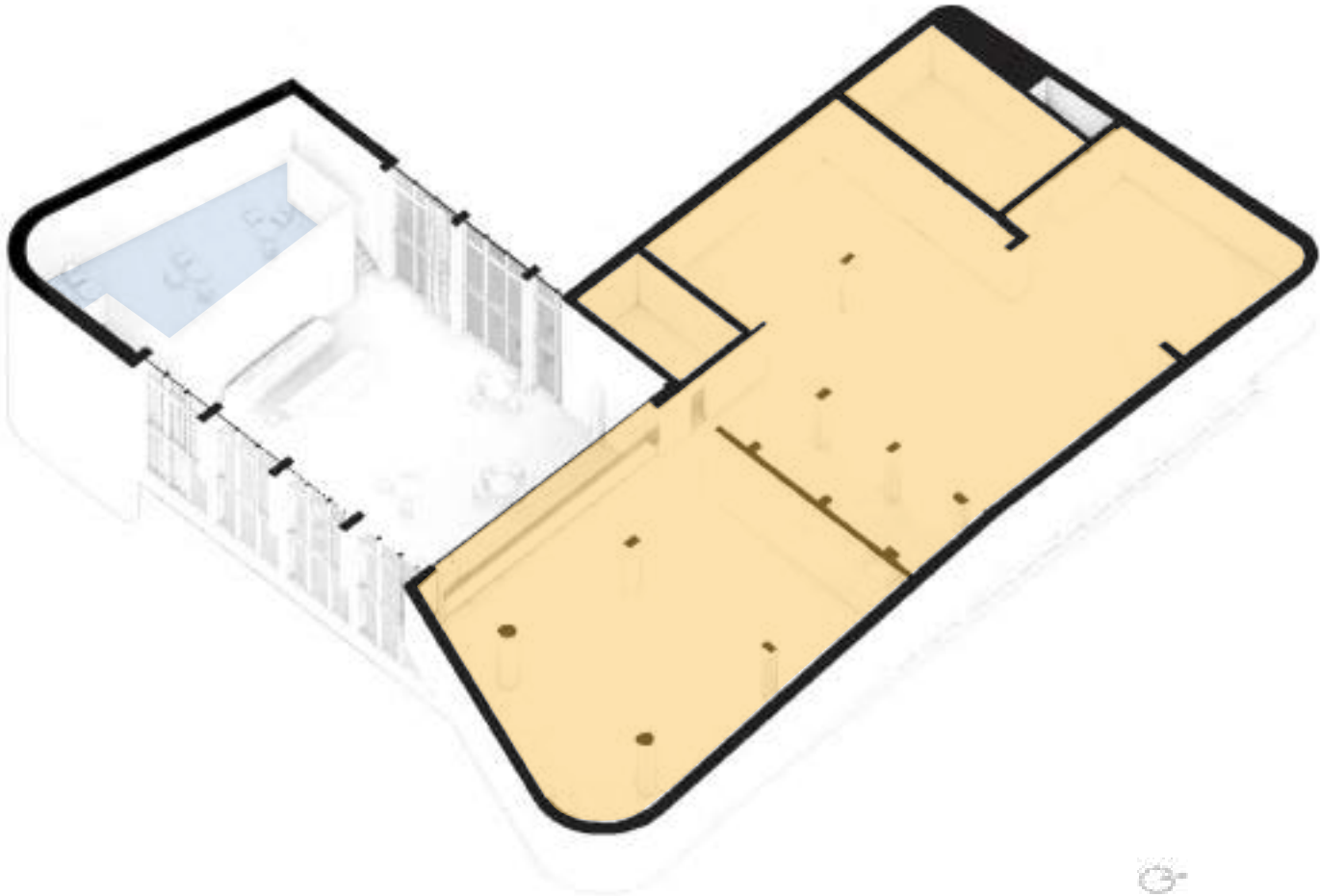


Valorizzazione dell'area Kursaal

Area di promozione turistica

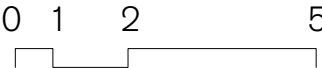
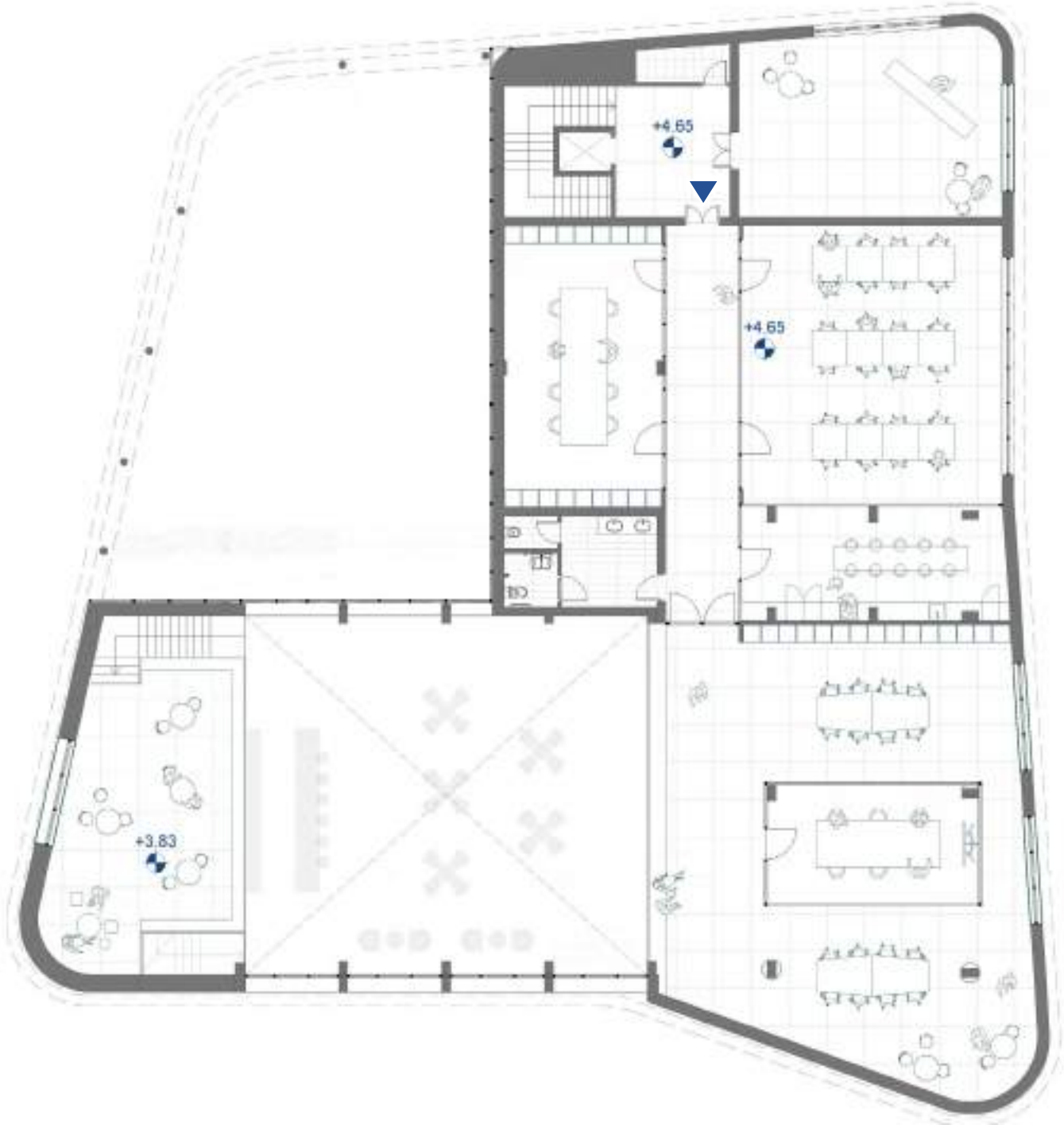


Piano primo

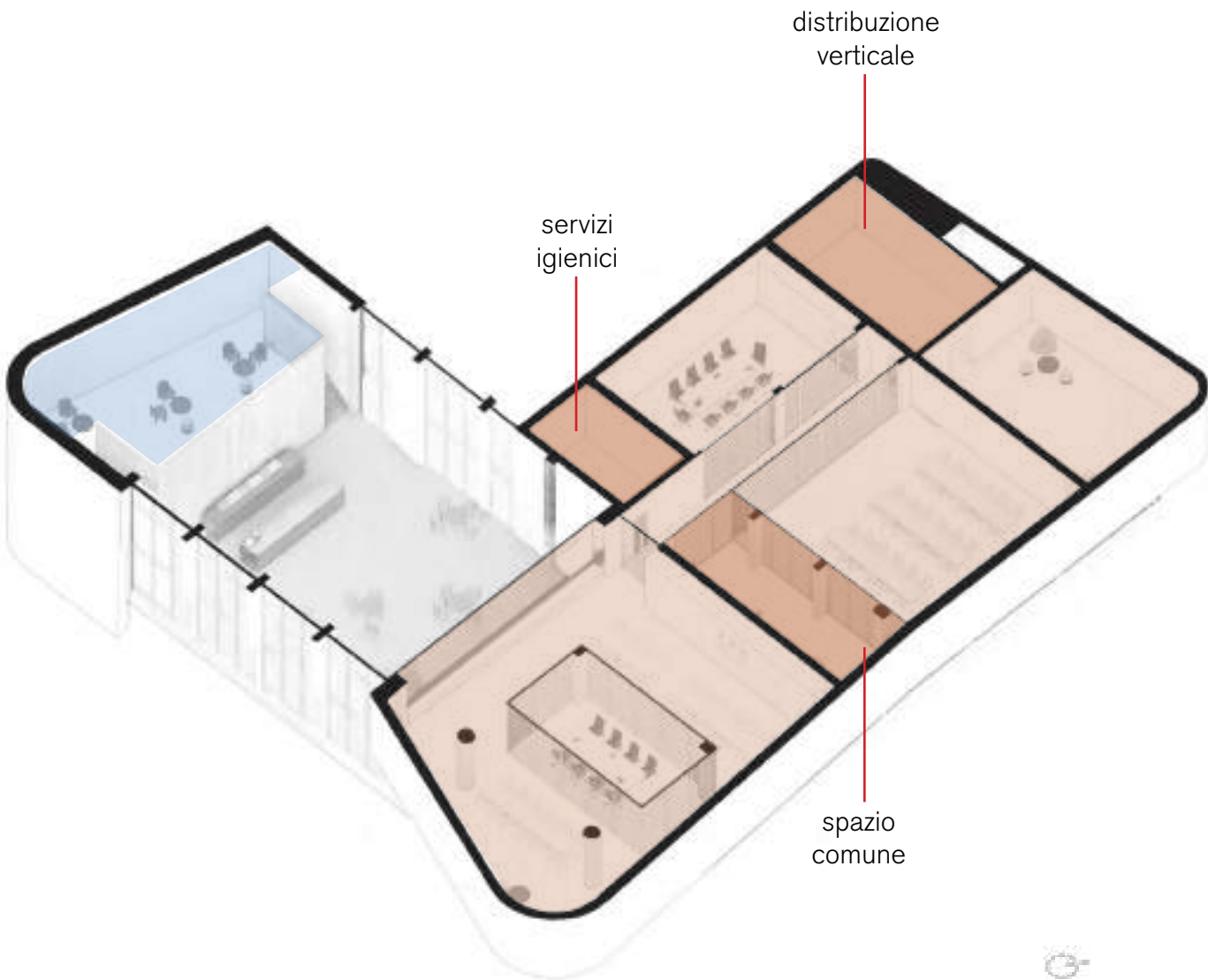


Biblioteca
87m²

Superficie a disposizione
558,6m²



Ipotesi di destinazione a uffici



Biblioteca
87m²

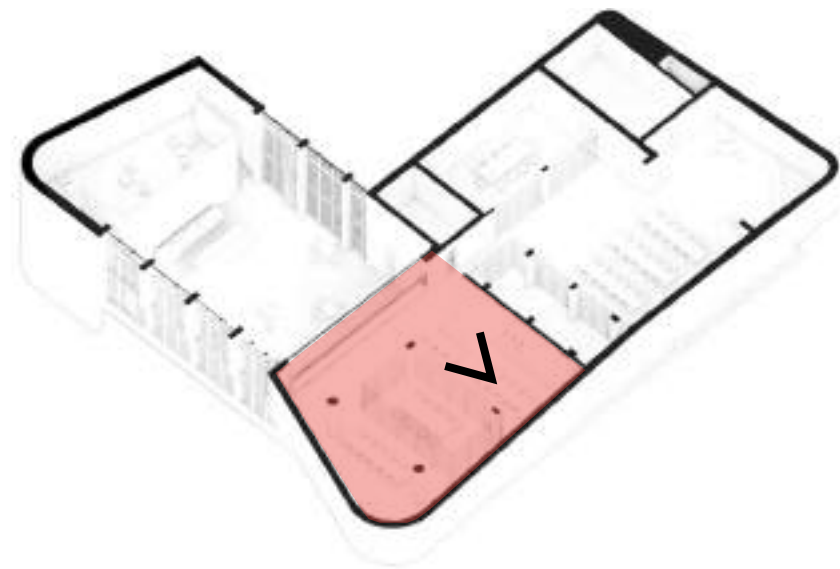
Area uffici
558,6m²



Valorizzazione dell'area Kursaal

Ipotesi di destinazione a uffici

Vista degli interni



Ipotesi di destinazione a uffici

Vista degli interni



1. Tavolo tipo Frezza Mux70
tavolo modulare in legno frassino
dim. 320 x120 x75cm



2. Sedie tipo Pedrali noa 728
scocca posteriore in policarbonato e seduta imbottita.
dim. Ø800mm, altezza regolabile da 800 - 915mm
dim. h44x49x80 cm



3 .Pavimentazione
tipo Virag, Vinilico Oliva 5506



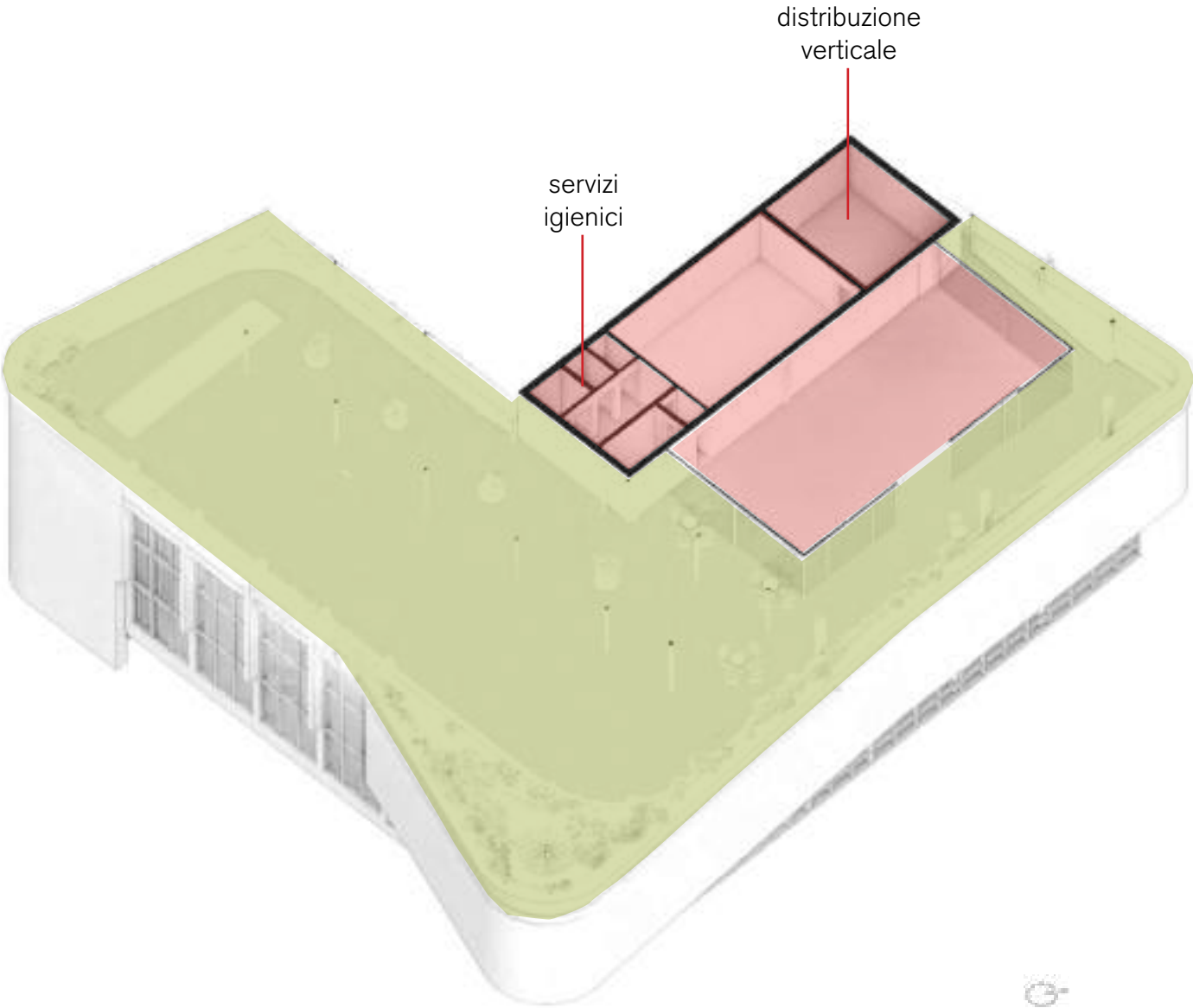
4. Controsoffitto
rivestimento con pannellatura forata fonoassorbente
tipo Knauf Danoline - Unity 4



5. Corpi illuminanti circolari
tipo iGuzzini Isola
dim. Ø597mm, Ø887mm, Ø1157mm



La terrazza verde



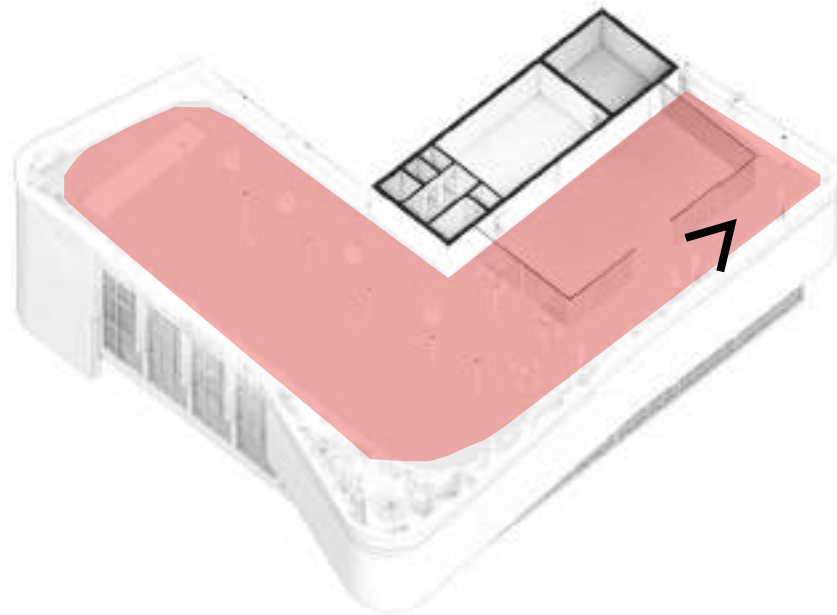
Bar 221m²

Terrazza calpestabile 595m²



Valorizzazione dell'area Kursaal

La terrazza verde



La terrazza verde



1. Tavolo da esterno tipo Petite Friture Week-End

alluminio, verniciatura colore Gardenia Bianco

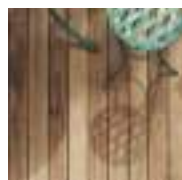
dim. Ø70 cm



2 Sedie da esterno tipo Hay X-Line Pale linden

acciaio verniciato a polvere - colore verde tiglio chiaro

dim. h77.5x50x45.5 cm



3. Pavimentazione in legno da esterno

tipo Listone Giordano, decking Teak





01 La città di Abano Terme

02 Il Kursaal oggi

03 Il Kursaal domani

04 La risistemazione degli spazi interni

05 Valutazione economica preliminare

Riepilogo superfici e volumi

SUPERFICIE LORDA	stato di fatto	stato di progetto
Piano interrato	228,00m²	228,00m²
Piano terra	1.173,00m²	689,00m²
Piano ammezzato	99,40m²	87,10m²
Piano primo	1035,00m²*	558,60m²
Locali in copertura	116,00m²	221,30m²
Copertura**	713,80m²	595,30m²
TOT. SL	3365,80m²	2379,30m²

*di cui terrazza calpestabile 372,80m²
**lastrico solare convertito in terrazza

VOLUMETRIA	stato di fatto	stato di progetto
Piano interrato	508,50m³	508,40m³
Piano terra	5132,90m³	3171,90m³
Piano ammezzato	278,30m³	387,60m³
Piano primo	2752,40m³	2458,00m³
Locali in copertura	256,10m³	597,50m³
TOT. Vol	8928,20m³	7123,40m³

SUPERFICIE NETTA	stato di fatto	stato di progetto
Piano interrato	188,00m²	187,20m²
Piano terra	1.041,10m²	636,60m²
Piano ammezzato	81,60m²	60,00m²
Piano primo	930,10m²*	496,90m²
Locali in copertura	93,70m²	195,60m²
Copertura**	701,60m²	482,50m²
TOT. SN	3036,90m²	2058,80m²

*di cui terrazza calpestabile 367,40m²
**lastrico solare convertito in terrazza

Valutazione economica preliminare

VALORE IMMOBILIARE solo fabbricato
riferimento “Perizia asseverata di consistenza e stima del valore allo stato attuale” - 0031181/24 - 02/05/2024

VALORE TOTALE
1.814.221,40

VALORI COMMERCIALI €/mq

	min OMI	max OMI	Valutazione e mercato	Design value (+40%)
negozi	2.250,00	3.000,00	2.900,00	4.060,00
uffici	1.300,00	1.650,00	2.000,00	2.800,00

VALORE COMMERCIALE del fabbricato

Destinazione	mq	Valore (EUR)
BISTROT + BIBLIOTECA + SERVIZI	392,5	1.593.550,00
AREA PROMOZIONE TURISTICA	383	1.072.400,00
AREA UFFICI	558,6	1.564.080,00
ROOFTOP BAR	221	897.260,00
TERRAZZA	595	1.207.850,00
VALORE TOTALE		6.335.140,00

COSTO DI COSTRUZIONE PER RESTAURO

Destinazione	mq	costo €/mq	Totale (EUR)
BISTROT + BIBLIOTECA + SERVIZI	392,5	1.600,00	628.000,00
AREA PROMOZIONE TURISTICA	383	1.300,00	497.900,00
AREA UFFICI	558,6	1.300,00	726.180,00
ROOFTOP BAR	221	1.600,00	353.600,00
TERRAZZA	595	800,00	476.000,00
demolizioni		a corpo	200.000,00
sistem. esterne		a corpo	500.000,00
TOTALE			3.381.680,00

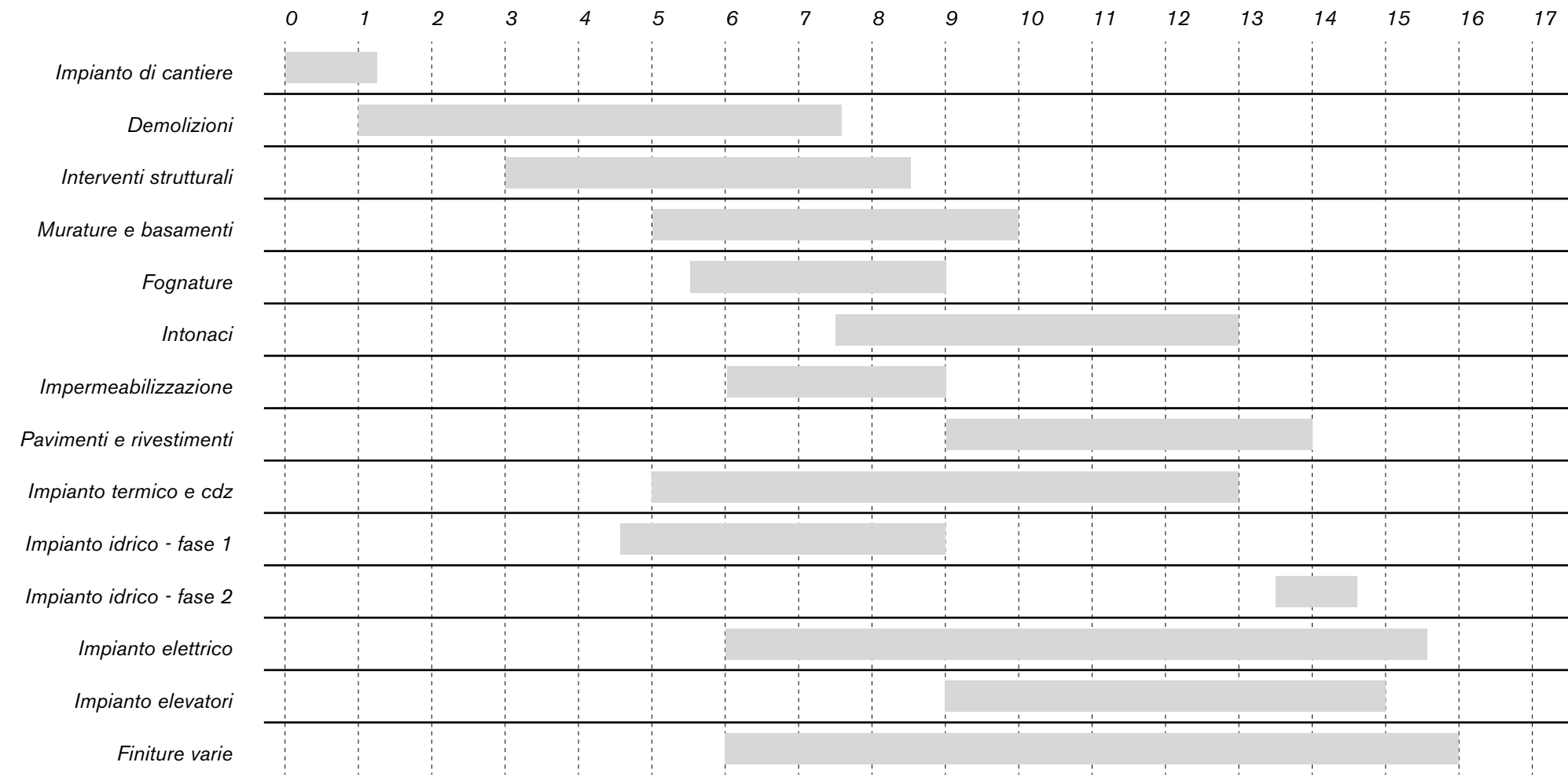
N.B. il costo afferisce esclusivamente ai lavori e non considera somme in diretta amm.ne (spese tecniche, imposte, ecc.)

Tabella riassuntiva dei costi percentuali d'incidenza

	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
0	Demolizioni	98.685,82	3,68%
1	Opere strutturali	133.317,13	4,97%
2	Facciate	148.565,07	5,54%
3	Copertura, balconi e terrazze	70.934,50	2,65%
4	Pavimenti	153.848,33	5,74%
5	Rivestimenti esterni	123.447,27	4,60%
6	Rivestimenti interni	38.762,70	1,45%
7	Controsoffitti in cartongesso	143.149,63	5,34%
8	Pareti in cartongesso	92.481,85	3,45%
9	Scale	45.543,84	1,70%
10	Intonaci	162.509,81	6,06%
11	Vani ascensori	29.797,38	1,11%
12	Solai interni	54.849,33	2,05%
13	Opere da lattoniere	31.041,12	1,16%
14	Serramenti esterni	162.022,66	6,04%
15	Serramenti interni	48.332,19	1,80%
16	Tinteggiature	67.279,95	2,51%
17	Impianto elevatori	73.458,38	2,74%
18	Impianto condizionamento e idrosanitario	501.249,59	18,69%
19	Impianto elettrico	502.403,45	18,73%
		2.681.680,00	100,00%

	Costo completamento intervento		
		2.681.680,00	
20	demolizioni	200.000,00	a corpo
21	sistemazioni esterne	500.000,00	a corpo
	Totale	3.381.680,00	

Cronoprogramma preliminare delle attività di cantiere



Abano Terme

Concept progettuale dell'asse pedonale tra il Kursaal e il Parco Urbano Termale

01 Indagine

02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

05 Asse Via Jappelli

01 Indagine

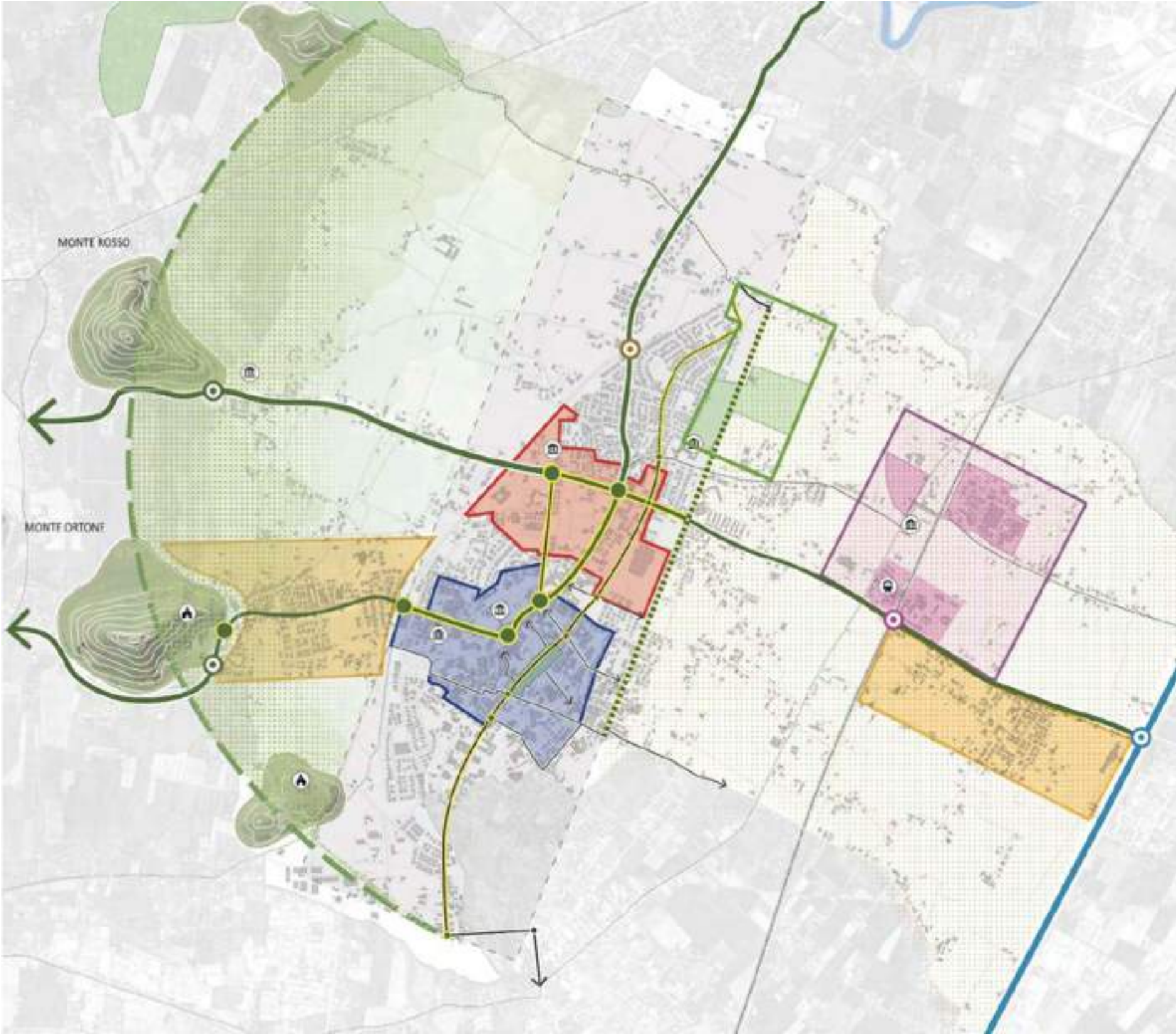
02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

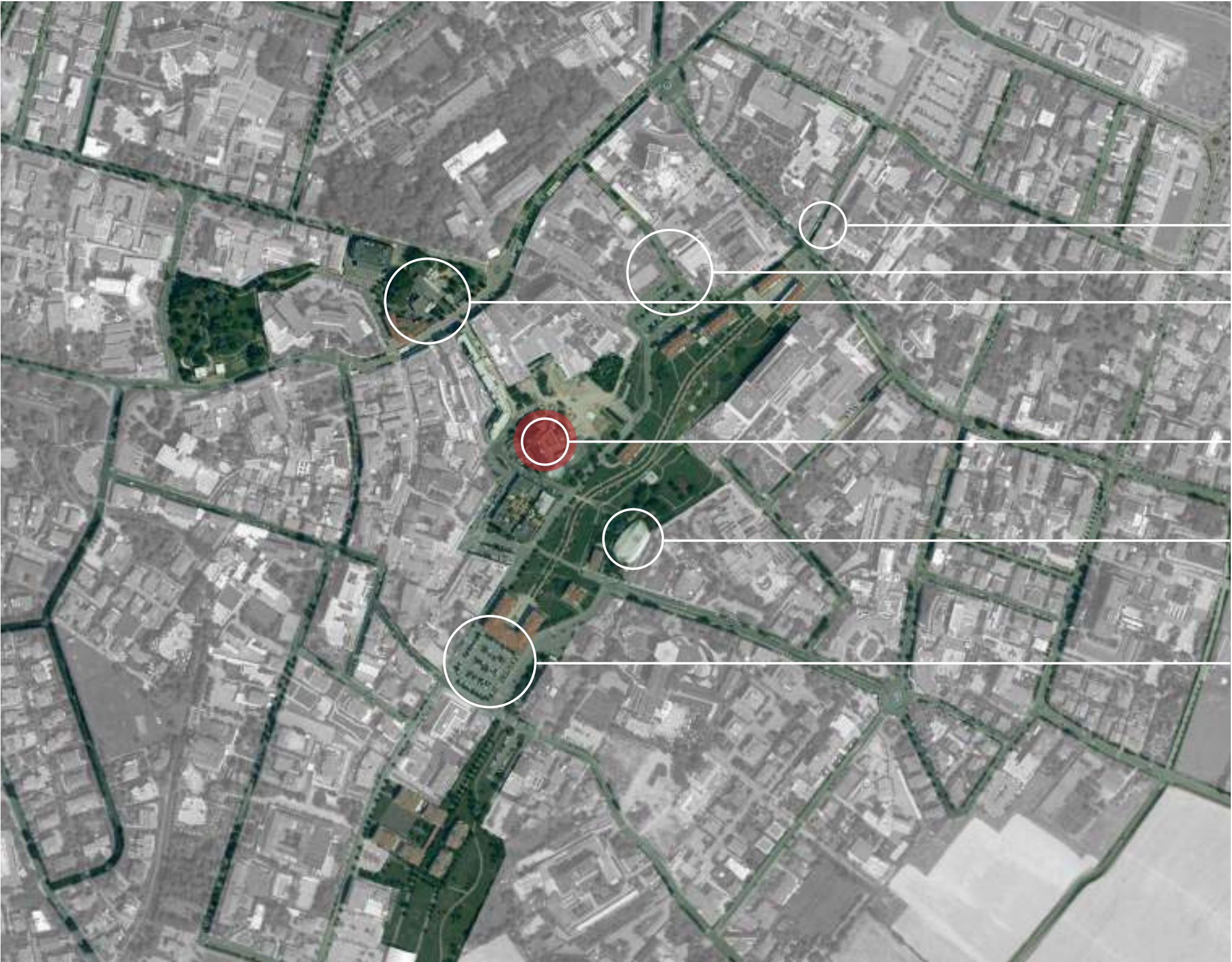
05 Asse Via Jappelli

Indagine



Stato di fatto - Estratto Abano PAT 2020

Indagine



Punti di interesse Masterplan
Salus Per Aquam Abano Terme

Via Caboto

Via Vespucci
Kursaal e teatro Pietro D'Abano

Area Ex Hotel Centrale

Nuovo teatro Magnolia

Via Buonasera e Via A. Volta

Stato di fatto - Masterplan per il progetto di rigenerazione del
parco termale ubrano

Indagine



Via Caboto



Stato di fatto



Progetto

Collegamento tra parco e aree parcheggio, progetto per la riduzione della dimensione delle carreggiate e restituzione dello spazio pedonale.

Indagine



Via Vespucci



Stato di fatto



Progetto

Punto di snodo importante per l'asse di collegamento tra parco termale e isola pedonale, ridisegno dello spazio pubblico definendo la divisione tra l'area destinata a parcheggio e quella pedonale.

Indagine

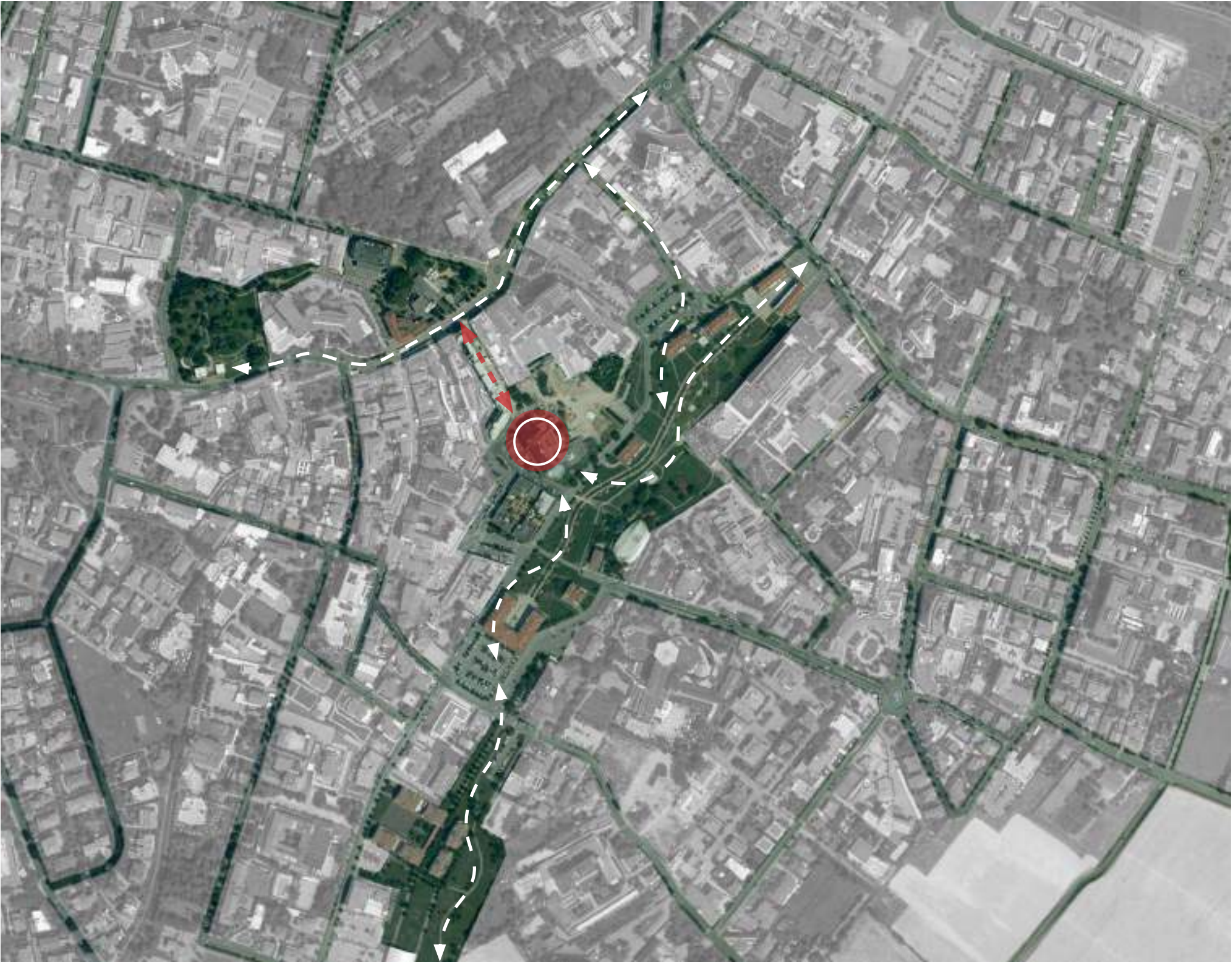


Nuovo Teatro Magnolia



Uno dei fulcri del progetto di rigenerazione, nuovo spazio teatrale con posizione centrale rispetto ai punti di interesse limitrofi al parco termale e agli assi di percorrenza pedonali.

Indagine



Ex Hotel Centrale



Stato di fatto

Altro fulcro centrale del progetto, area da ridestinare e riorganizzare dal punto di vista dell'accessibilità e della fruizione. Punto centrale di collegamento tra la grande area pedonale interna e il parco Termale con innesto attraverso la piccola arteria commerciale di Via Jappelli

Indagine



Assialità e collegamenti

01 Indagine

02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

05 Asse Via Jappelli

Quesiti e dati

DEFINIZIONE CONFINI E UTILIZZO DELLO SPAZIO VERDE



Limiti progettuali da documento di coordinamento tra master-plan e piano di assetto del territorio.



Limiti da opzione progettuale del progetto di ricerca Università di Bologna e Comune di Abano Terme.



Confini da estratto di mappa catastale, cellula contenente area Ex Hotel Centrale

Quesiti e dati

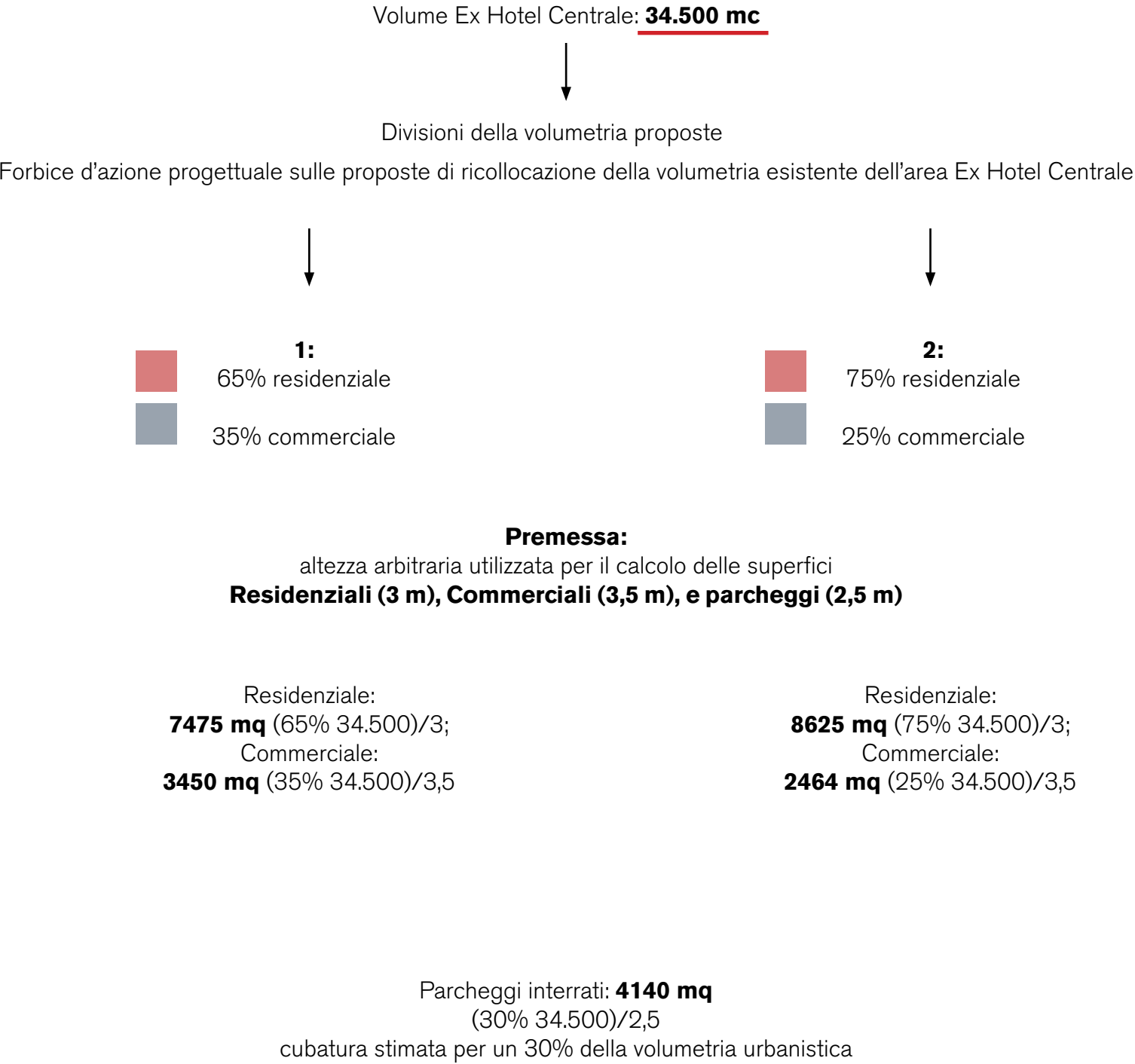
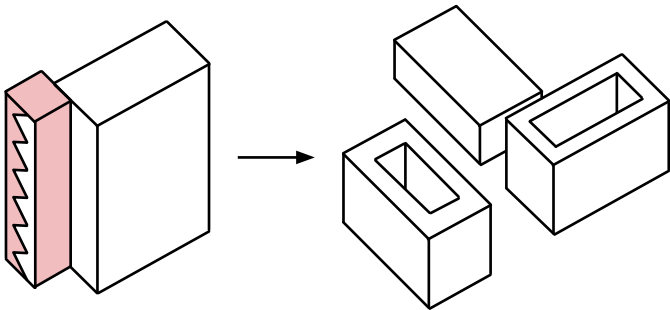
DATI OPERAZIONE PROGETTUALE

Dati da ricostruzione della cronostoria del complesso ex Hotel Centrale:

1960: Rilascio prima licenza edilizia
[...]

1987: Autorizzazione per la realizzazione di una piscina coperta
Primi anni 90': L'attività viene chiusa e versa tutt'ora in stato di abbandono.

Delle numerose licenze con aggiunte e modifiche al volume iniziale, l'ultima prima della
dismessa dell'hotel ne sancisce un volume totale stimabile di **34.500 mc** circa.



01 Indagine

02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

05 Asse Via Jappelli

Punti di interesse e traguardi

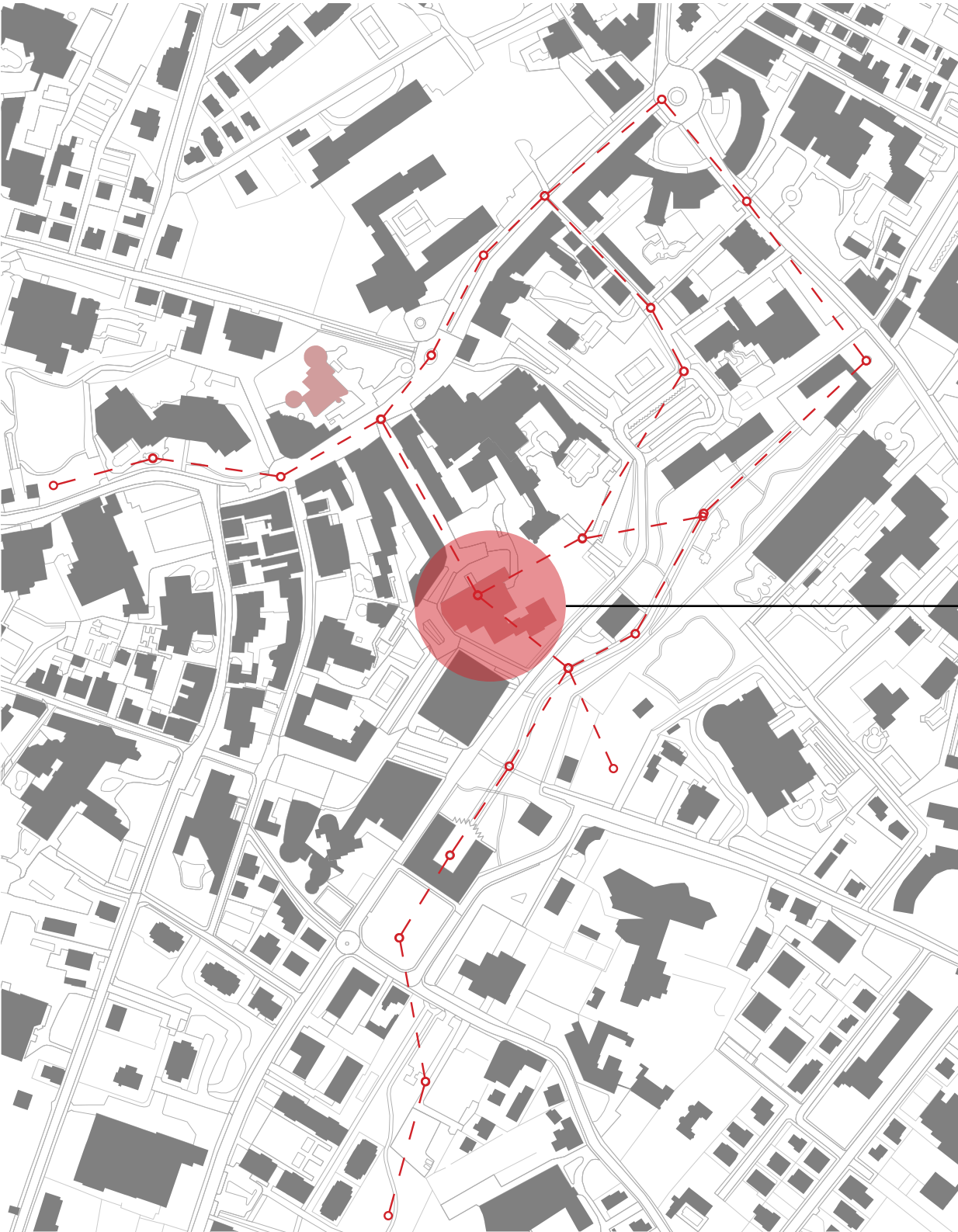
TESSUTO EDIFICATO



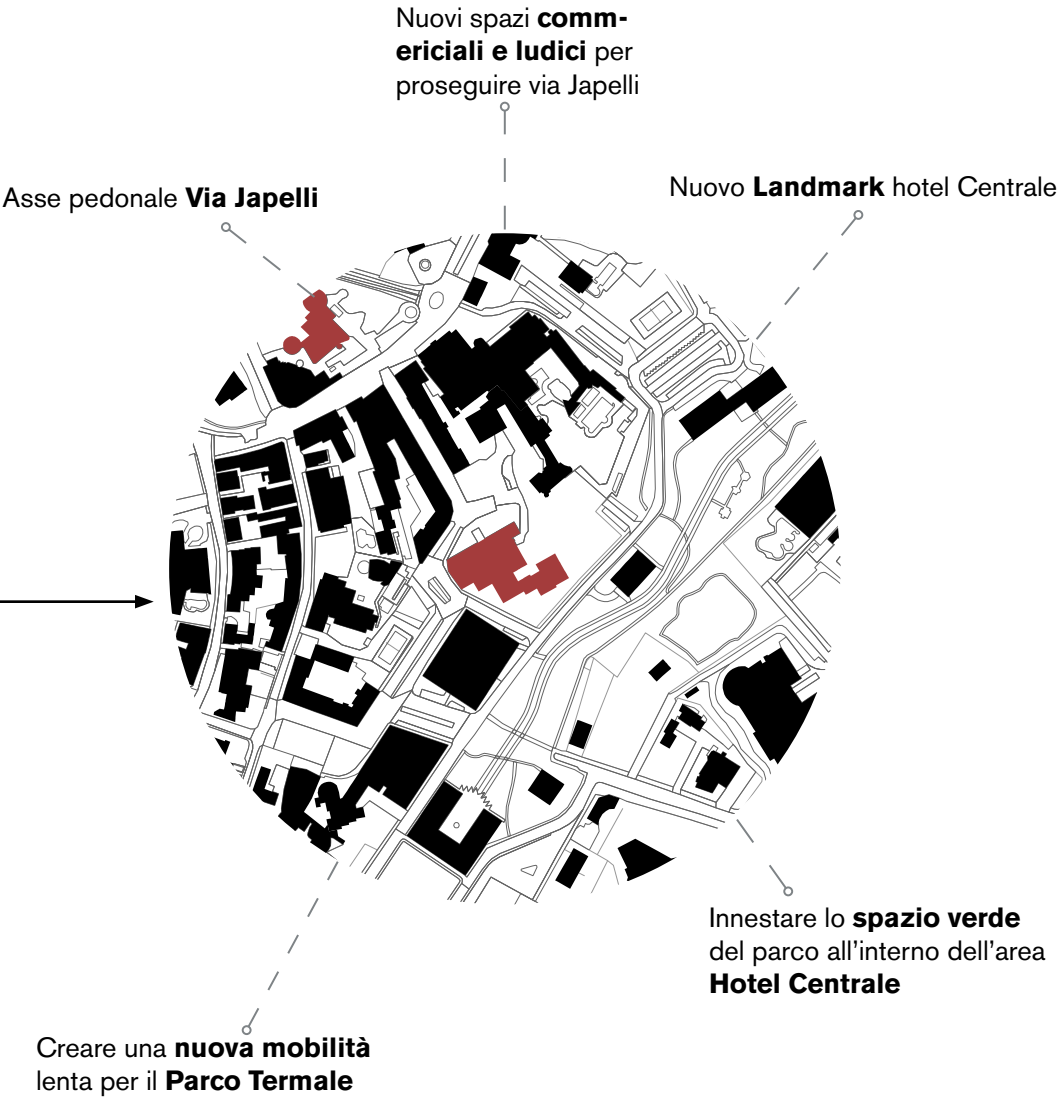
Analisi delle assialità e del tessuto edificato limitrofo all'area di intervento progettuale.

Punti di interesse e traguardi

ASSIALITA' PRINCIPALI



Assialità e collegamento con le principali aree pedonali da riconnettere al parco termale in un circuito verde e morbido di percorrenza

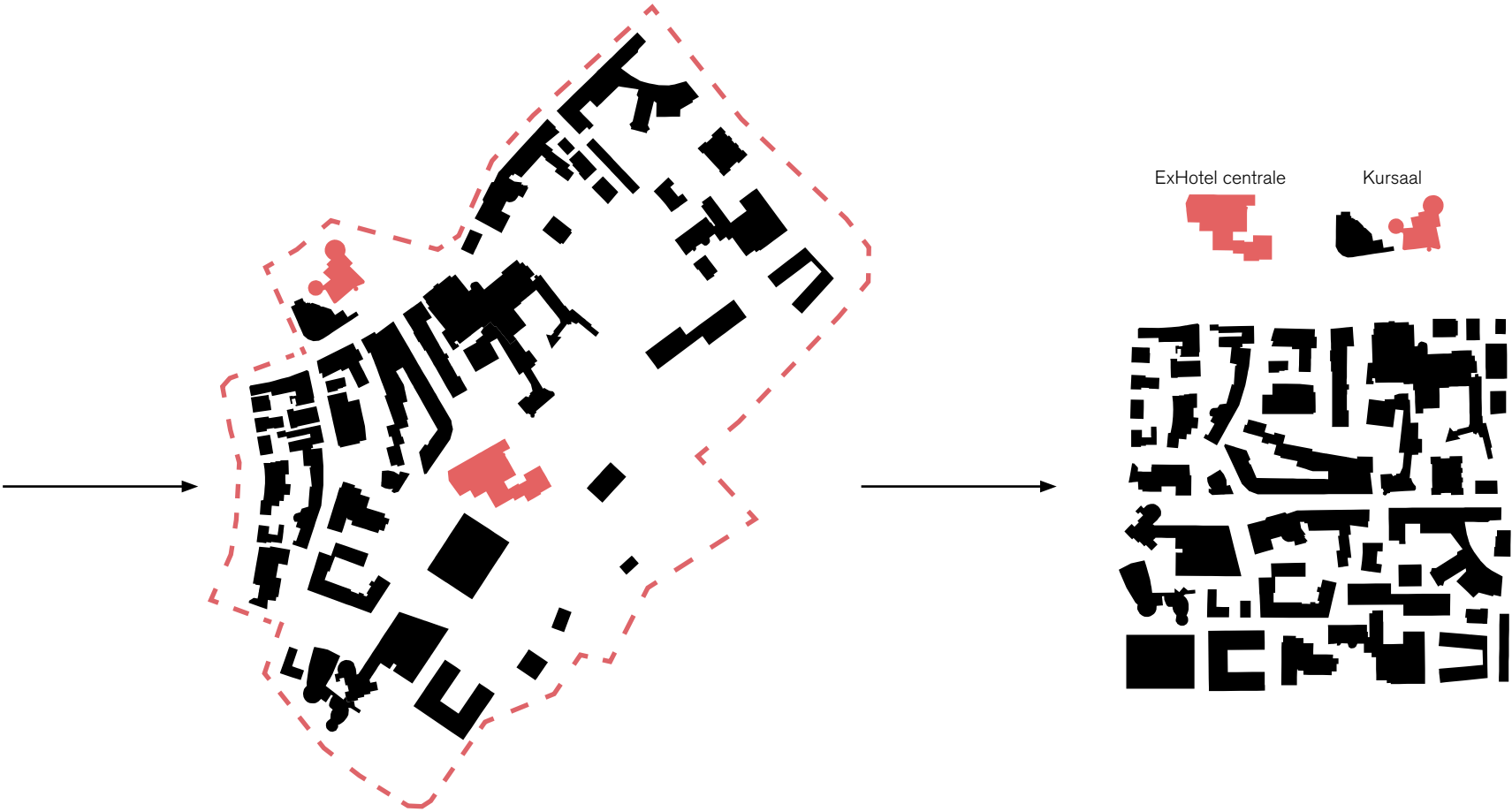


Punti di interesse e traguardi

DIMENSIONALITÀ DELL'ISOLATO

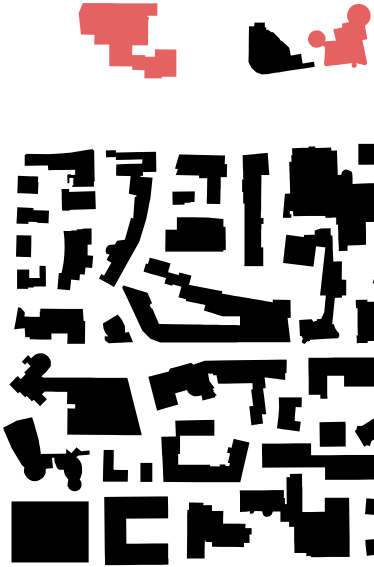


Tessuto edificato della zona Hotel centrale - Parco Termale - Kursaal



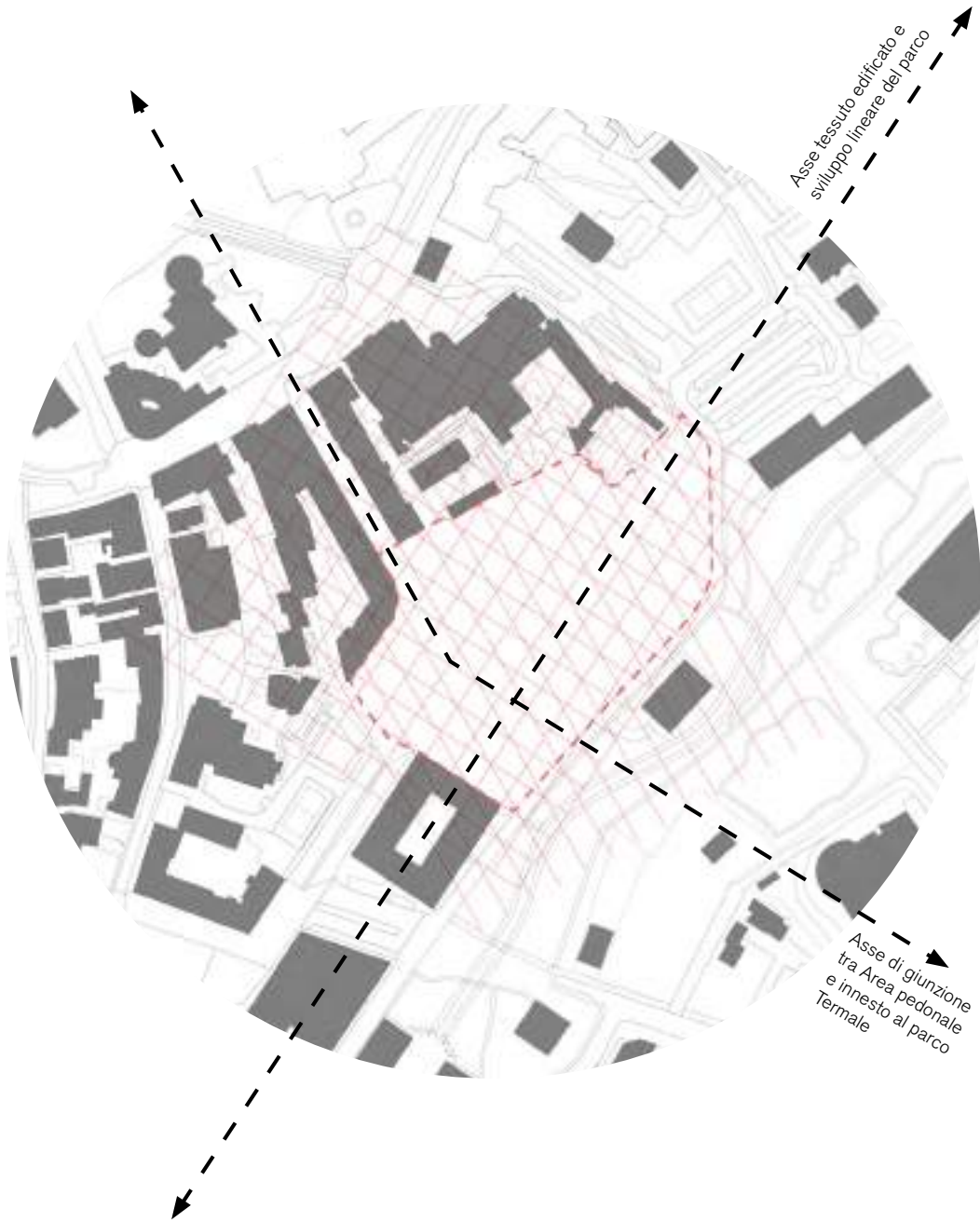
ExHotel centrale

Kursaal



Punti di interesse e traguardi

ALLINEAMENTI E SVILUPPI LIMITROFI



Asse tessuto edificato e
sviluppo lineare del parco

Asse di giunzione
tra Area pedonale
e innesto al parco
Termale

1



Delineamento dell'asse
portante progettuale

2



Definizione dei flussi secondari

3



Delimitazione dei bordi costruiti

4



Innesto del verde dal Parco Termale

01 Indagine

02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

05 Asse Via Jappelli

Proposta progettuale

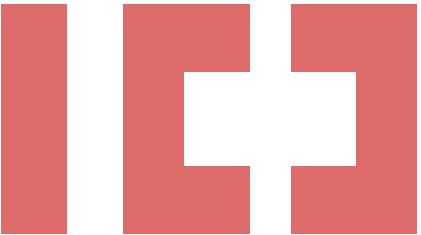
CONCEPT INIZIALE

Approccio diffuso



Quartiere Forlanini Milano

Approccio a corte



Centro storico Firenze

Proposta progettuale

CONCEPT INIZIALE - PIANTA INTERVENTO

Approccio diffuso



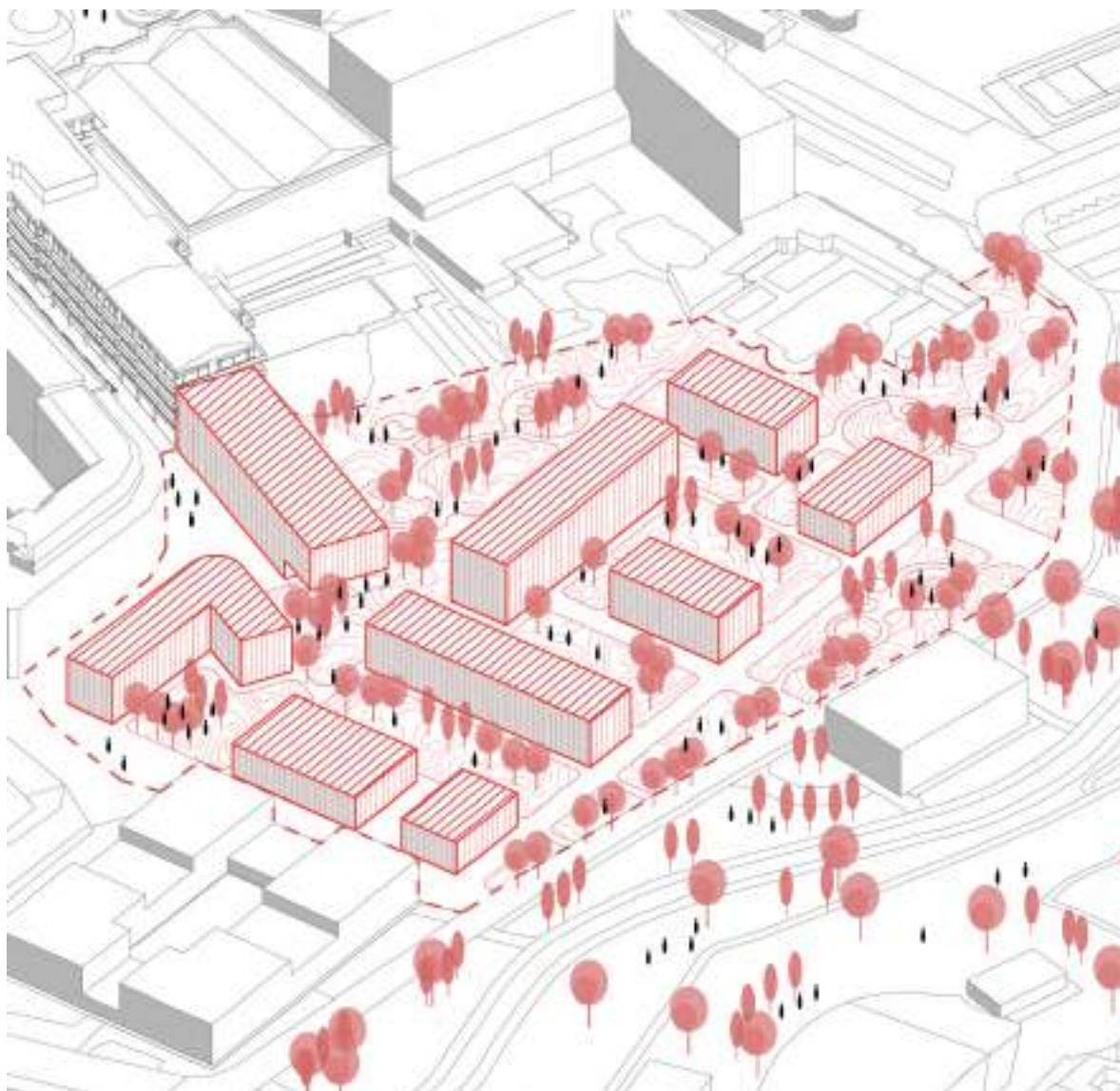
Approccio a corte



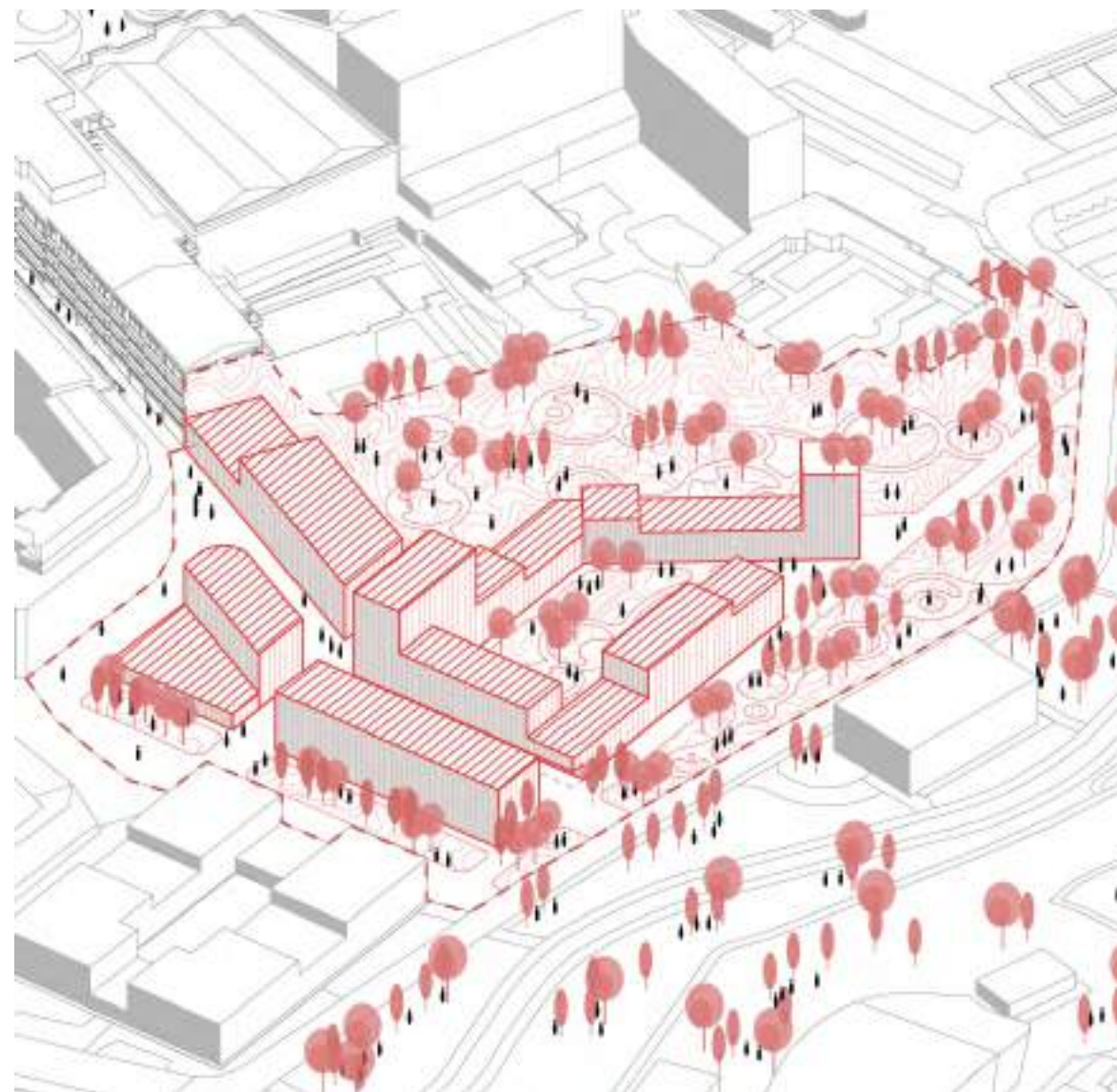
Proposta progettuale

CONCEPT INIZIALE - VISTA ISOMETRICA INTERVENTO

Approccio diffuso



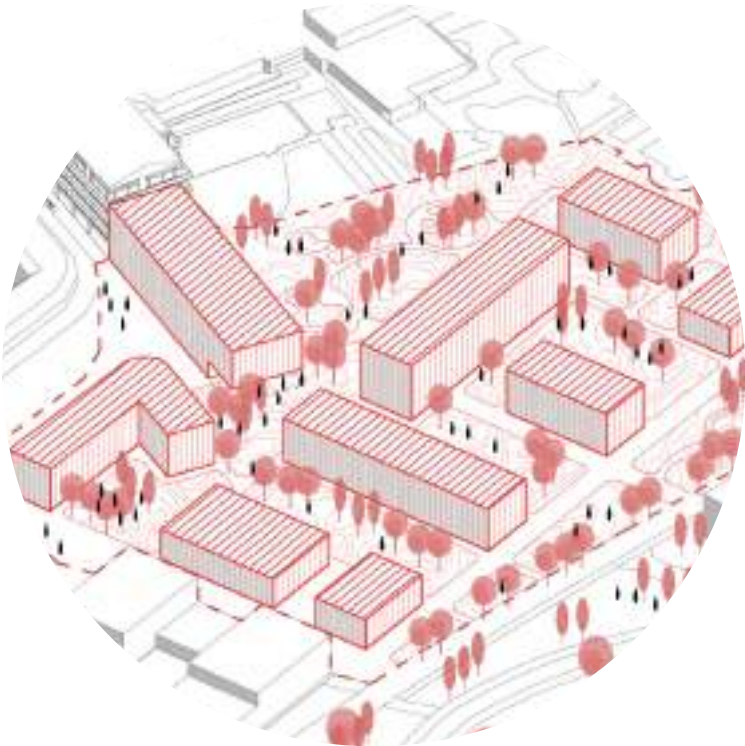
Approccio a corte



Proposta progettuale

CONCEPT INIZIALE - SUPERFICI COINVOLTE

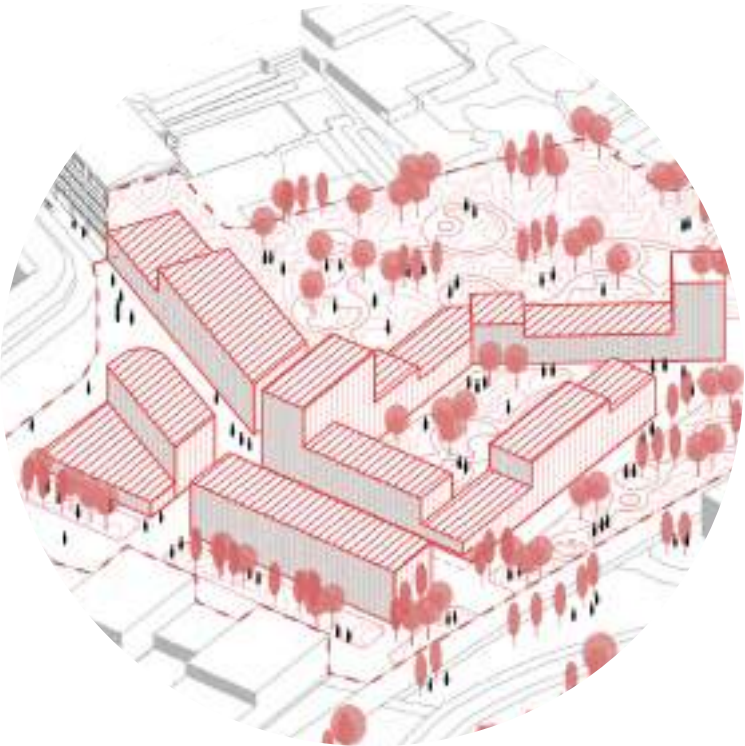
Approccio diffuso



Superficie Residenziale: 10.736 mq

Superficie Commerciale: 2622 mq

Approccio a corte



Superficie Residenziale: 8630 mq

Superficie Commerciale: 2300 mq

Area Ex Hotel Centrale

Proposta progettuale

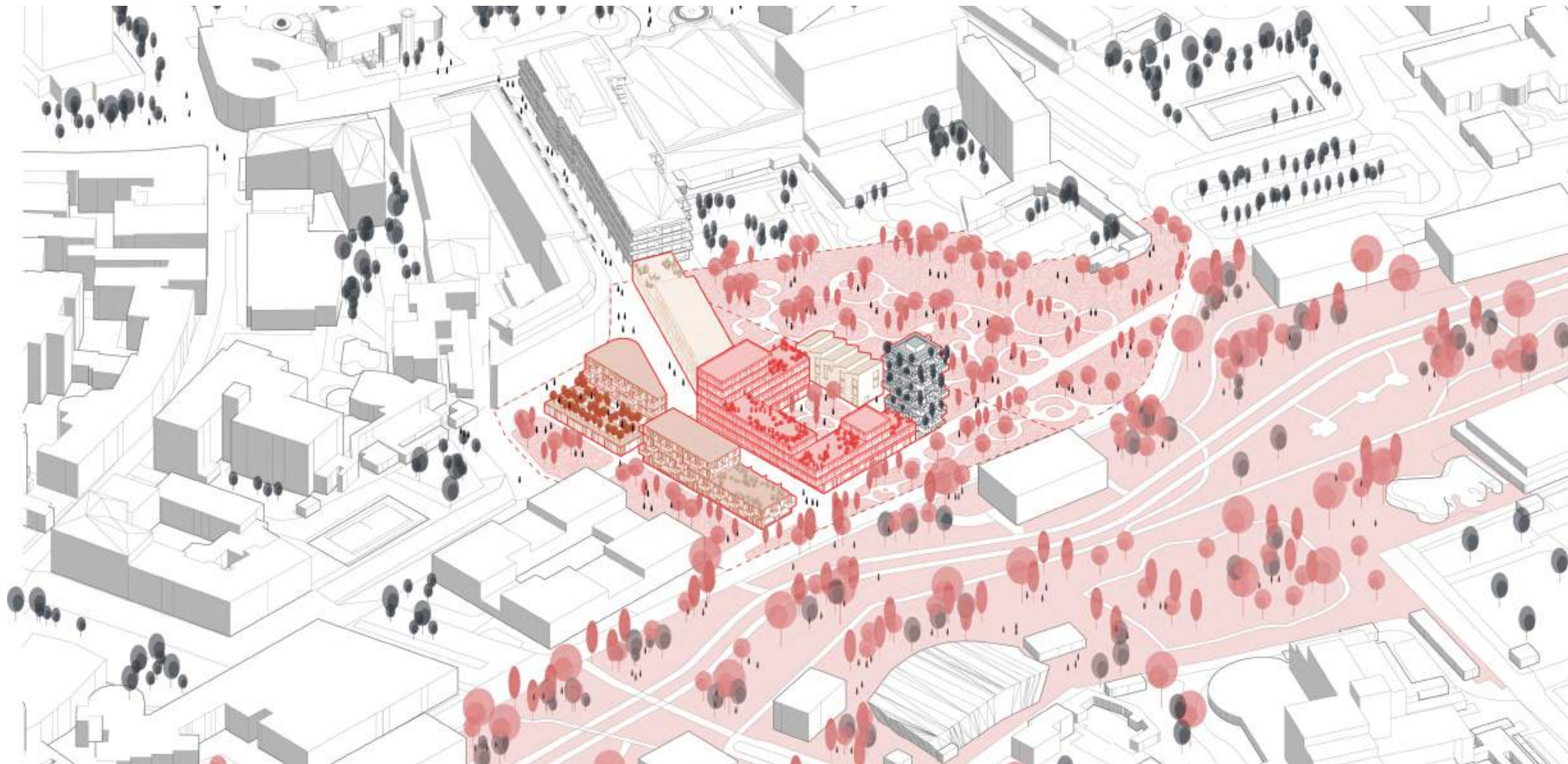
INTERVENTO A CORTE - ATTACCO A TERRA



Area Ex Hotel Centrale

Proposta progettuale

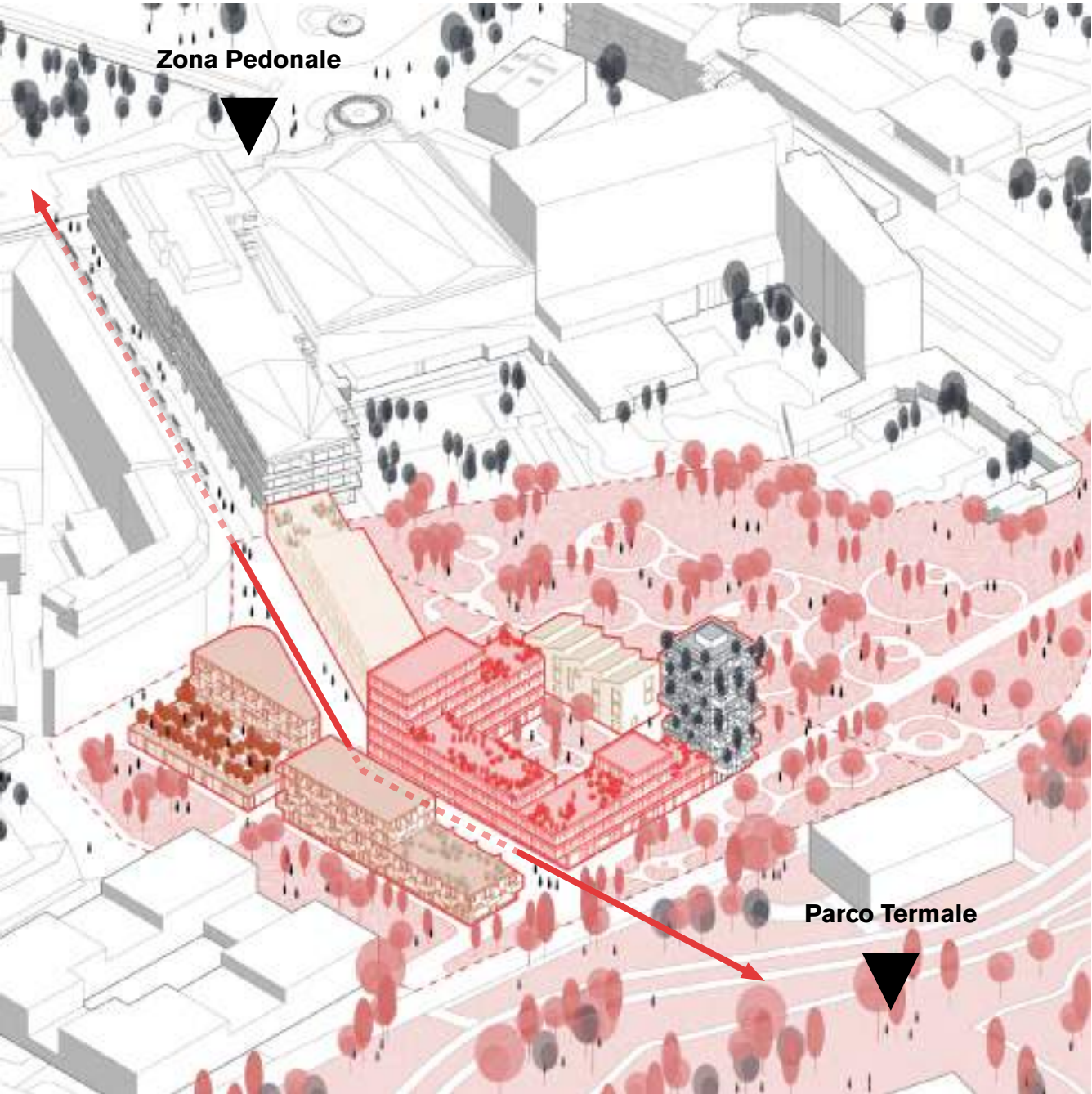
INTERVENTO A CORTE - VISTA D'INSIEME



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

Creazione di assi edificati e di percorrenza

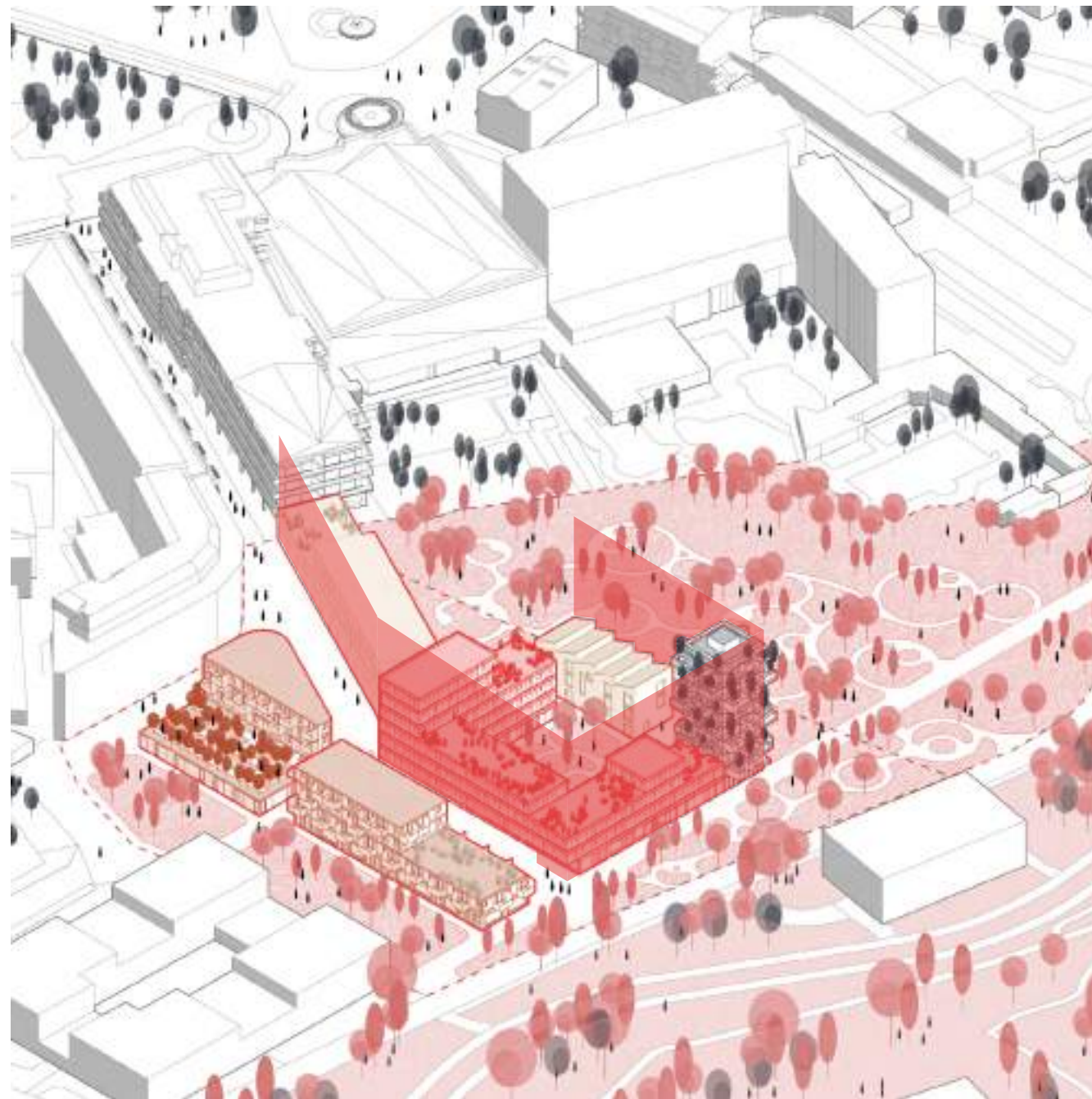


Area Ex Hotel Centrale

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

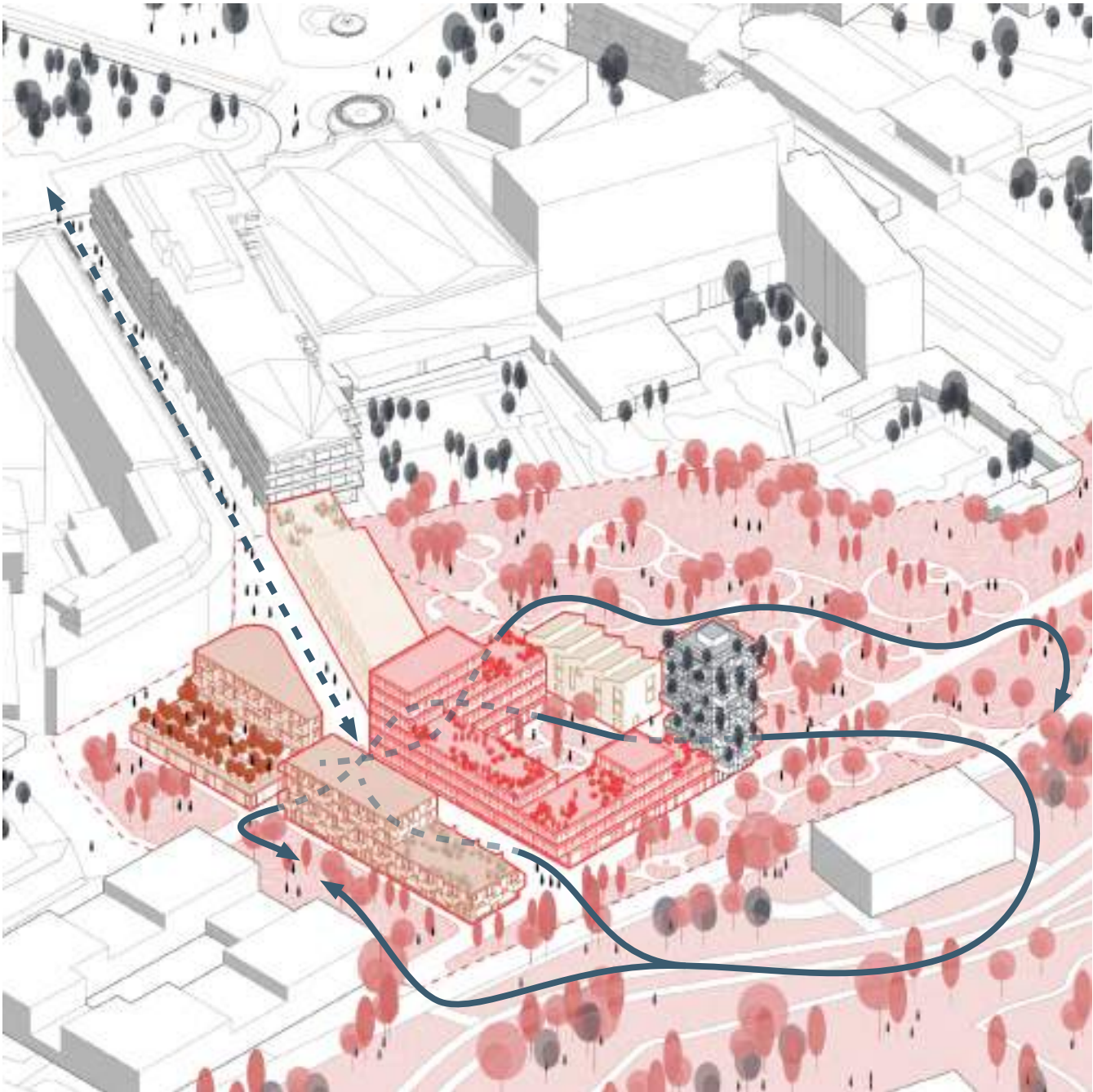
Fronte edificato in continuità



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

Continuità verde con il parco



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE



Creare un attraversamento, non una pausa

Connettere le zone verdi e i punti d'interesse del contesto senza generare un'ulteriore luogo di fermata ma bensì valorizzando la passeggiata di via Japelli e il suo innestarsi verso l'area del Kursaal e del Parco Termale

Ricreare un landmark riconoscibile ma come punto di attraversamento e non di arrivo



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE



Creare un attraversamento, non una pausa

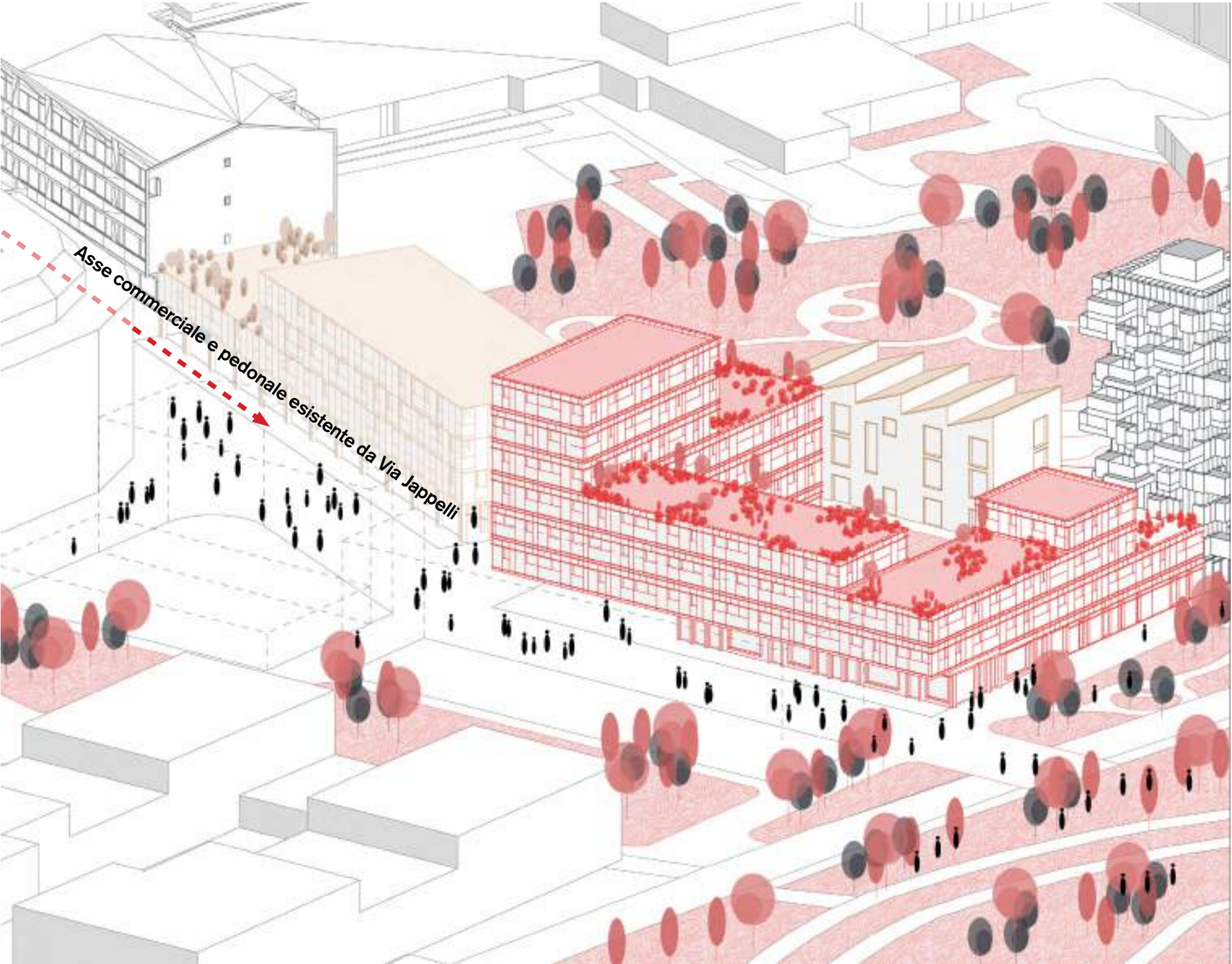
Connettere le zone verdi e i punti d'interesse del contesto senza generare un'ulteriore luogo di fermata ma bensì valorizzando la passeggiata di via Japelli e il suo innestarsi verso l'area del Kursaal e del Parco Termale

Offrire uno spazio verde che metta in connessione il parco termale con il nuovo intervento



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE



Concentrazione della superficie commercialee

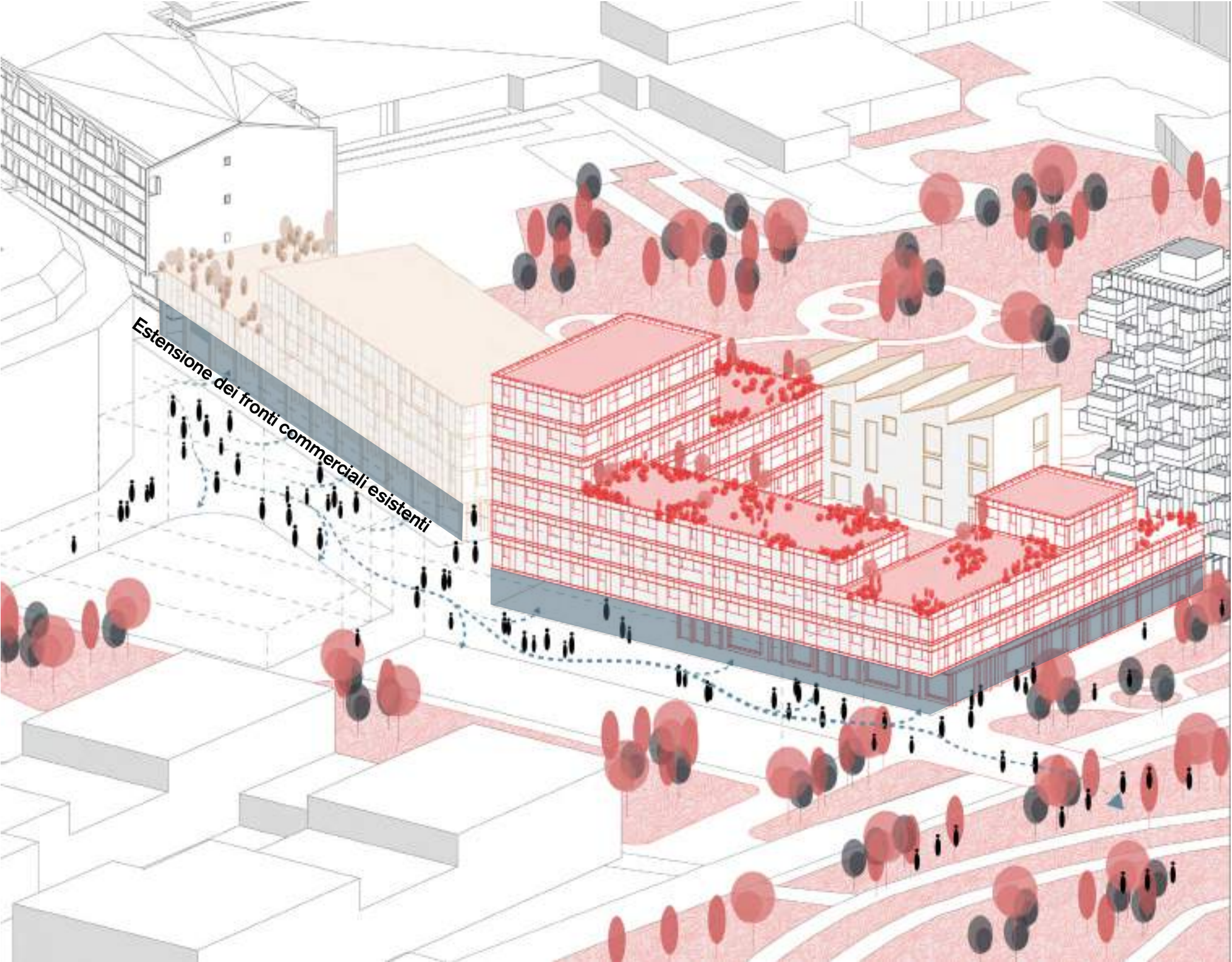
Connettere le zone verdi e i punti d'interesse del contesto senza generare un'ulteriore luogo di fermata ma bensì valorizzando la passeggiata di via Japelli e il suo innestarsi verso l'area del Kursaal e del Parco Termale



..... Fronti commerciali esistenti

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE



Concentrazione della superficie commercialee

Connettere le zone verdi e i punti d'interesse del contesto senza generare un'ulteriore luogo di fermata ma bensì valorizzando la passeggiata di via Japelli e il suo innestarsi verso l'area del Kursaal e del Parco Termale

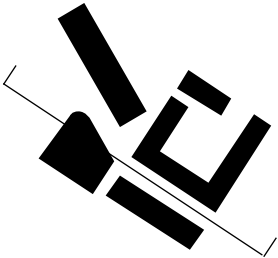


- Fronti commerciali esistenti
- Fronti commerciali da progetto

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

Viale commerciale come cerniera tra fulcri verdi e pedonali



Verso via Jappelli / Kursaal



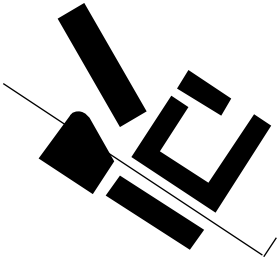
Verso Parco Termale



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

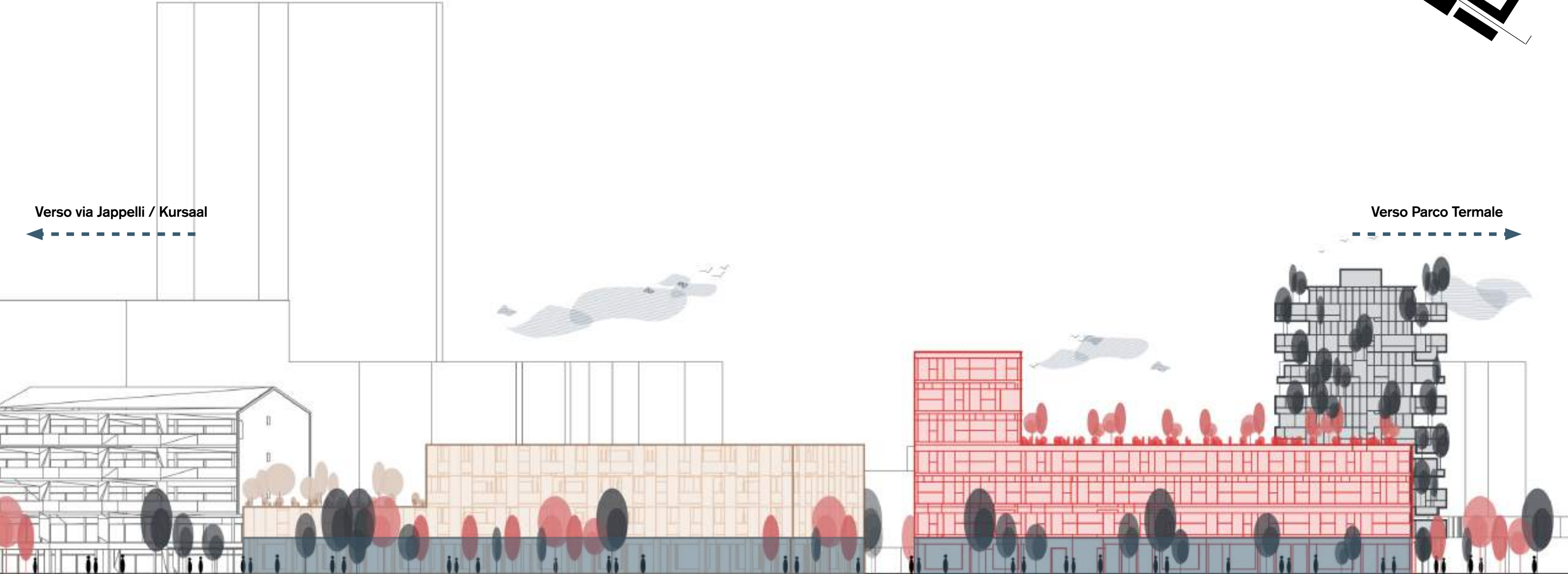
Viale commerciale come cerniera tra fulcri verdi e pedonali



Verso via Jappelli / Kursaal



Verso Parco Termale



Piano terra commerciale

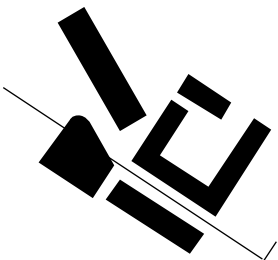


Piano terra commerciale

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE

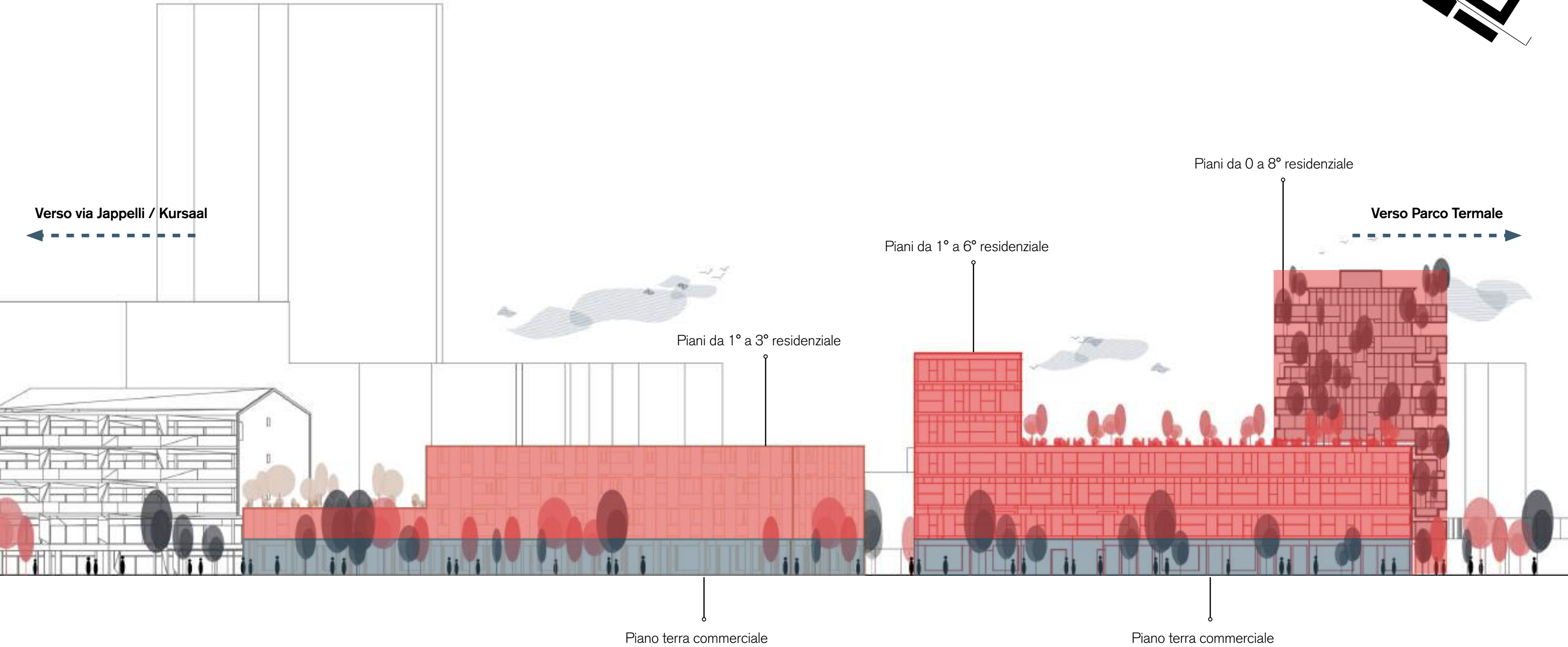
Viale commerciale come cerniera tra fulcri verdi e pedonali



Verso via Jappelli / Kursaal

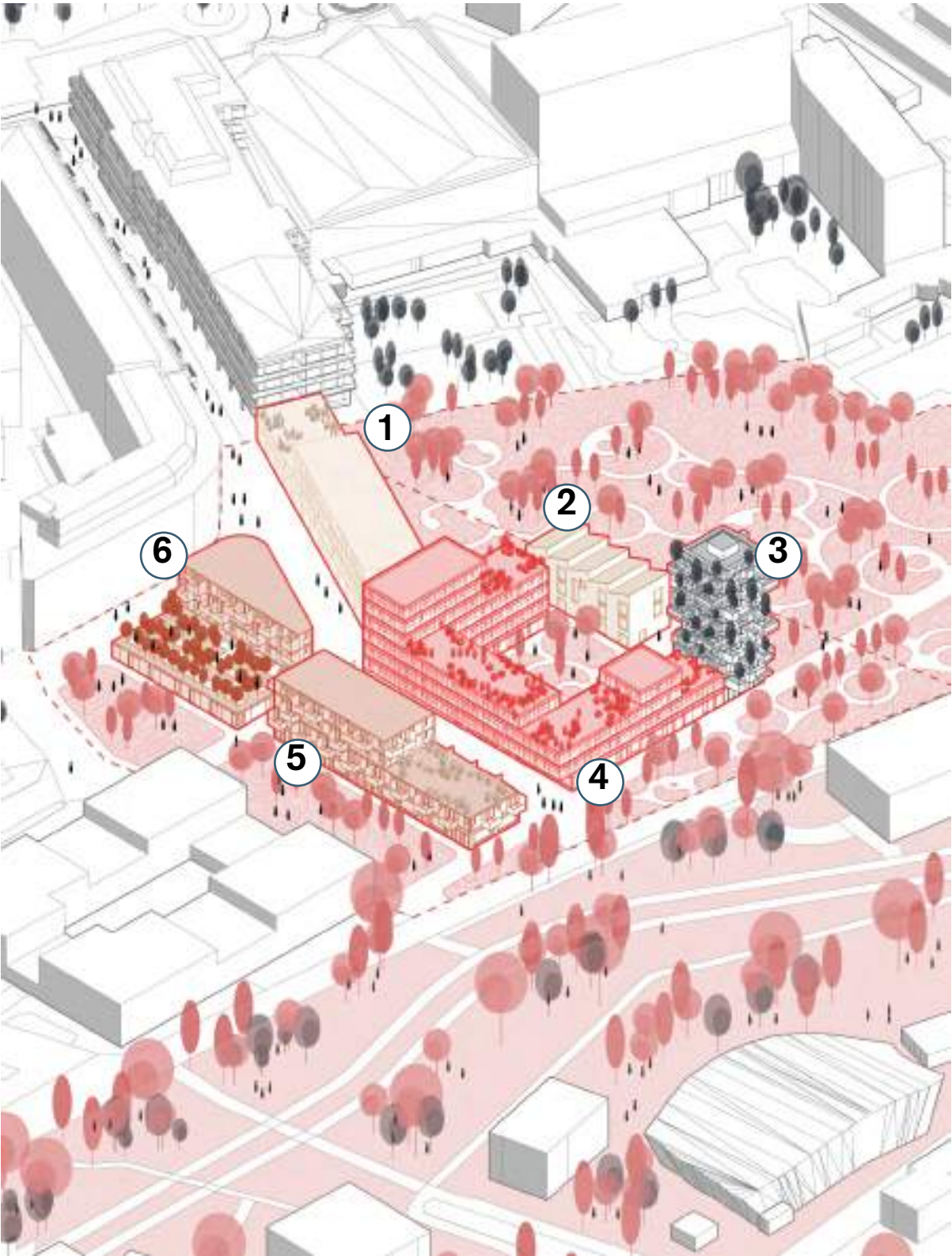


Verso Parco Termale



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE - Programma funzionale



SUPERFICI TOTALI

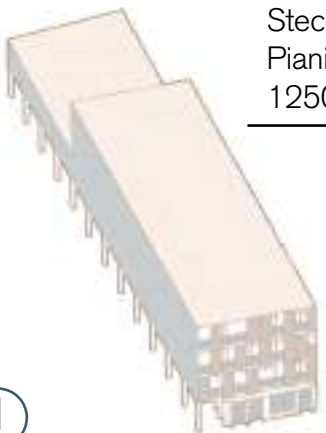


Superficie Commerciale: 2300 mq



Superficie Residenziale: 8630 mq

①



Stecca porticata
Piani sup. residenziali:
1250 mq

Piano terra commerciale:
576 mq

②



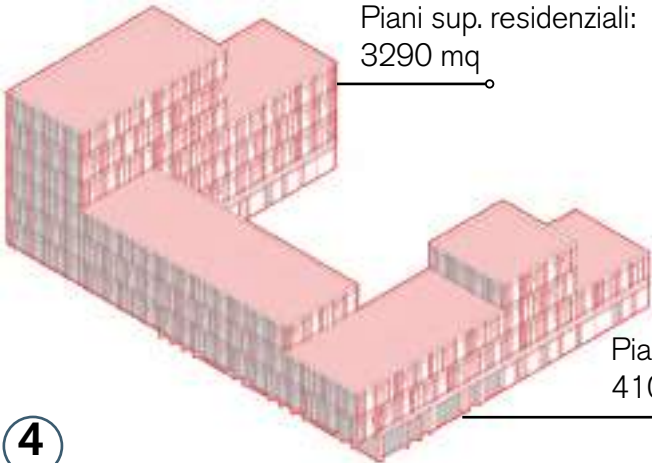
Villetta unifamiliari a shed
interamente residenziale:
750 mq

③



Edificio modello bosco in
altezza, interamente residen-
ziale:
800 mq

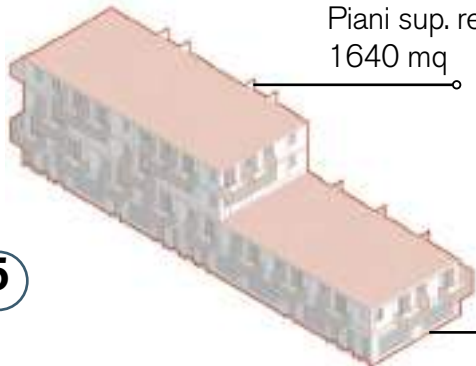
④



Edificio a corte
Piani sup. residenziali:
3290 mq

Piano terra commerciale:
410 mq

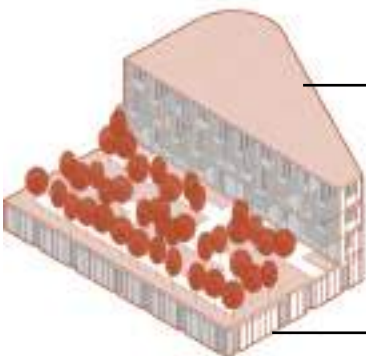
⑤



Edificio a stecca
Piani sup. residenziali:
1640 mq

Piano terra commerciale:
580 mq

⑥



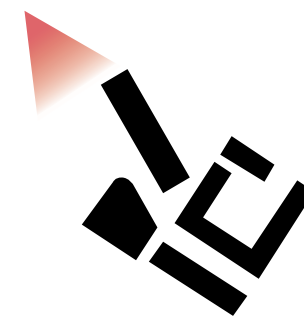
Edificio stecca angolare
Piani sup. residenziali:
900 mq

Piano terra commerciale:
780 mq

Area Ex Hotel Centrale

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE - Visualizzazioni



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE - Visualizzazioni



Area Ex Hotel Centrale

Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE - Visualizzazioni



Proposta progettuale

INTERVENTO A CORTE - Visualizzazioni



PROPOSTA DI RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

Proposta progettuale

PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

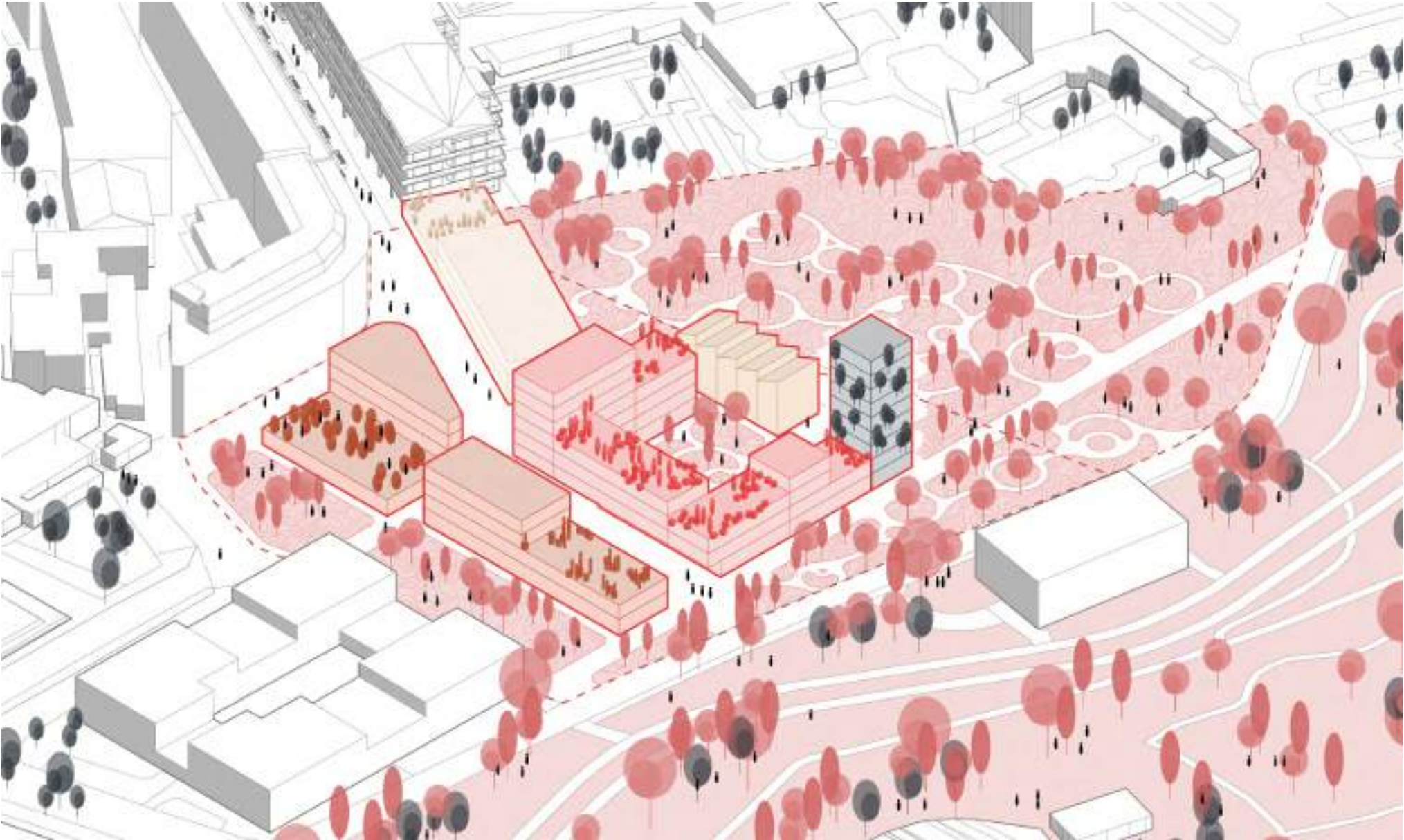
SITUAZIONE ATTUALE

Superficie Commerciale: 2300 mq (H: 3,5m) = 8050 mc

Superficie Residenziale: 8630 mq (H: 3m) = 25890 mc



Volume progettuale proposto: 33.940 mc



Proposta progettuale

PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO

Obiettivo massimo volumetrico: 28.000 mc

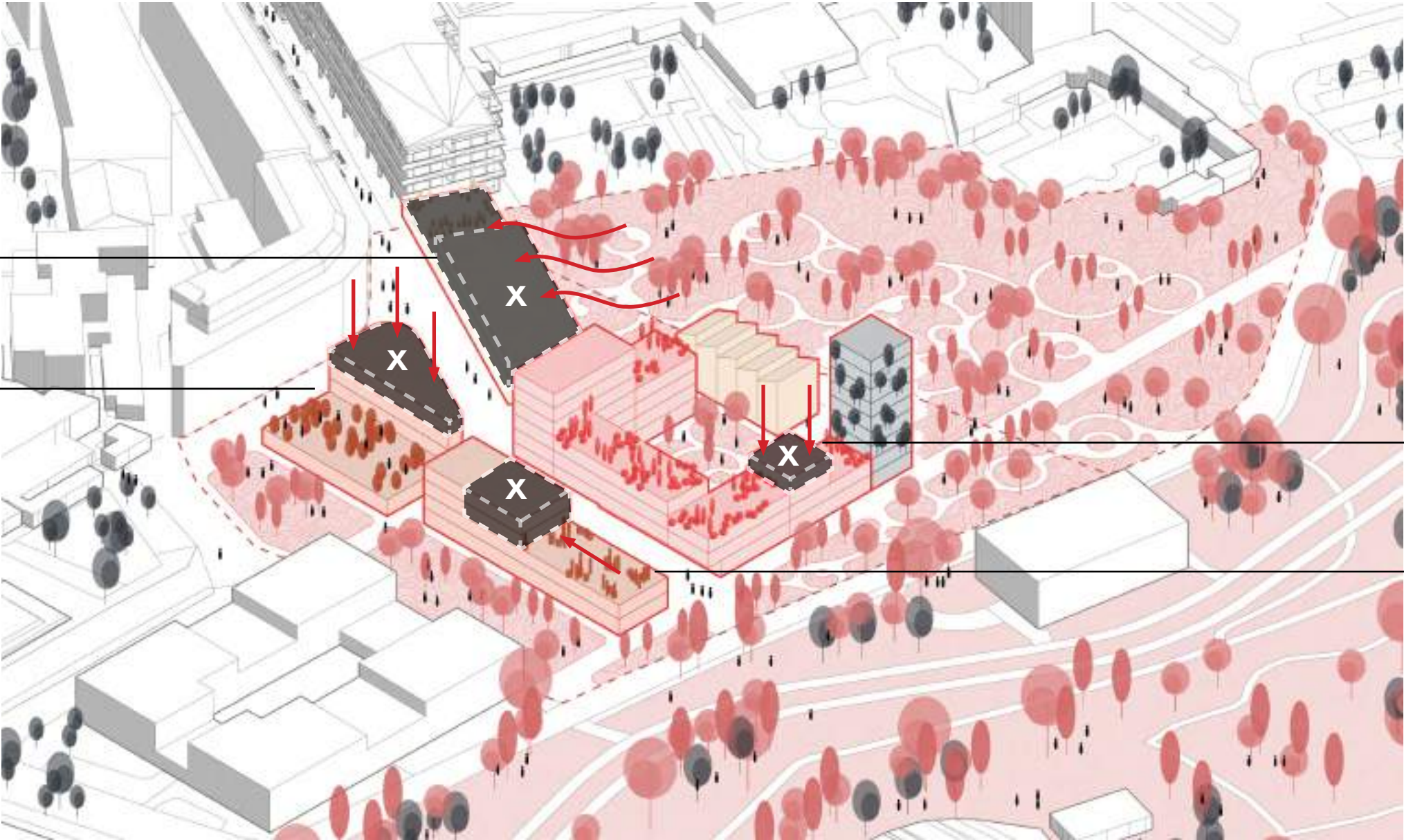
Azioni progettuali proposte:

Rimozione parte residenziale,
sostituita con un tetto verde ad
integrazione del parco

-1250 mq

Rimozione ultimo piano
residenziale

-300 mq



Rimozione parziale di un piano
residenziale

-100 mq

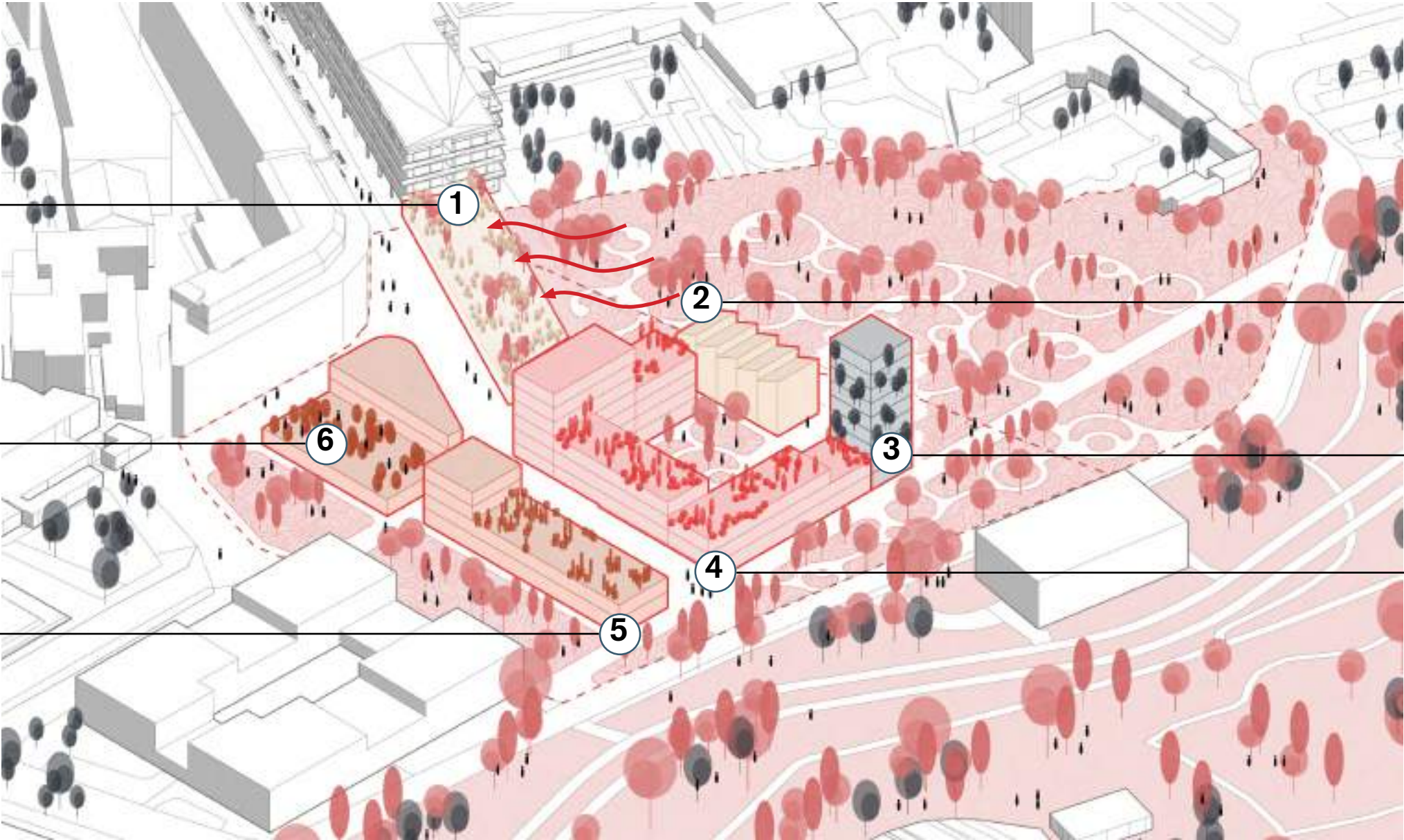
Troncamento ultimi due piani
residenziali

-340 mq

Proposta progettuale

PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

MASTERPLAN RIDOTTO



Stecca porticata commerciale
0 mq residenziali

Edificio a stecca angolare
600 mq

Edificio a stecca
1300 mq

Villette unifamiliari a shed
750 mq

Edificio modello bosco in altezza
800 mq

Edificio a corte
3190 mq

Proposta progettuale

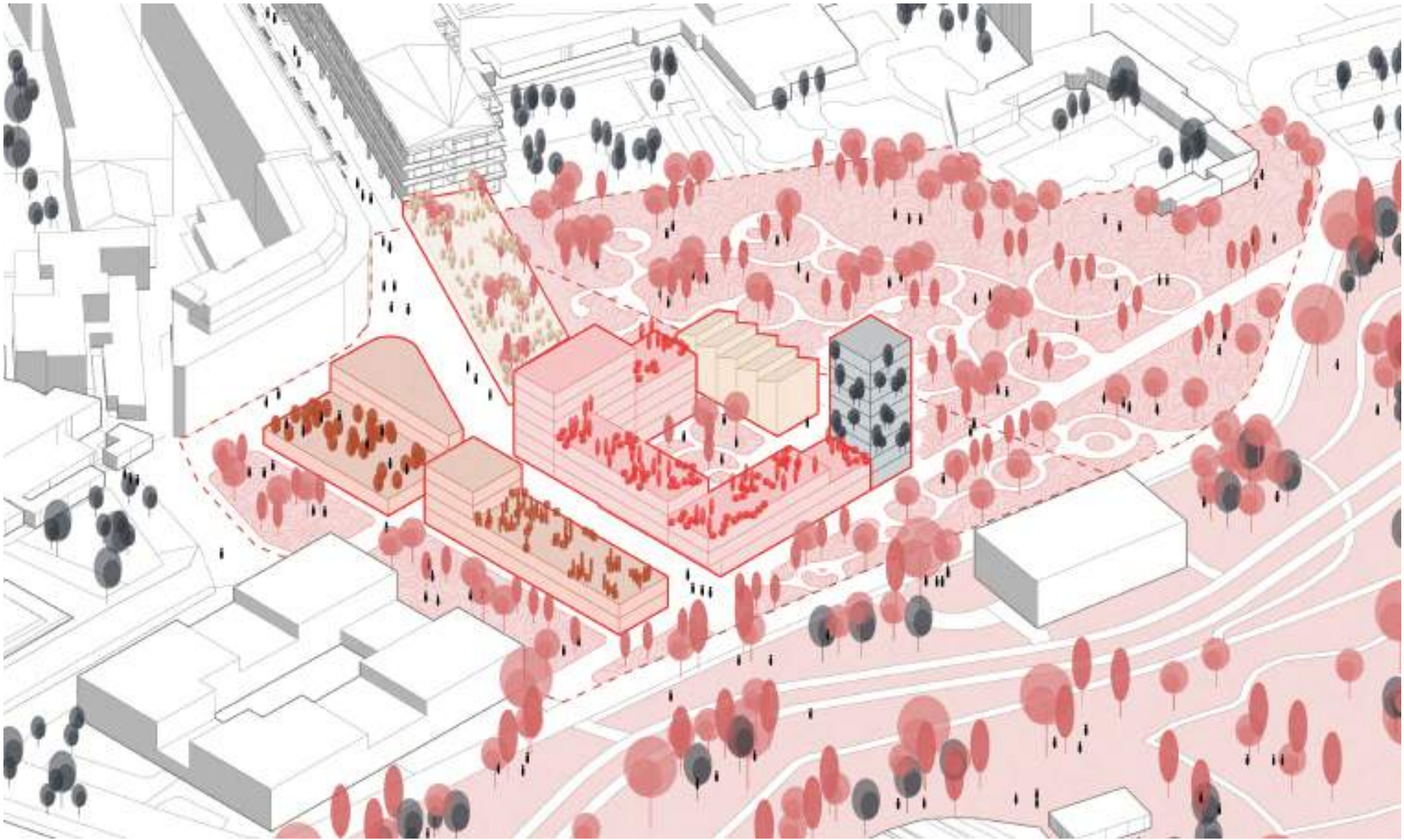
PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

MASTERPLAN RIDOTTO

Superficie Commerciale: 2300 mq (H: 3,5m) = 8050 mc

Nuova Superficie Residenziale: 6640 mq (H: 3m) = 19.920 mc

Volume progettuale proposto: 27.970 mc

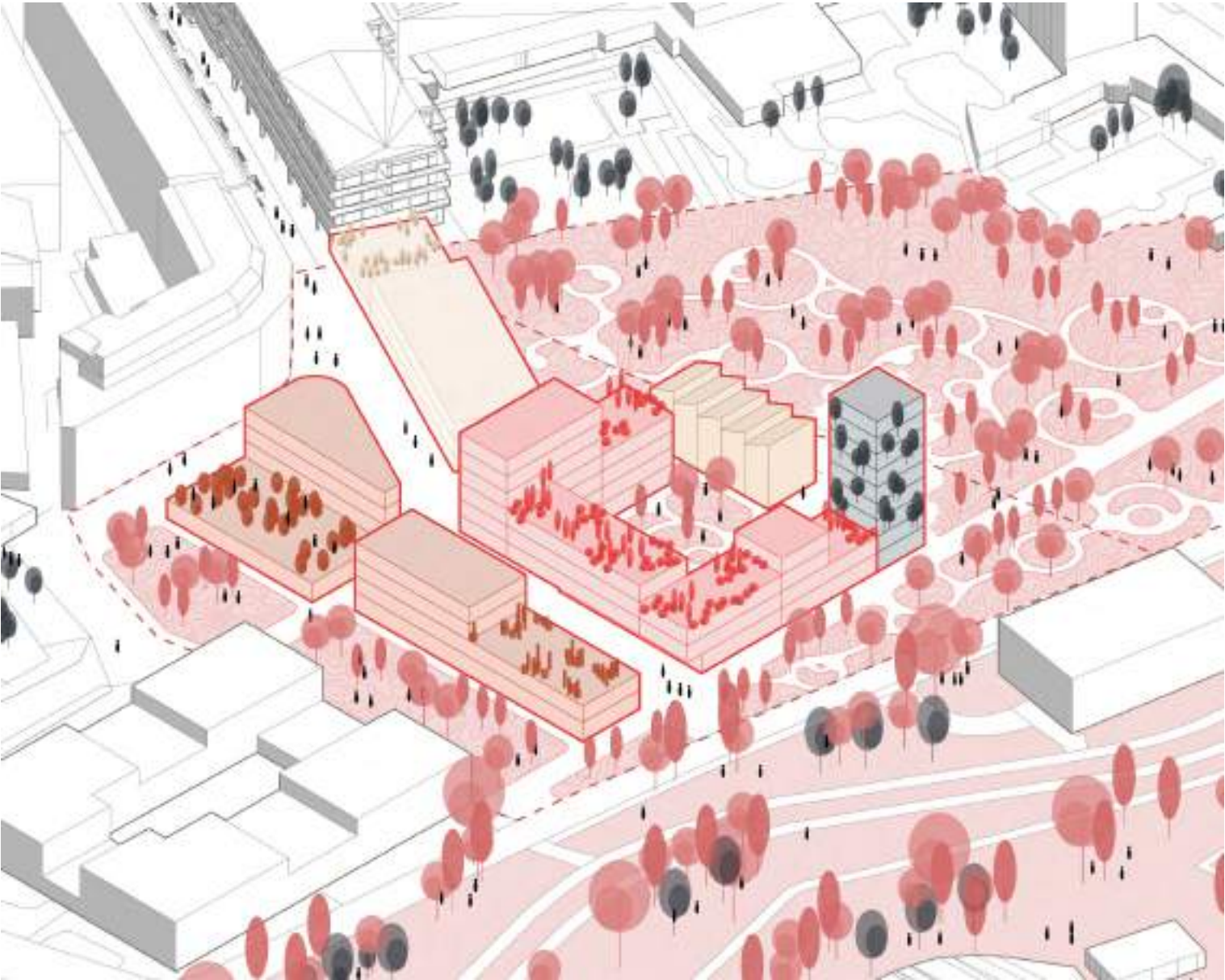


Proposta progettuale

PROPOSTA RIDIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

SITUAZIONE ATTUALE

Volume progettuale proposto: 33.940 mc



MASTERPLAN RIDOTTO

Volume progettuale proposto: 27.970 mc



01 Indagine

02 Quesiti e dati

03 Punti di interesse e traguardi

04 Proposta progettuale

05 Asse Via Jappelli

Proposta di rifacimento

Stato di fatto



Asse Via Jappelli

Proposta di rifacimento

Stato di fatto



Proposta di rifacimento

Stato di fatto - Elementi verdi



Asse Via Jappelli

Proposta di rifacimento

Stato di fatto - Elementi blu



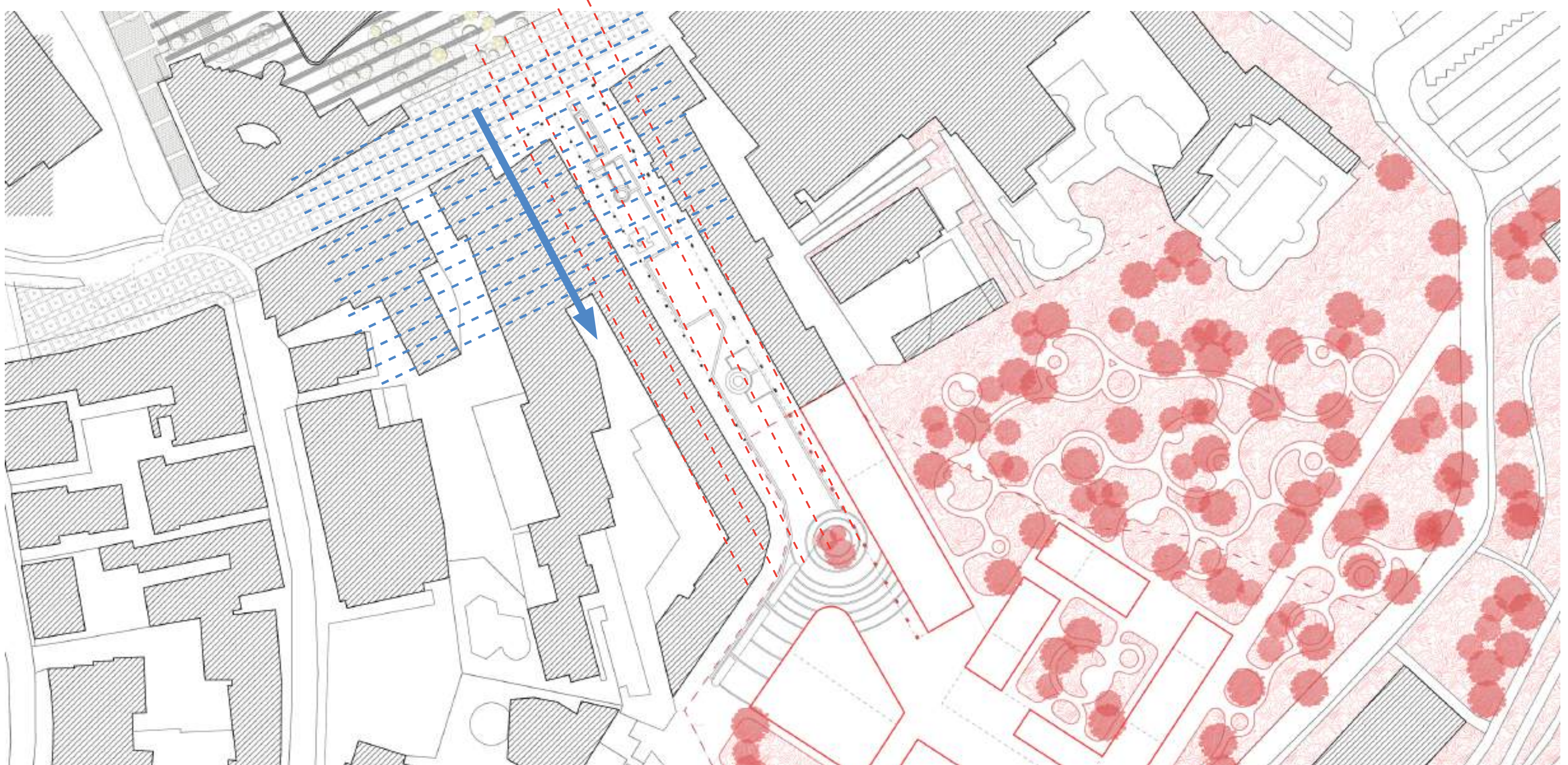
Proposta di rifacimento

Stato di fatto - Analisi Tessuto esistente area Kursaal



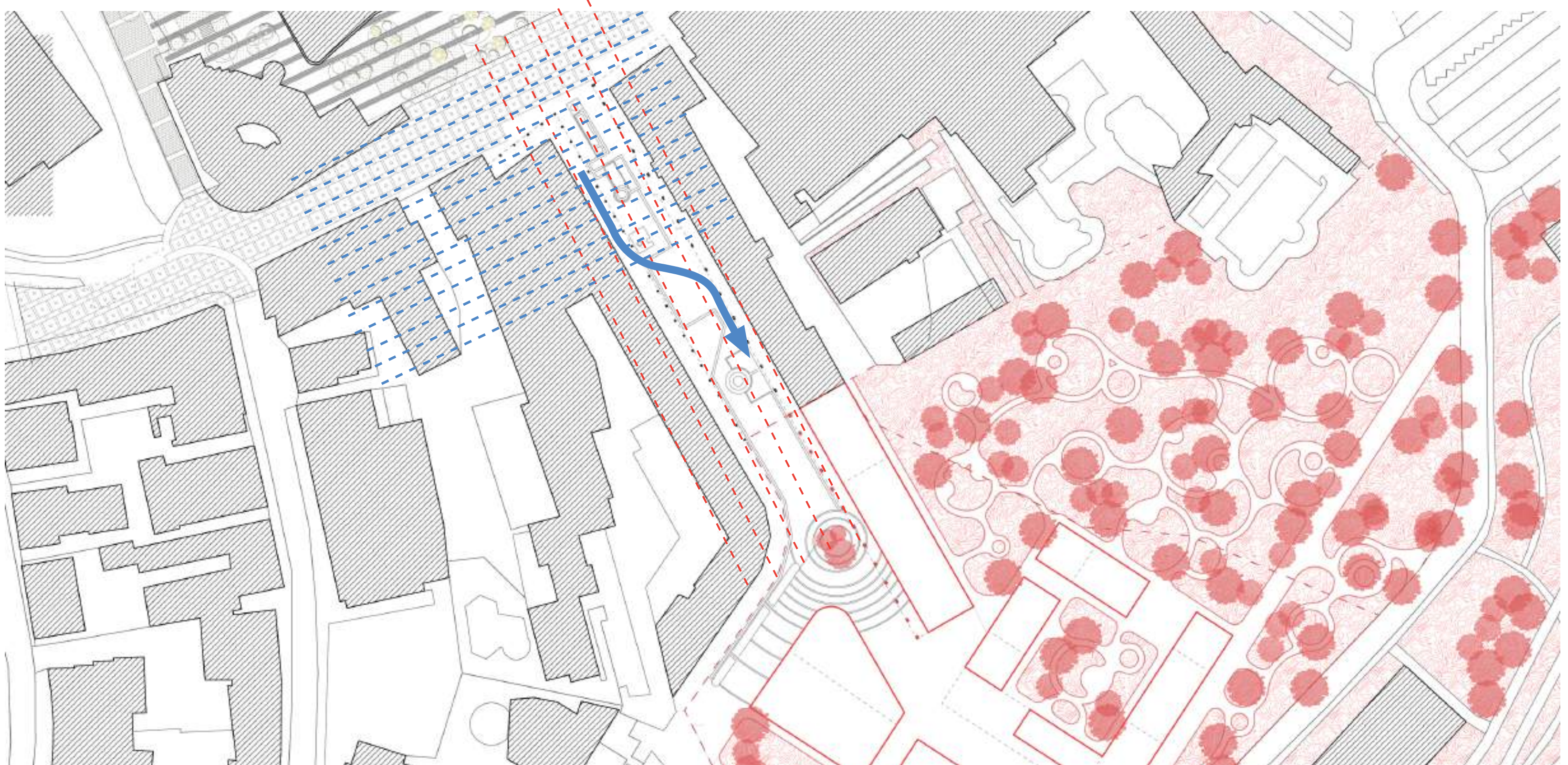
Proposta di rifacimento

Stato di fatto - Estensione della trama



Proposta di rifacimento

Stato di fatto - Raccordo della trama



Asse Via Jappelli

Proposta di rifacimento

Stato di progetto



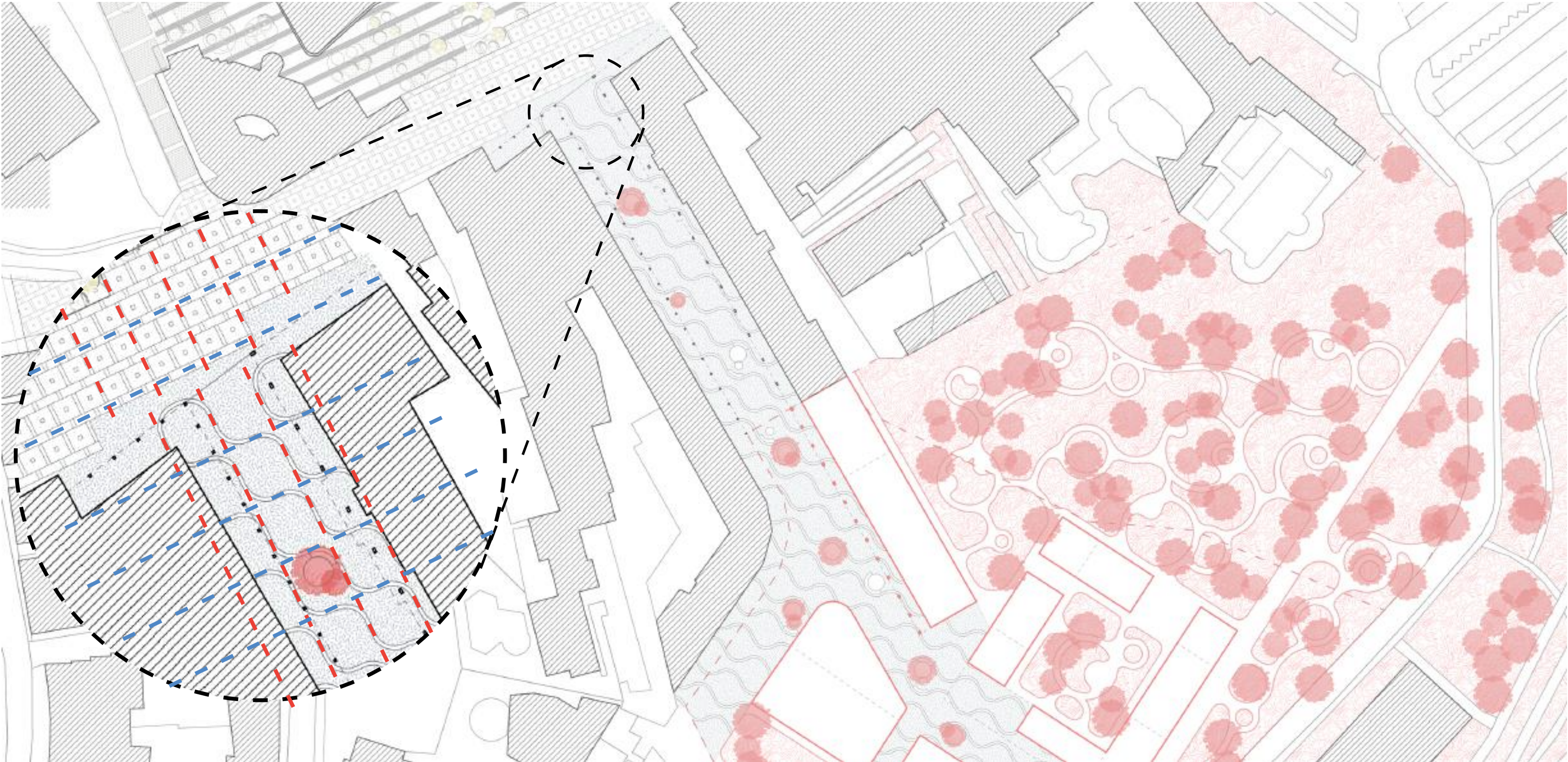
Proposta di rifacimento

Stato di progetto - Allineamento agli assi di trama esistenti



Proposta di rifacimento

Stato di progetto - Allineamento agli assi di trama esistenti



Asse Via Jappelli

Proposta di rifacimento

Stato di progetto



3OERI
STEFANO
BOERI
INTERIORS

3OERI
STEFANO
BOERI
ARCHITETTI

Tutti i contenuti della presente comunicazione sono riservati. La documentazione, i contenuti, i testi, le immagini, il logo, il lavoro artistico, i video, i file e la grafica sono protetti dal diritto d'autore nonché dal diritto di proprietà intellettuale. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti e dei materiali inseriti nella presente comunicazione, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione, mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta del titolare poiché frutto del lavoro e dell'intelletto dell'autore stesso.