

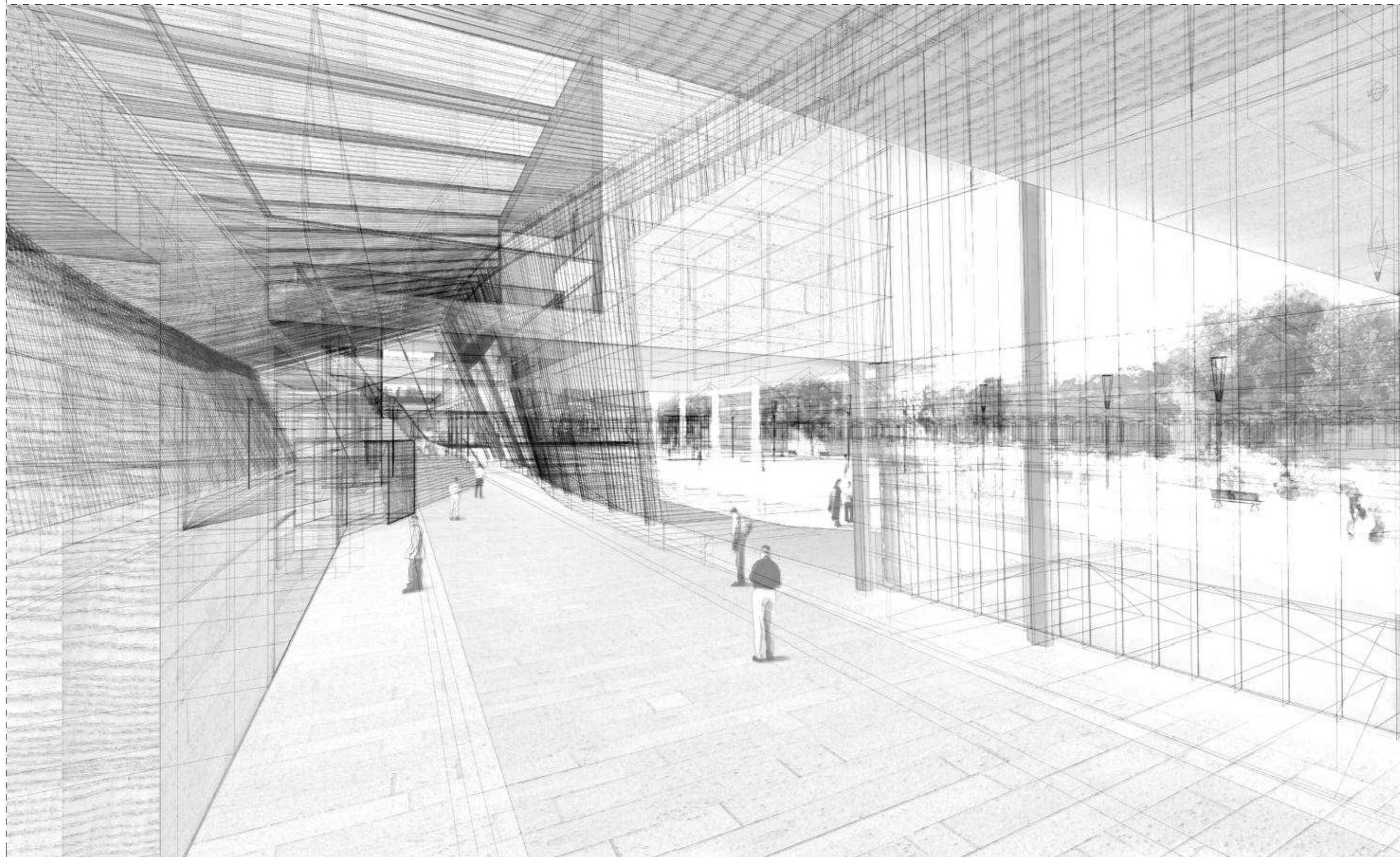
AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE OTTOBRE 2009

Strada Postumia, 139
36100 VICENZA
<http://www.auaproject.com>
Email: info@auaproject.com
Tel. +39.0444 535860
Fax. +39.0444.535837



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Lo **studio di fattibilità** per una estesa riqualificazione dell'area centrale di Eraclea Mare nasce dall'esigenza, sempre più pressante, di ridefinirne ruolo e identità nel più vasto panorama dell'offerta turistica lungo la costiera alto-adriatica.

Nel processo di approfondimento dei temi che concorrono al rilancio, l'asse via Dancalia - Piazza - Polo alberghiero occupa un ruolo baricentrico tra il fronte del mare e della pineta e la linea dei parcheggi di circonvallazione. La potenzialità di attuarne una effettiva riqualificazione è certamente legata ad un rilancio turistico che affianchi e diversifichi le forme di ospitalità.

A tutt'oggi, infatti, Eraclea si rivolge ad un'utenza marginale, legata alla seconda casa o all'escursione giornaliera. L'utilizzo della spiaggia e del mare, raggiungibili oltre la passeggiata nella pineta, determina un distacco dal centro, che resta lontano e scarsamente o per nulla integrato con la fruizione balneare. Non a caso, via Dancalia è una strada di aspetto modesto, con pochi esercizi commerciali e di ristoro; e i grandi spazi vuoti in corrispondenza della futura piazza, del maneggio e del previsto polo alberghiero sono inerbiti e vengono utilizzati a parcheggio solo nella stagione estiva, cosicché la parte a est del centro assume l'aspetto di parcheggio diffuso o, nei periodi morti, di zona non finita.

L'atmosfera molto naturalistica indotta dalla pineta, e rafforzata dalla presenza del contesto lagunare, costituisce peraltro il "genius loci" di Eraclea, molto più consono all'atmosfera delle dune e della campagna sull'acqua che non a quello delle stazioni balneari chiassose e rutilanti di attrazioni turistiche.

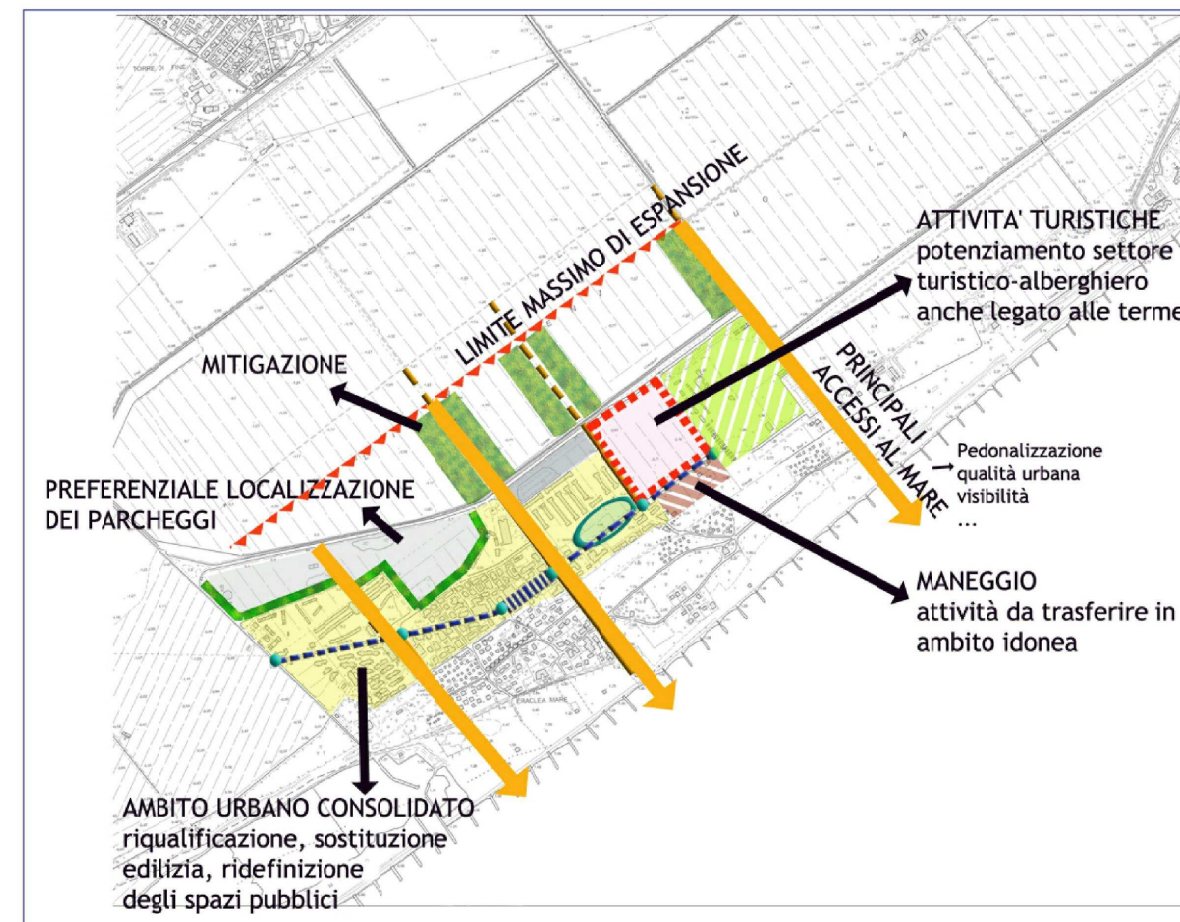
Una serie di valutazioni sullo stato di fatto e sulle potenziali linee d'intervento erano già state svolte in sede di documento programmatico del PAT, che riportava in forma sintetica l'analisi dell'esistente e le azioni strategiche da intraprendere, esprimendole anche in forma di graficizzazione:

Spazi pubblici e arredo urbano

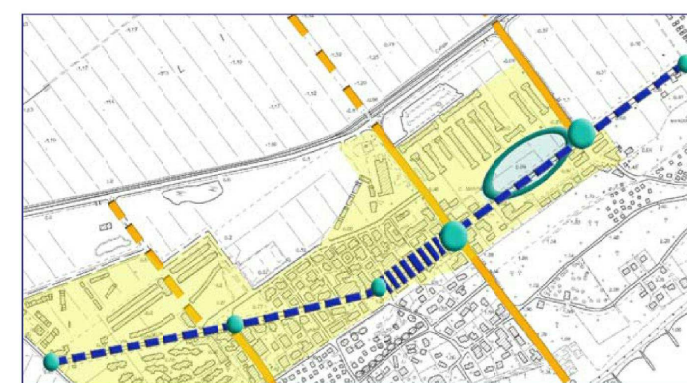
In tempi più recenti sono stati realizzati interventi di ridisegno delle sezioni stradali finalizzati alla moderazione del traffico e aumento della sicurezza dei pedoni: attraversamenti pedonali, segnaletica orizzontale e verticale, riduzione della sezione stradale. Si tratta però di interventi puntuali, nelle principali intersezioni stradali e in corrispondenza delle nuove edificazioni. A questi interventi si contrappongono un manto stradale in pessime condizioni, disomogeneità degli elementi di arredo urbano, un generale degrado dei particolari costruttivi degli spazi pubblici che nel complesso generano un'immagine di disordine e scarsa qualità.

Azioni/strategie di piano:

- Riqualificazione dell'area del primo sviluppo turistico dando una maggiore identificazione degli spazi pubblici:
- "arroccamento" dei parcheggi lungo via dei fiori per garantire maggiore sicurezza stradale del centro urbano di Eraclea Mare;
 - creazione di una piazza quale luogo ideale dell'incontro e dello scambio;
 - ampliamento dell'area pedonale sul via Dancalia;
 - interventi di ridisegno unitario delle sezioni stradali e della pavimentazione degli spazi pubblici;
 - arredo urbano uniforme.



- 1 "Porta": principale porta di accesso ad Eraclea Mare e accesso al porto; preferenziale localizzazione dei parcheggi;
- 2 "Accesso al mare": collegamento ai parcheggi; necessità di riprogettare il sistema di intersezione stradale e di riqualificazione del collegamento pedonale verso il mare;
- 3 "Snodo verde": nodo in connessione con la pineta; punto finale (verso ovest) del viale centrale;
- 4 "Centro vecchio": snodo urbano e punto centrale del viale principale;
- 5 "Centro nuovo": snodo urbano in prossimità della nuova piazza;
- 6 "Snodo finale": punto "finale" dell'asse principale di Eraclea Mare e accesso alla zona delle dune.



Viale centrale: area centrale da riqualificare, ripavimentazione e definizione degli spazi pubblici rispetto un disegno unitario. Pedonalizzazione dell'area.



Nuova piazza: definizione di un luogo come area centrale, ad alta attrattività, realizzazione di una piazza e di spazi pubblici che connotino tale ambito come il centro di Eraclea Mare. L'asse viario si dovrà configurare come il proseguimento del tratto precedente (pavimentazione, arredo urbano omogeneo, ecc).

Attualmente, **via Dancalia** è ben lontana dall'assolvere tale ruolo di asse organizzativo centrale. Anche se la grande aiuola spartitraffico posta all'incrocio con via dei Gigli segnala, per chi proviene da ovest l'inizio del "centro" (e assegnando quindi al lungo tratto di via Dancalia da via Pioppi a qui un ruolo di viale "periferico"), la strada mantiene ancora un aspetto anonimo, attraversando una prima parte più residenziale, completamente carrabile, per assumere poi via via, dopo lo slargo in corrispondenza dell'innesto di via Acacie (una delle strade che attraversano la pineta fino al mare) e oltre l'incrocio con via Marinella (altro accesso alla pineta e alla spiaggia), i connotati di una tipica via commerciale di località balneare, anche se in tono minore, quasi dimesso: carreggiata al centro, chiusa al traffico in determinate ore, e due larghi marciapiedi ai lati che ospitano gli espositori di merci dei negozi frontisti.

Fino a qui la sezione è pressoché costante, circa 7 metri per la carreggiata e 10 per i marciapiedi / plateatici, 27 metri totali.

Poi, superato sulla destra l'alto edificio del Residence Plaza, via Dancalia s'infila nel grande "vuoto" costituito dal prato-parcheggio, in funzione prevalentemente durante la stagione, e dall'area a verde incolto bordata da recenti costruzioni ancora disabitate, sede deputata della futura piazza. E più oltre ancora, superate le poche costruzioni che sorgono in corrispondenza di un altro importante accesso alla pineta e al mare attraverso via Rose, la strada prosegue ancora tra il prato-parcheggio dell'ex-maneggio a sud e, sul lato nord, la grande e strategica area destinata a polo alberghiero. Per concludersi, senza sbocchi, contro il campeggio che occupa un'ampia parte del territorio comunale tra l'entroterra e il mare.

Come si intuisce dalla descrizione e più immediatamente si percepisce dalla ricognizione fotografica, occorre operare sull'unica potenzialità "forte" esistente, vale a dire la realizzazione di un'unità formale fortemente caratterizzata dalla continuità dei materiali, degli arredi, dell'illuminazione. Questo consentirebbe di percepire l'esistenza di un effettivo percorso principale, in grado di suggerire l'idea e l'atmosfera del "centro" anche nei tratti privi di negozi o spazi pubblici, e di creare sin dall'inizio l'aspettativa di un'offerta attraente. Inoltre, l'utilizzo di elementi di pavimentazione connotati da qualità intrinseca e dall'uso del colore, potrebbe conferire corpo e vita ad un intorno per il momento modesto.

Le tonalità da impiegare dovrebbero produrre cromatismi complementari al verde cupo e intenso della pineta, favorendo la percezione di un asse attrezzato e ospitale, da cui raggiungere attraverso punti segnalati il folto degli alberi, la spiaggia, il mare. Il laterizio dai toni caldi si ritiene sia il riferimento più corretto (salvo declinare la ricerca del colore con materiali diversi, dai blocchi di cemento a impasti più sperimentali), in modo da formare la sequenza cromatica: rosso mattone (via Dancalia) - verde cupo (la pineta) - oca chiaro (la sabbia) - verde-blu (il mare).

Gli elementi di arredo (le sedute in primo luogo) dovranno apparire come increspature dello stesso manto di pavimentazione, o come oggetti di pietra o di metallo incastonati a terra. La luce giocherà un ruolo fondamentale, in quanto servirà, nelle diverse intensità, colorazioni ed effetti, da indicazione di percorso, attrazione per la sosta, distinzione di funzioni, e ciò entrando in armonica competizione con le luci dei locali, dei negozi ed espositori di merci e delle altre attività.

In fase di studio di fattibilità, si suggerisce di affidare ad una tessitura di elementi (blocchetti o lastre) di colore del cotto la dominante del fondo, e ad una doppia listatura in

pietra chiara la delimitazione della carreggiata, senza dislivelli. L'intero sviluppo di via Dancalia avrà la medesima sezione, che riprende lo stato attuale ma ne riqualifica il manto e ne assicura la continuità fisica e figurativa: carreggiata centrale di m 7,00 e due grandi marciapiedi laterali di circa 10 metri destinati al passeggio pedonale, all'esposizione delle merci, al plateatico dei locali di ristoro.

Alberature, elementi d'illuminazione, sedute ed altri arredi (portabiciclette, cestini gettarifiuti, dissuasori e simili) fungeranno da protezione per il transito pedonale; nelle ore di chiusura al traffico veicolare, l'intera sezione stradale si trasformerà così in una "piazza lineare" unitaria ed omogenea priva di discontinuità a terra. Gli slarghi esistenti, analogamente pavimentati e arredati, creeranno altrettante pause lungo l'asse di percorrenza.

Si tratta, complessivamente, di una superficie di 20.000 mq, eventualmente suddivisibile in due stralci d'intervento di dimensioni simili.

Ma il punto focale dell'intervento sugli spazi pubblici è il vastissimo "non-luogo" destinato a futura **piazza**.

E' infatti nella corretta soluzione formale ed organizzativa di quest'area di oltre 22.000 mq, da risolvere necessariamente in un unico progetto unitario, che si gioca il rilancio di Eraclea Mare sul fronte non solo del potere attrattivo, ma anche dell'affermazione identitaria.

La soluzione va trovata a partire da una condizione di "tabula rasa", dato che oggi non esiste nessun elemento che si rapporti attivamente con l'ampio invaso attraversato dalla striscia d'asfalto di via Dancalia.

I pochi edifici in qualche modo riconducibili all'ambito della futura piazza costituiscono piuttosto elementi a sé stanti: l'alto fabbricato residenziale e commerciale a "elle", con la sua piazzetta rialzata e perimetrata da alberature, blocca sulla destra la percezione della pineta; più avanti sullo stesso lato, ma in posizione arretrata e nascosta da un filare di piante, una breve successione di casette a due piani confluisce e si confonde con il piccolo nucleo di palazzotti sulla testa di via Rose: anche lì il percorso verso la pineta ed il mare è precluso alla vista; molto distante, sul lato nord, una linea spezzata di edifici a tre piani di recente costruzione, non ancora abitati, dà vita ad un fronte unificato dalla ripetizione dei moduli e dalla destinazione commerciale del piano terra: il lato piazza finisce però contro l'erba incolta e i distacchi tra i corpi di fabbrica lasciano intuire, o intravedere, il quartiere di casette a schiera che "preme" alle spalle.

Il senso e la ragione del progetto vanno perciò ricercati, ancora una volta, nei temi di grande contesto: il sistema della circolazione e degli "approdi" al centro; i collegamenti con la pineta ed il mare; e, soprattutto, la realizzazione del nuovo polo alberghiero.

L'impianto strategico dell'urbanistica eraclense prevede che la circolazione veicolare di grande flusso si svolga sulla cintura esterna, con penetrazioni verso il centro attrezzate con aree a parcheggio. Di qui i turisti o utenti in genere devono raggiungere a piedi la meta del centro e più oltre, attraverso la folta pineta, il mare. L'importanza di un ambiente centrale accogliente e vivo è dunque molto grande: la piazza deve dunque risultare un luogo che si raggiunge o si attraversa volentieri andando o tornando dalla spiaggia. In occasione di eventi, o della semplice passeggiata serale, deve offrire quell'insieme di attrazioni e di ambientazioni che attirino la gente e involino a soffermarsi e a tornare.

Non si può tuttavia immaginare, alla scala di Eraclea Mare, una piazza dotata di negozi, locali, attività di servizio e magari di residenze senza possibilità di circolarvi e parcheggiare. Una piazza, specie in una località turistica, deve ospitare funzioni molteplici, e dunque essere innervata dal flusso pedonale e da quello veicolare, sia pure con le opportune regolamentazioni e distinzioni di percorsi.

La presenza della pineta, l'odore del mare, devono costituire parte integrante della piazza. Essa sarà un vasto spazio di natura urbana, ma al tempo stesso la porta del mare. Gli alberi vi saranno presenti, e l'acqua, e la sera riflessi e giochi di luce.

Sarebbe una peculiarità di Eraclea avere una piazza centrale, ma protesa al contatto con il verde e con la linea del mare. Ciò si potrebbe ottenere creando alberature che si rapportano a quelle oltre la linea edificata e portando alcuni servizi ed attrezzature a quota rialzata, con terrazze pubbliche affacciate a sud; ma, soprattutto, facendo dello snodo con il polo alberghiero al termine della piazza un punto di rafforzata penetrazione verso il mare.

La realizzazione dell'ambito destinato alla nuova espansione turistico-ricettiva è infatti destinato a rappresentare il punto forte della nuova struttura urbanistica di Eraclea, insieme alla piazza, luogo di architettura pubblica e privata. L'apporto di una residenzialità di tipologie e formule diverse, ma raccolte in un comparto strutturato e organico, fornirà nuova utenza e vitalità alle infrastrutture del centro e consentirà di dare un senso ed una "testa" al percorso di spina (via Dancalia e piazza), laddove adesso esiste un grande e indeterminato vuoto urbano, potenziando al contempo la percezione ed il collegamento verso la pineta ed il mare.

Con questi riferimenti di ampio respiro, la piazza di progetto viene ora a definirsi non tanto sulla base dei suoi margini, troppo indefiniti e di bassa qualità, quanto invece sul ruolo di emergenza spaziale e organizzativa rispetto ai temi di contesto: lo sbocco di via Dancalia, il polo alberghiero, i passaggi alla pineta e al mare.

Lo spazio viene trattato non tanto in relazione ai deboli e indefiniti margini, quanto per la potenziale polarità ed emergenza che deve esprimere; dunque non un vuoto (da riqualificare) dentro ad un involucro, bensì un "pieno" (da costruire) che genera gerarchie spaziali.

Sull'allineamento assiale con via Dancalia, al centro dello spazio, è previsto un edificio alto ed importante, destinato ad ospitare funzioni commerciali, direzionali e residenziali; esso è attraversabile orizzontalmente e verticalmente dal flusso pedonale, grazie ad un'ampia galleria affacciata sulla piazza, e al tempo stesso viene disposto in modo da direzionare il traffico veicolare ed ospitare un terminal di parcheggi su due piani.

All'imbocco di piazza, il vuoto che apre un varco visivo verso il quartiere residenziale a nord, ancora in fase di completamento, viene chiuso da un nuovo corpo di fabbrica, che racchiude un parcheggio a raso di 56 posti auto e completa la linea di edifici residenziali e commerciali da poco realizzati lungo il margine settentrionale dell'invase. Il lato verso piazza di questo fabbricato d'angolo è sagomato in forma di gradinata e la copertura è piana, così da consentirne un uso per eventi e spettacoli sia con pubblico in piazza e rappresentazione sul "palco", sia con pubblico seduto sulle gradinate e rappresentazione in piazza.

La piazza secondo il progetto, come si vede, non interrompe la comunicazione viaria, sia pedonale che veicolare, tra via Dancalia ed il futuro polo alberghiero.

La strada, infatti, assume all'imbocco di piazza carattere di viale alberato. Un lato di questo si apre progressivamente alla prospettiva della piazza pedonale, mentre il percorso assiale del marciapiede prosegue nella galleria commerciale dell'edificio di progetto; la careggiata del viale, invece, una volta superato il residence Plaza, piega a destra costeggiando a sinistra il nuovo edificio di progetto, si riporta poi in direzione nord-est alle spalle dello stesso, riqualificando e allargando l'attuale stradina residenziale, fino a raggiungere via dei Tigli; di qui, piegando a sinistra sul lato opposto del fabbricato di progetto, riprende l'assialità di origine e s'innesta sul previsto slargo all'incrocio con via Rose: l'"approdo" alla piazza del futuro polo ricettivo.

La pavimentazione della piazza sviluppa il tema della continuità del manto. I medesimi materiali impiegati in via Dancalia disegnano, con un gioco di campiture e tessiture diverse, le partiture a terra della vasta e allungata area pedonale (con possibilità di transito per il servizio ai negozi in fasce orarie limitate). La galleria pedonale, organizzata in parte su due livelli, con il suo lieve movimento di pianta e con le forme delle vasche d'acqua che la costeggiano, genera le geometrie del disegno di piazza. Alle sue spalle, è previsto il volume che ospita due piani di autorimessa, suscettibile di più ipotesi compositive: con un semplice tetto a terrazza, collegato agli esercizi della galleria e munito di torre belvedere verso la pineta ed il mare; con una schiera di unità abitative a tre livelli, assemblabili secondo diverse combinazioni dei moduli, servite da due torri scale e ascensori; con un'ulteriore schiera a due piani addossata alla galleria, a sua volta variamente su base modulare.

Gli elaborati grafici forniscono un'illustrazione ampia e dettagliata della proposta progettuale sia con planimetrie che con restituzioni tridimensionali. La versione illustrata è quella che prevede, alle spalle della galleria commerciale, l'autorimessa su due livelli con copertura a terrazza e torre panoramica.

Le ipotesi con la/le schiere di unità residenziale sono approfondite separatamente in forma di planimetrie, sezioni, assonometrie ed esplosi assonometrici.

Le tabelle propongono una quantificazione delle superfici e dei volumi distinti per tipologie e per stralci d'intervento e le relative stime sommarie dei costi d'intervento.

Poiché si tratta, necessariamente, di opere da realizzarsi in più stralci e con il concorso di somme importanti, sarà opportuno nelle successive fasi progettuali approfondire e sviluppare i termini del rapporto tra operatore pubblico, proprietario dei terreni, e dell'operatore privato, interessato all'edificazione ed alla gestione delle parti residenziali e commerciali, ivi compreso il park multipiano.

Un eventuale collegamento con il più ampio programma di attuazione del polo alberghiero, comunque necessario in termini di programmazione generale e quantomai opportuno per il controllo del disegno urbano, potrebbe favorire una più ampia e proficua partecipazione di operatori privati, essendo la vitalità del centro un requisito fondamentale per l'attrazione turistica e per l'incremento di richieste per strutture rivolte alla residenzialità stagionale.

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE FOTOPIANO

scala 1:5000



AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_INQUADRAMENTO CONI OTTICI



AUA

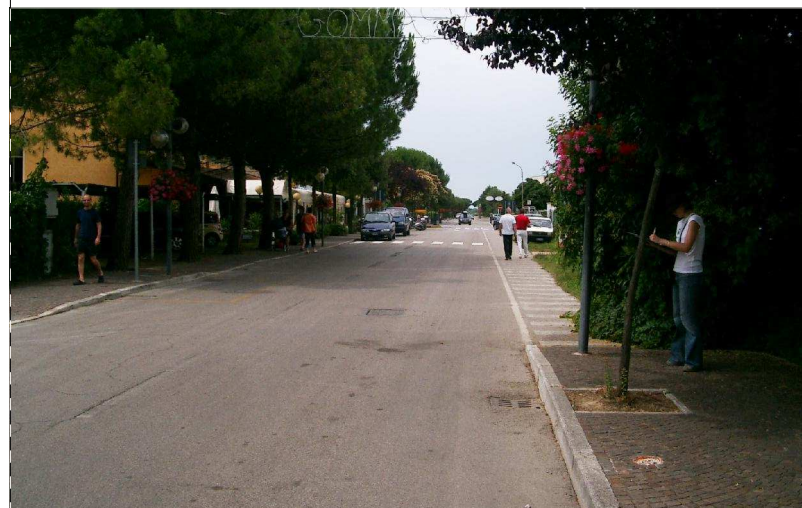
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



1_VISTA DELLA ROTATORIA ALL'INCROCIO TRA VIA DANCALIA, VIA LECCI E VIA LIVENZUOLA - DA QUESTO PUNTO IN POI VIA DANCALIA ASSUME LA VALENZA DI STRADA CENTRALE DEL CENTRO DI ERACLEA MARE LASCIANDO IL GROSSO DEL TRAFFICO AUTOMOBILISTICO A VIA LIVENZUOLA



2_TRATTO DI VIA DANCALIA TRA VIA LECCI E VIA GERANI
VISTA CHE GUARDA VERSO LA ROTATORIA DI VIA LIVENZUOLA



3_INCROCIO DI VIA DANCALIA CON VIA GERANI E VIA GINEPRI



4_FASCIA DI PARCHEGGI, CARREGGIATA E MARCIAPIEDI CON PLATEAICOIN CORRISPONDENZA DELL'INCROCIO CON
VIA GERANI E VIA GINEPRI



5_FASCIA DI PARCHEGGI, CARREGGIATA E MARCIAPIEDI ALL'ALTEZZA
DELL'INNESTO DI VIA TUIE



6_ATTRAVERSAMENTO PEDONALE ALL'ALTEZZA DELL'INNESTO DI VIA TUIE



7_VIA DANCALIA ALL'ALTEZZA DELL'INNESTO DI VIA ROBINIE

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



8_INCROCIO CON VIA ACACIE



9_LA PIAZZETTA CENTRALE



10_L'INCROCIO CON VIA MARINELLA VISTO DALLA PIAZZETTA CENTRALE - DA NOTARE IL RESTRINGIMENTO DELLA CARREGGIATA CON L'ATTRAVERSAMENTO PEDONALE E I PLATEATICI



11_L'INCROCIO CON VIA MARINELLA - L'ATTRAVERSAMENTO PEDONALE



12_L'INCROCIO CON VIA MARINELLA

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



13_PLATEATICI ALL'INCROCIO TRA VIA DANGALIA E VIA MARINELLA



14_TRATTO DI VIA DANGALIA TRA VIA MARINELLA E LA NUOVA PIAZZA DI PROGETTO



15_PANORAMA DELL'AREA DESTINATA ALLA PROGETTAZIONE DELLA NUOVA PIAZZA (A SINISTRA) ED ALCUNE AREE PARCHEGGIO ED EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA (SULLA DESTRA)

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



16_ PANORAMA DELL'AREA DI PROGETTO PER LA NUOVA PIAZZA



17_ L'AREA DI PROGETTO PER LA NUOVA PIAZZA

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



18_ L'AREA DI PROGETTO PER LA NUOVA PIAZZA



19_ L'AREA DI PROGETTO PER LA NUOVA PIAZZA

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



20_ L'AREA DI PROGETTO PER LA NUOVA PIAZZA VISTA DALL'INCROCIO TRA VIA DANCALIA E VIA ROSE



21_ L'INCROCIO TRA VIA DANCALIA E VIA ROSE



22_ I PLATEATICI ALL'ALTEZZA DELL'INCROCIO TRA VIA DANCALIA E VIA ROSE

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE RILIEVO FOTOGRAFICO_FOTO



23_ L'AREA DESTINATA ALLA NUOVA PIAZZA VISTA DA VIA ROSE



24_ I PLATEATICI DI VIA ROSE



25_ L'ULTIMO TRATTO DI VIA DANCALIA

STRALCI

- VIA DANCALIA "A"
- VIA DANCALIA "B"
- TEATRO
- PIAZZA



PIAZZETTA ALL'ALTEZZA DELL'INCROCIO TRA VIA DANCALIA E VIA ACACIE

scala 1:500



INCROCIO TRA VIA DANCALIA E VIA MARINELLA E PIAZZETTA

scala 1:500



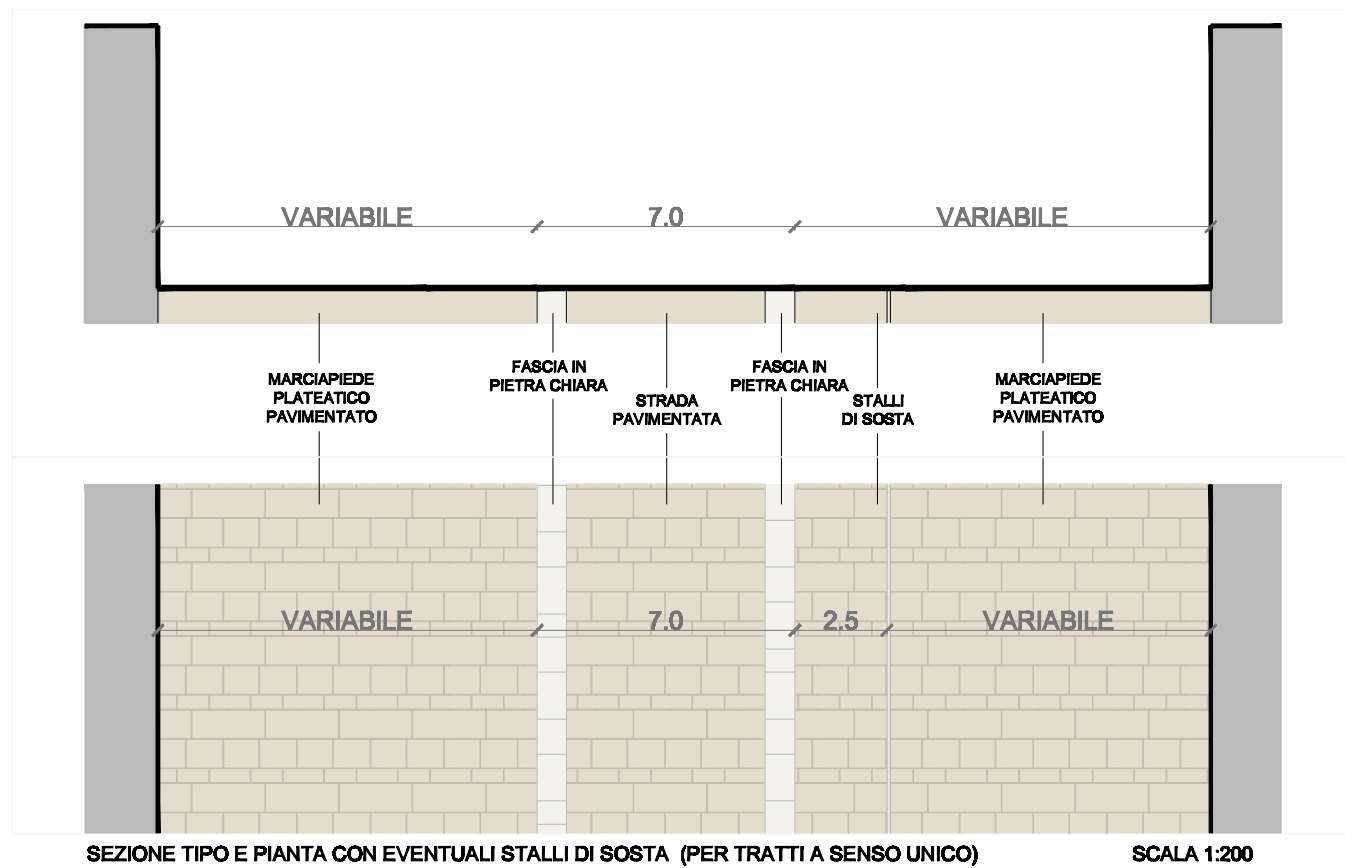
PLANIMETRIA

scala 1:2000



STRALCI

- VIA DANCALIA "A"
- VIA DANCALIA "B"



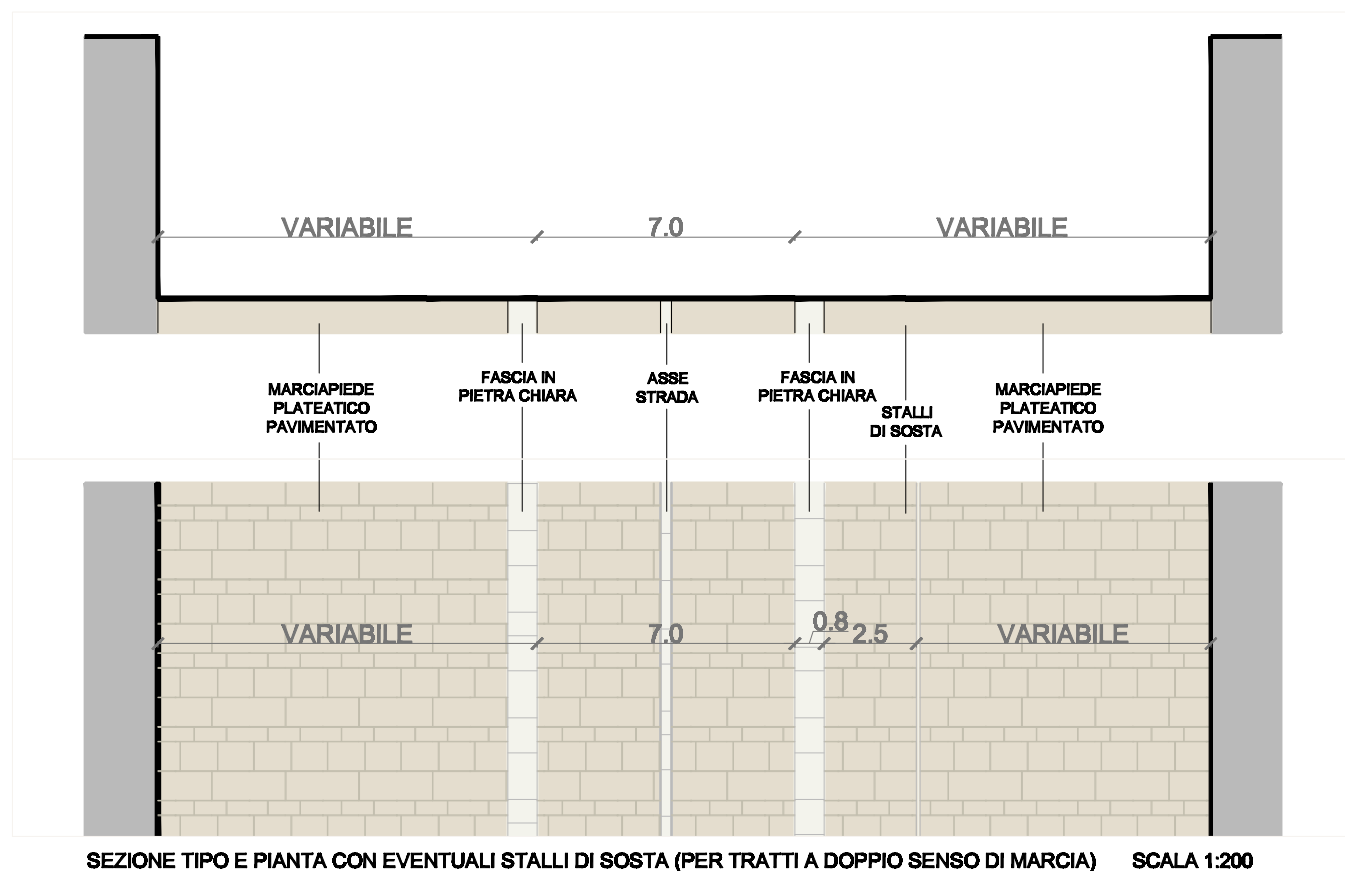
SEZIONE TIPO DI VIA DANCALIA IN UN TRATTO A **SENSO UNICO** CARATTERIZZATO DA:

- STALLI DI SOSTA PER AUTO POSTI SU UNO DEI MARGINI
- FILARI ALBERATI PIÙ O MENO CONTINUI PROTETTI CON GRIGLIE A TERRA
- PLATEATICI DI VARIA LARGHEZZA ARRICCHITI CON ARREDO URBANO TIPO PANCHINE ECC...



SEZIONE TIPO DI VIA DANCALIA IN UN TRATTO A **DOPPIO SENSO** DI MARCIA CARATTERIZZATO DA:

- STALLI DI SOSTA PER AUTO POSTI SU UNO DEI MARGINI
- FILARI ALBERATI PIÙ O MENO CONTINUI PROTETTI CON GRIGLIE A TERRA
- PLATEATICI DI VARIA LARGHEZZA ARRICCHITI CON ARREDO URBANO TIPO PANCHINE ECC...



SEZIONE TIPO DI VIA DANCALIA IN UN TRATTO A **DOPPIO SENSO** DI MARCIA TEMPORANEAMENTE PEDONALIZZATO CARATTERIZZATO DA:

- SPAZIO DESTINATO NORMALMENTE ALLA CARREGGIATA ED AGLI STALLI PER LA SOSTA UTILIZZATO COME PIAZZA
- FILARI ALBERATI PIÙ O MENO CONTINUI PROTETTI CON GRIGLIE A TERRA
- PLATEATICI DI VARIA LARGHEZZA ARRICCHITI CON ARREDO URBANO TIPO PANCHINE ECC...



LEGENDA

-  VASCA D'ACQUA
-  AMBITO COMMERCIALE
-  RESIDENZIALE ESISTENTE
-  AMBITO PARCHEGGIO SEMINTERRATO
-  AREA VERDE ATTEZZATA
-  APPARECCHI ILLUMINANTI



LEGENDA

-  VASCA D'ACQUA
-  AMBITO COMMERCIALE
-  RESIDENZIALE ESISTENTE
-  AREA VERDE ATTEZZATA
-  APPARECCHI ILLUMINANTI

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

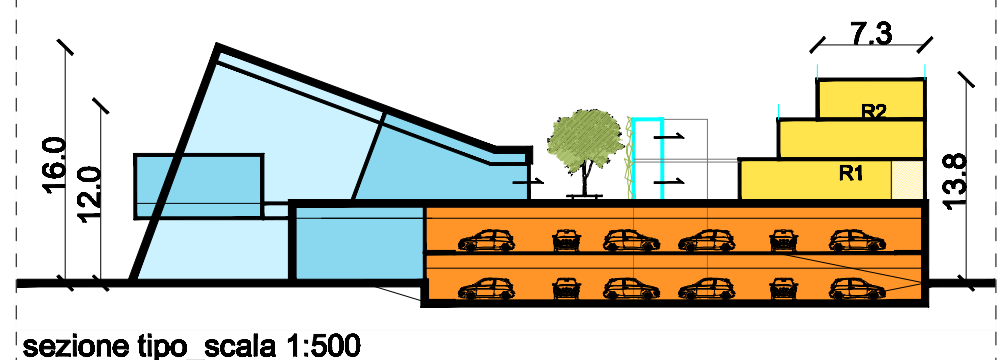
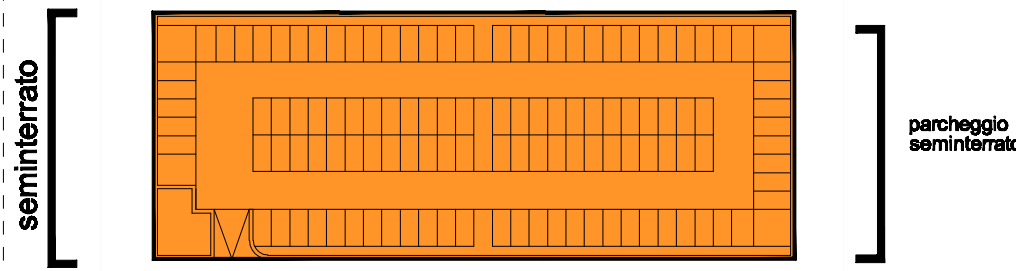
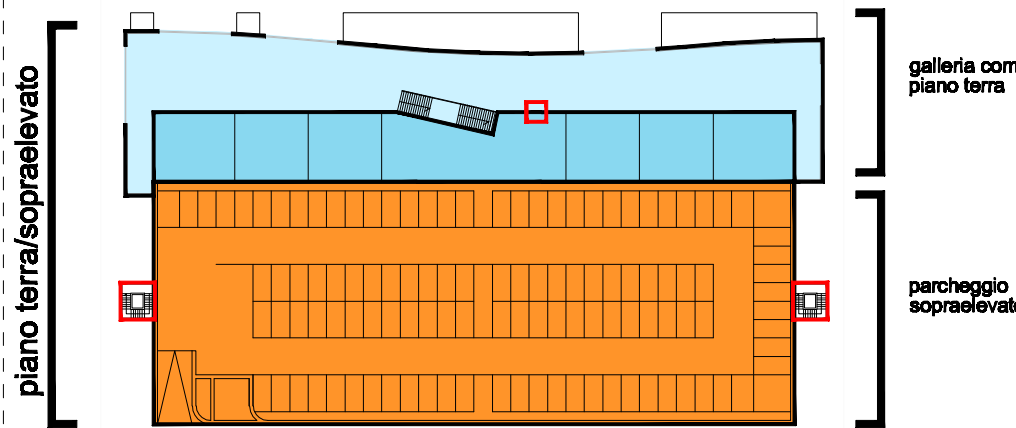
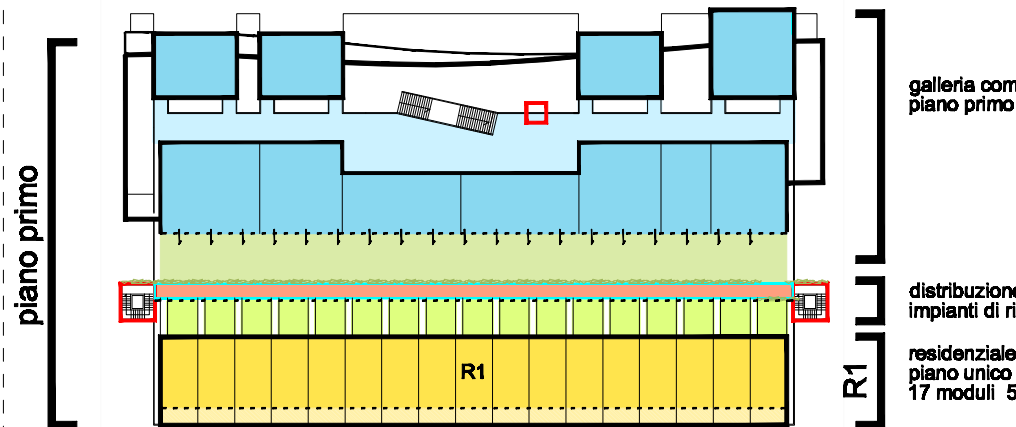
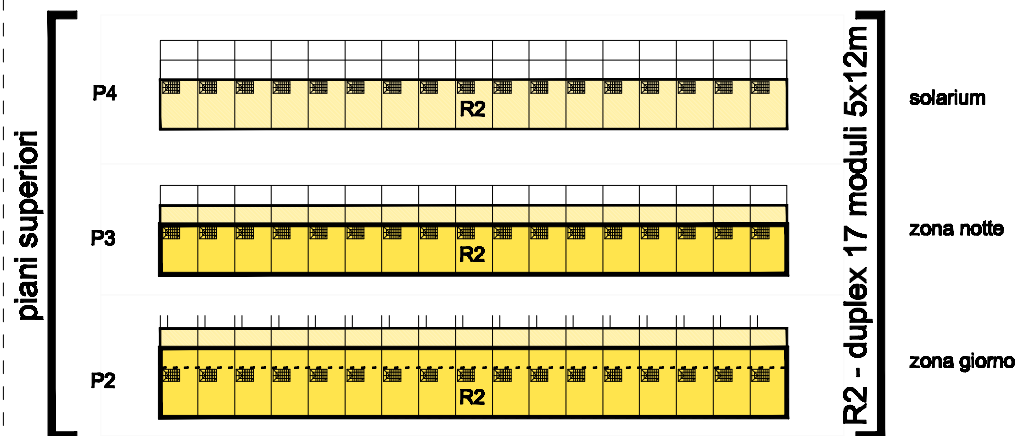
architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE LA NUOVA PIAZZA_planimetria con coperture

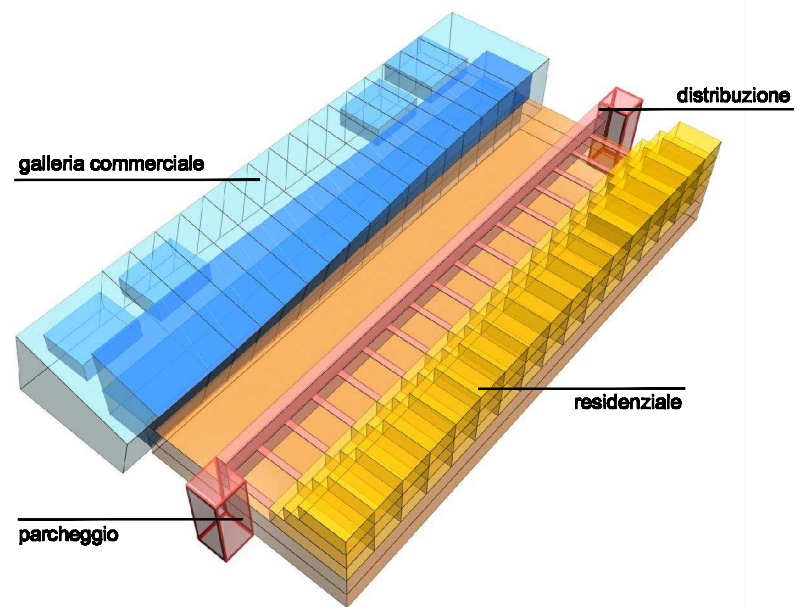
SOLUZIONE_1

scala 1:1000



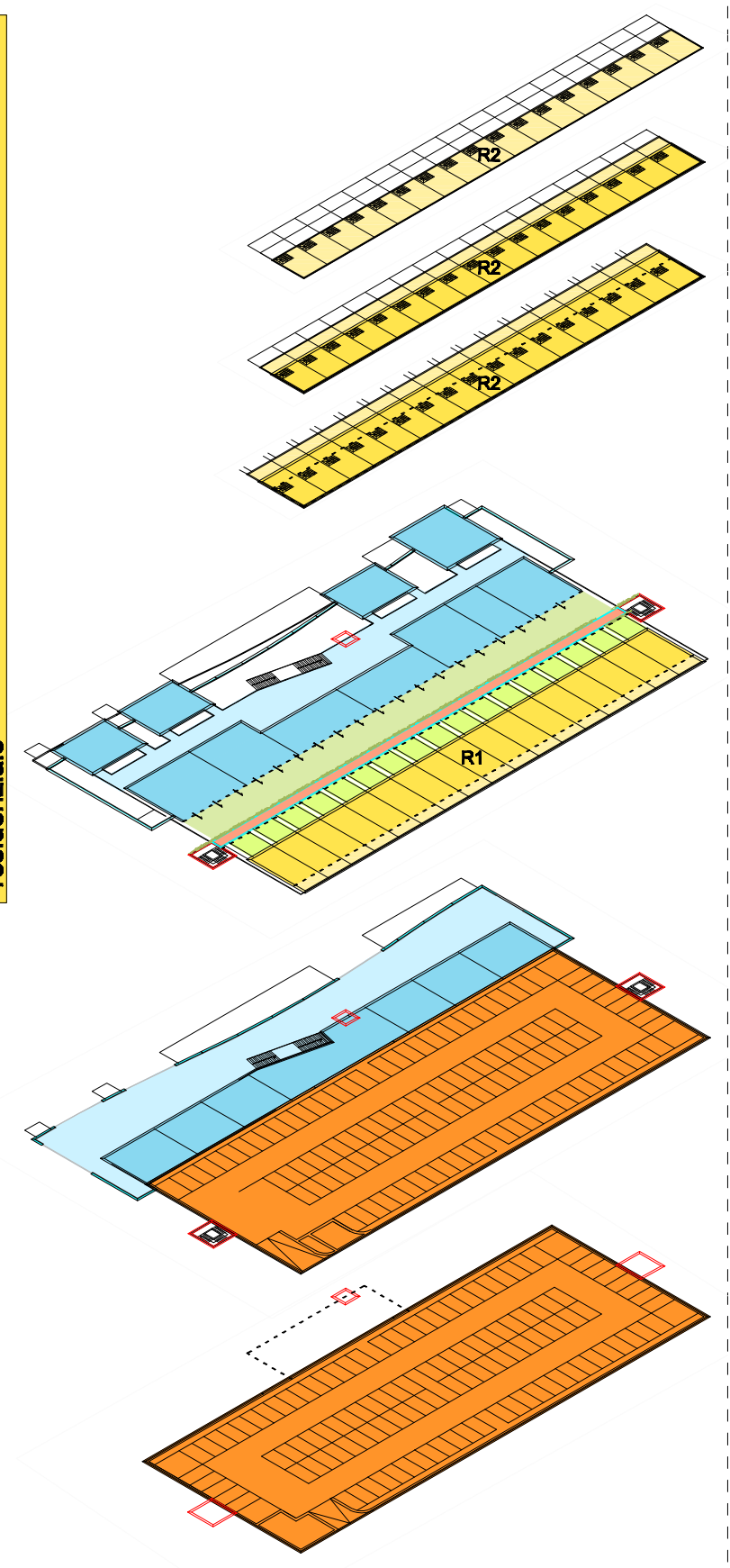


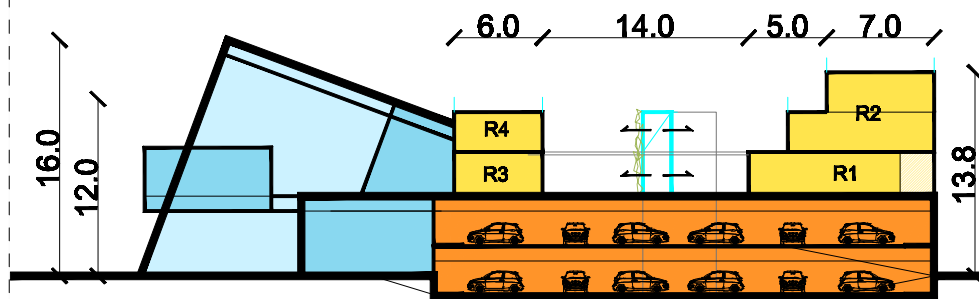
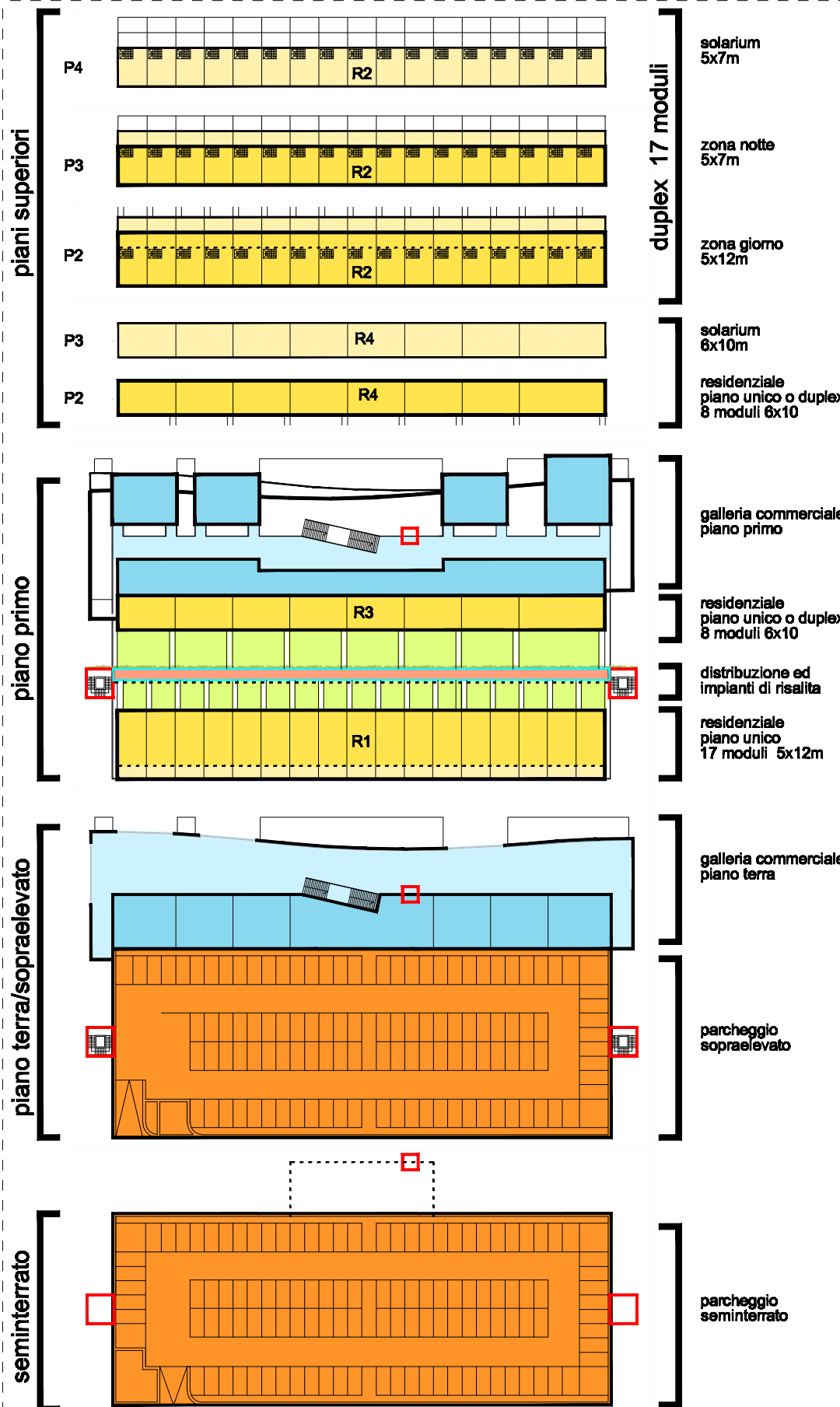
	SUPERFICI (mq)			
	RESIDENZIALE (EVENTUALE)	GALLERIA COMMERCIALE	ESERCIZI COMMERCIALI	PARCHEGGIO
PIANI SUPERIORI	1370 (800+570) (R2)	0	0	0
PIANOPRIMO	1000 (R1)	500	1300	0
PIANO TERRA/SOPRAEL.	0	1000	800	3000 (113 posti)
PIANO SEMINTERRATO	0	0	0	3000 (122 posti)
TOTALE	2370	1500	2100	6000 (235 posti)



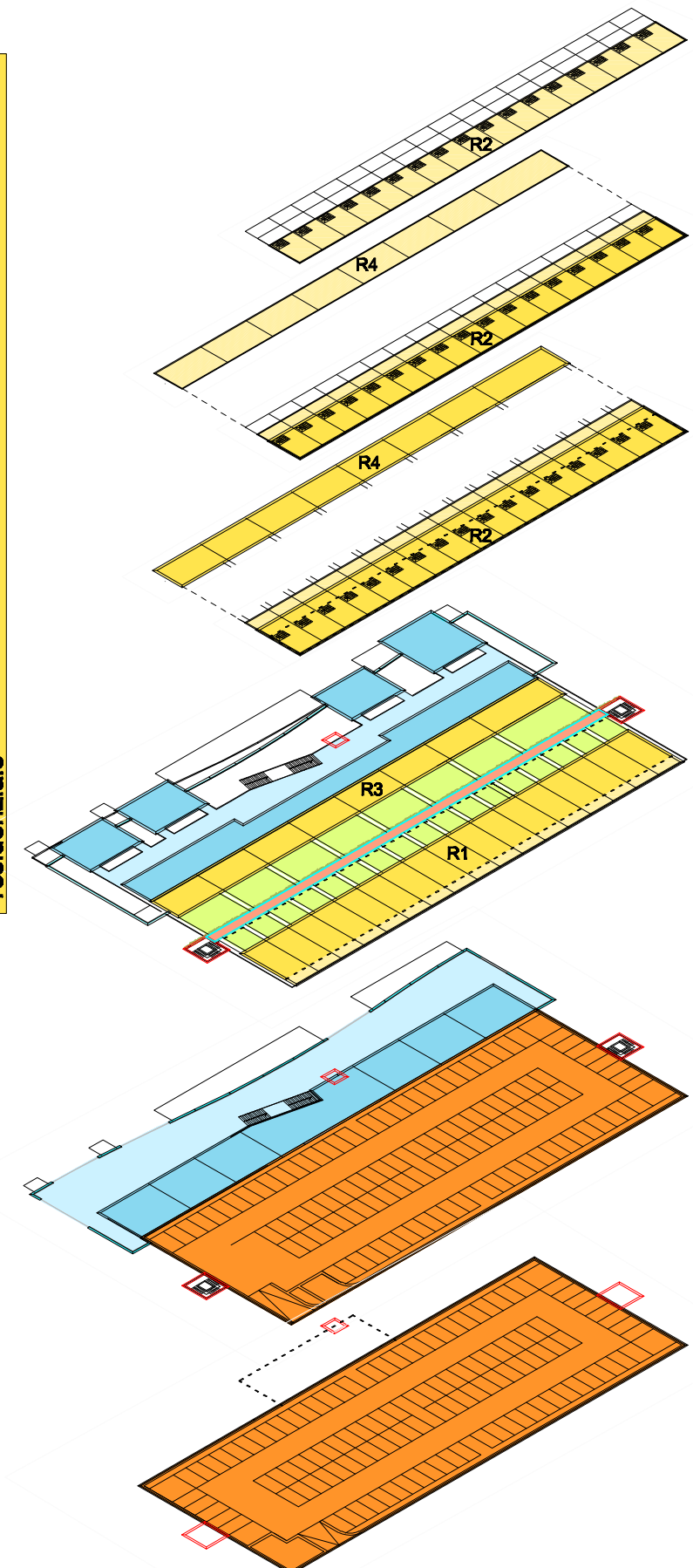
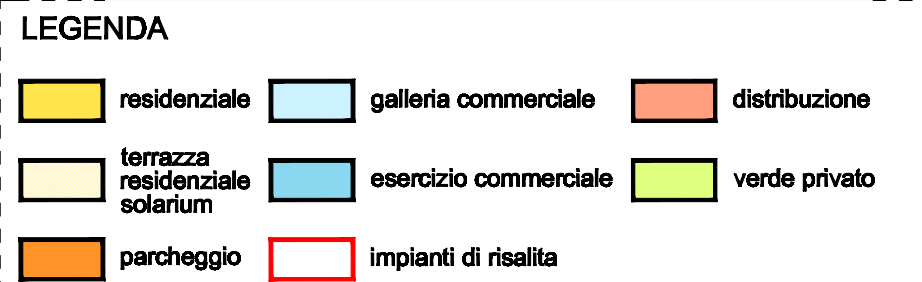
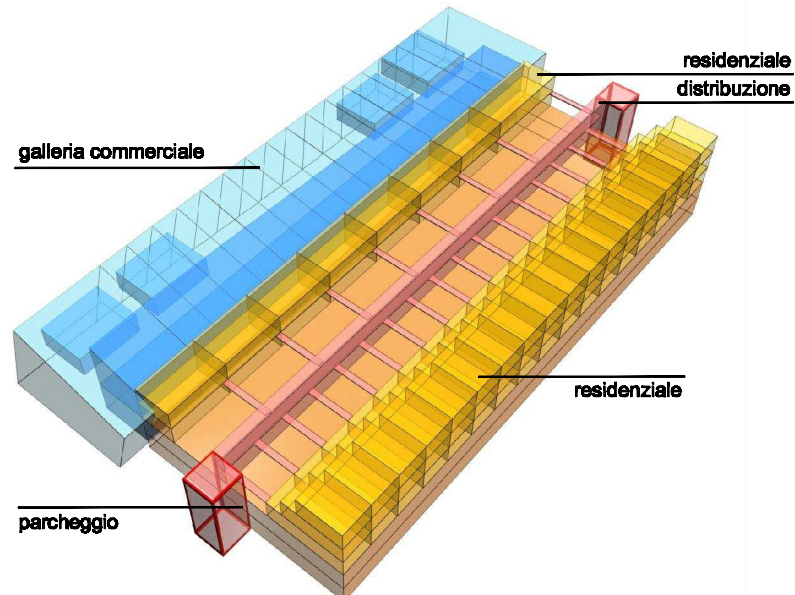
LEGENDA

residenziale	galleria commerciale	spazio commerciale scoperto
terrazza residenziale solarium	esercizio commerciale	distribuzione
parcheggio	impianti di risalita	verde privato





	SUPERFICI (mq)			
	RESIDENZIALE (EVENTUALE)	GALLERIA COMMERCIALE	ESERCIZI COMMERCIALI	PARCHEGGIO
PIANI SUPERIORI	1870 1370(R2)+500(R4)	0	0	0
PIANOPRIMO	1500 1000(R1)+500(R3)	420	900	0
PIANO TERRA/SOPRAEL.	0	1000	800	3000 (113 posti)
PIANO SEMINTERRATO	0	0	0	3000 (122 posti)
TOTALE	3370	1420	1700	6000 (235 posti)



AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE

LA NUOVA PIAZZA_EDIFICIO COMMERCIALE

SCHEMI ORGANIZZATIVI
SOLUZIONE_2
IPOTESI DI EDIFICIO FORTEMENTE
CARATTERIZZATO DAL "VERDE"

scala 1:1000 - 1:500



AUA

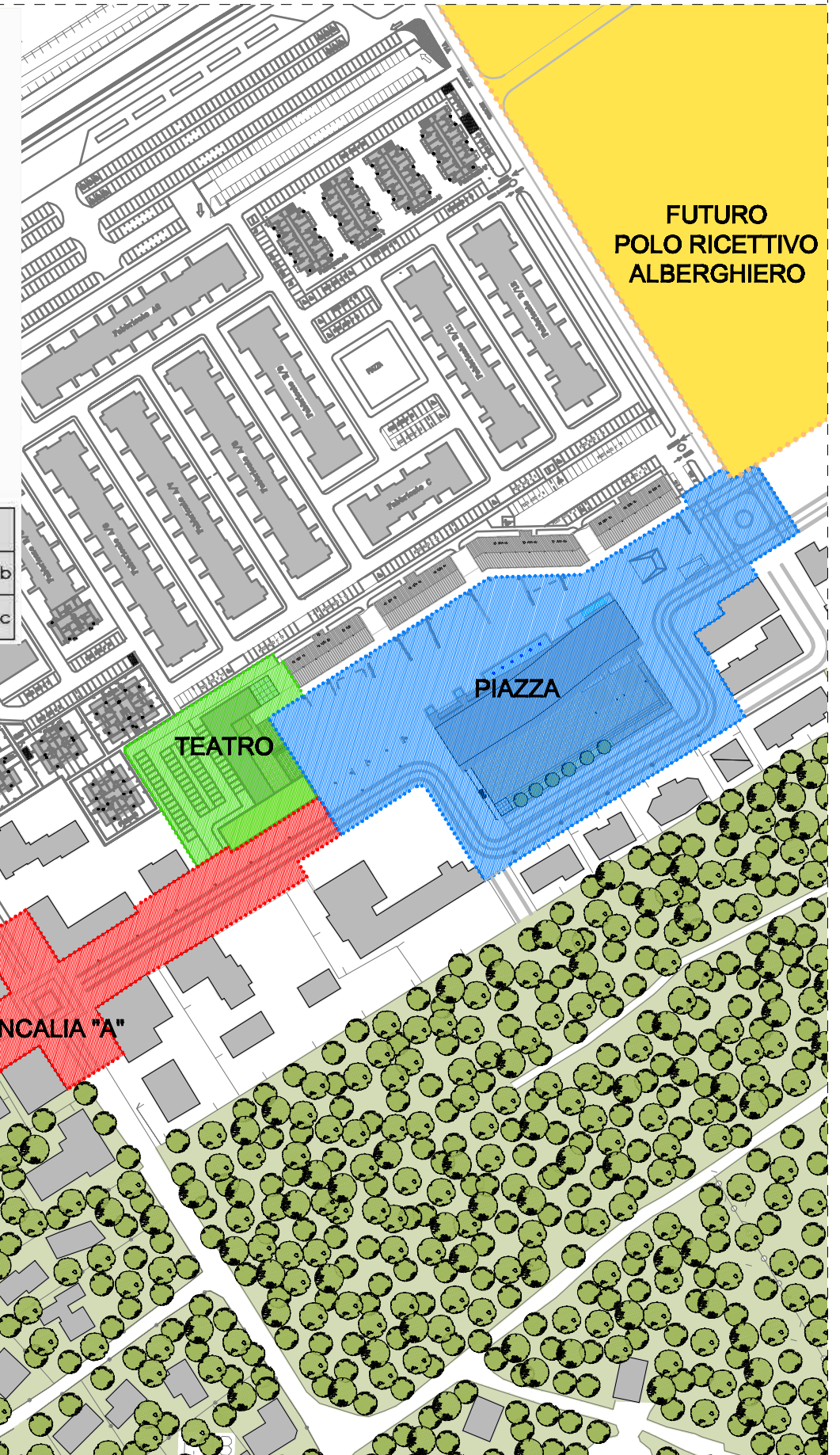
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
 Ruggero Faccin
 Ruggero Marzotto
 Fernando Lucato

architetto
 architetto
 urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE STRALCI

scala 1:2500

STRALCI	SUPERFICIE TERRITORIALE	SPAZI SCOPERTI (mq)			EDIFICI						
		PAVIMENTATO	VERDE	PARCHEGGI	VOLUME (mc)	SUPERFICI (mq)					
						SUPERFICIE COPERTA	GALLERIA COMMERCIAL	ESERCIZI COMMERCIALI	AUTORIMESSA	PIAZZA SOPRAELEVAT	RESIDENZIALE
PIAZZA - SOLUZIONE 1	18 827,00	14 127,00	0,00	0,00	34 000,00	4 700,00	1 500,00	2 100,00	6 000,00	2 500,00	0,00
PIAZZA - SOLUZIONE 1b CON RESIDENZIALE					41 000,00		1 500,00	2 100,00		580,00	2 370,00
PIAZZA - SOLUZIONE 1c CON RESIDENZIALE					42 000,00		1 420,00	1 700,00		(235 POSTI)	0,00
TEATRO	4 090,00	734,00	570,00	1 500,00	8 500,00	1 286,00	270,00	1 246,00	0,00	450,00	0,00
VIA DANCALIA "A"	10 760,00	10 760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIA DANCALIA "B"	9 790,00	9 790,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	46 940,00	38 884,00	570,00	1 500,00	42 500,00	5 986,00	1 770,00	3 346,00	6 000,00	2 950,00	0,00
					49 500,00		1 770,00	3 346,00		1 030,00	2 370,00
					50 500,00		1 690,00	2 946,00		(235 POSTI)	450,00



IMPORTO SOMMARIO DELLE OPERE (SPAZI SCOPERTI A DESTINAZIONE PUBBLICA)							
STRALCI	TIPOLOGIA	COSTO UNITARIO	COSTO OPERA	STRALCI	TIPOLOGIA	COSTO UNITARIO	COSTO OPERA
VIA DANCALIA "A"	PAVIMENTATO	200,00 €/mq	2 152 000,00 €	PIAZZA	PAVIMENTATO	200,00 €/mq	2 825 400,00 €
	VERDE	50,00 €/mq	0,00 €		VERDE	50,00 €/mq	0,00 €
	PARCHEGGI	100,00 €/mq	0,00 €		PARCHEGGI	100,00 €/mq	0,00 €
	TOTALE	200,00 €/mq	2 152 000,00 €		TOTALE	200,00 €/mq	2 825 400,00 €
VIA DANCALIA "B"	PAVIMENTATO	200,00 €/mq	1 958 000,00 €	TEATRO	PAVIMENTATO	200,00 €/mq	146 800,00 €
	VERDE	50,00 €/mq	0,00 €		VERDE	50,00 €/mq	28 500,00 €
	PARCHEGGI	100,00 €/mq	0,00 €		PARCHEGGI	100,00 €/mq	150 000,00 €
	TOTALE	200,00 €/mq	1 958 000,00 €		TOTALE	79,54 €/mq	325 300,00 €
TOTALE OPERE							7 260 700,00 €
SOMME IN AMMINISTRAZIONE							2 300 000,00 €
TOTALE							9 560 700,00 €



AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE VISTE

SOLUZIONE_1



01

INGRESSO SUD-OVEST



02

INGRESSO NORD-EST



03

INGRESSO NORD-EST: L'EDIFICIO COMMERCIALE



04

INGRESSO NORD-EST

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE VISTE

SOLUZIONE_1

05



L'EDIFICIO COMMERCIALE E I GIOCHI D'ACQUA

06



L'EDIFICIO COMMERCIALE VISTO DAGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

07



INGRESSO NORD-EST: L'EDIFICIO COMMERCIALE VISTO DAL PORTICO DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

08



LA PIAZZA E L'EDIFICIO COMMERCIALE VISTI DA NORD-OVEST

09



ESERCIZI COMMERCIALI IN VIA DANCALIA, INSERITI NELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

10



ESERCIZI COMMERCIALI IN VIA DANCALIA, INSERITI NELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

11



ESERCIZI COMMERCIALI E MARCIAPIEDE DI INGRESSO ALLA PIAZZA

12



INGRESSO ALLA PIAZZA

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE VISTE

SOLUZIONE_1

13



LA GALLERIA COMMERCIALE IN RAPPORTO CON LA PIAZZA (PIANO TERRA)

14



LE VETRATE D'ACQUA

15



LA GALLERIA COMMERCIALE (PIANO TERRA)

16



LA GALLERIA COMMERCIALE E LA PIAZZA



17

ISOLE D'OMBRA E DI VERDE NELLA PIAZZA



18

I GIOCHI D'ACQUA DELLA FACCIATA ED I VOLUMI AFFACCIATI SULLA PIAZZA



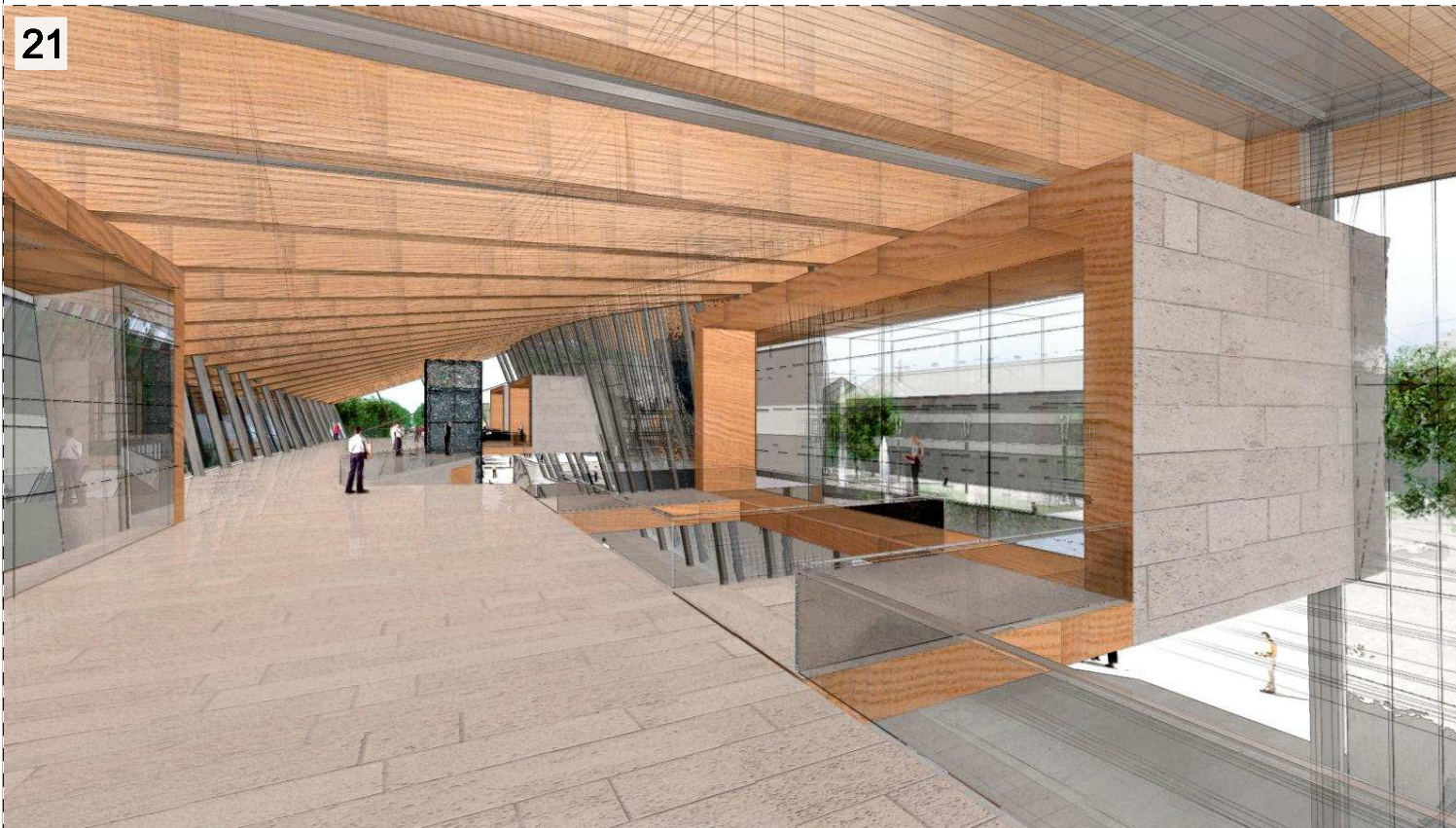
19

I GIOCHI D'ACQUA DELLA FACCIATA ED I VOLUMI AFFACCIATI SULLA PIAZZA

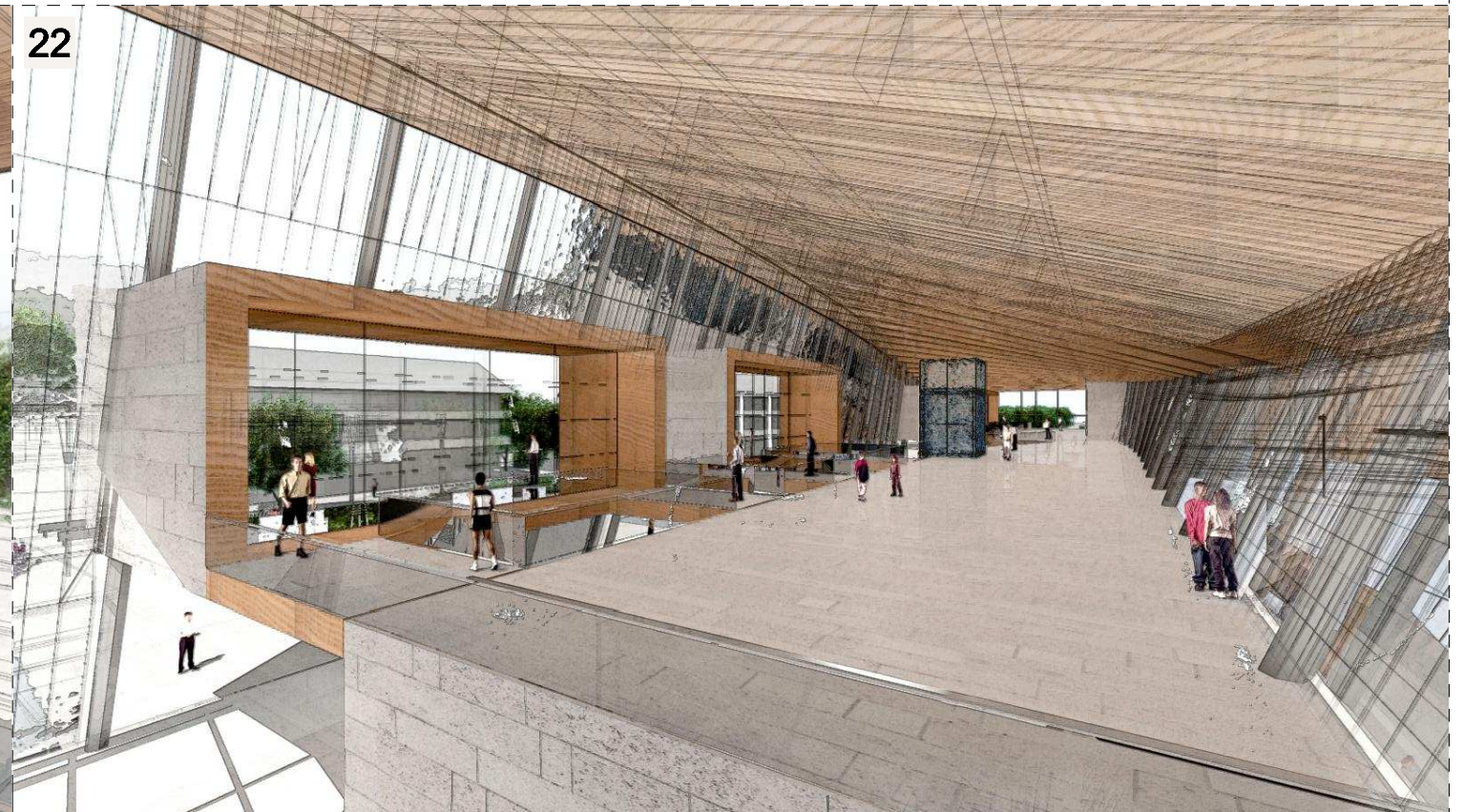


20

LA PIAZZA



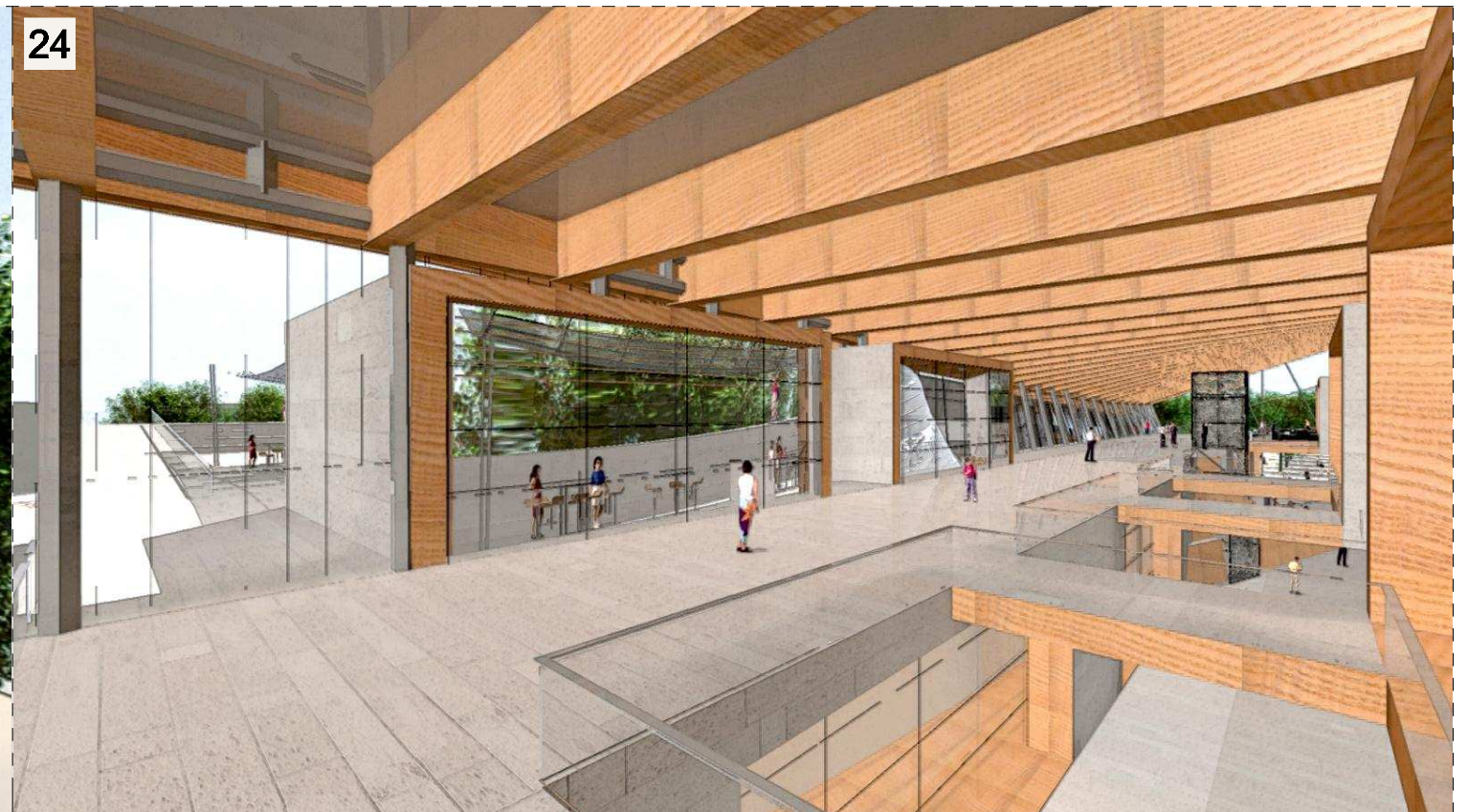
LA GALLERIA COMMERCIALE (PIANO PRIMO)



LA GALLERIA COMMERCIALE (PIANO PRIMO)

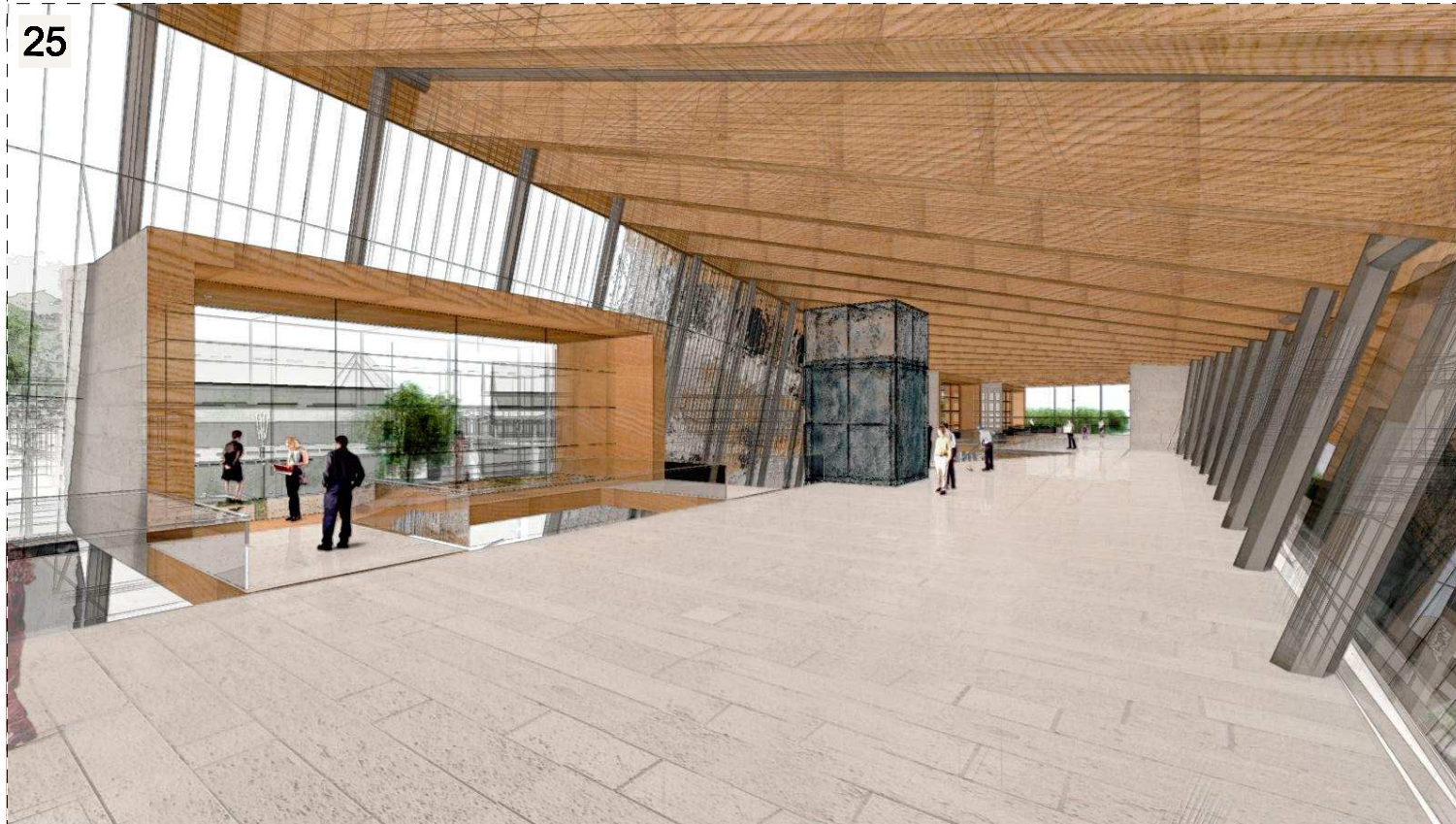


L'EDIFICIO COMMERCIALE



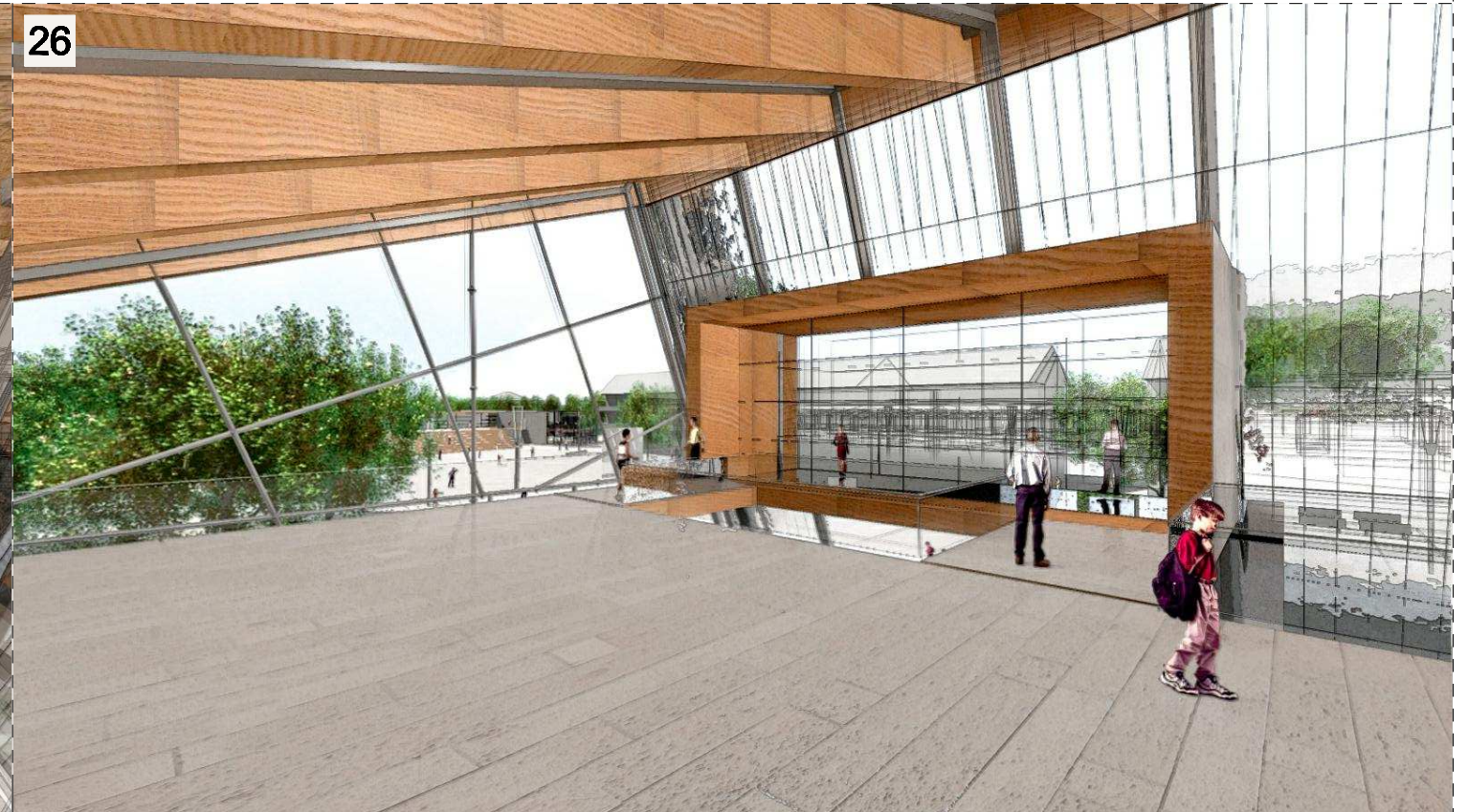
LA GALLERIA COMMERCIALE (PIANO PRIMO) ESERCIZI COMMERCIALI CHE SI AFFACCIANO SULLA TERRAZZA/PLATEATICO

25



LA GALLERIA COMMERCIALE (PIANO PRIMO) ESERCIZI COMMERCIALI AFFACCIATI SULLA PIAZZA

26



L'AFFACCIO SULLA PIAZZA

27



L'AFFACCIO SULLA PIAZZA

28



LA "TERRAZZA/PLATEATICO"

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE VISTE

SOLUZIONE_1

29



LA "TERRAZZA/PLATEATICO"

30



LA "TERRAZZA/PLATEATICO"

31



L'EDIFICIO COMMERCIALE: IL RETRO

32



LA "TORRE/BELVEDERE"

33



LA "TORRE/BELVEDERE"

34



LA "TORRE/BELVEDERE" E LA "TERRAZZA/PLATEAICO"

35



LA "TORRE/BELVEDERE"

36



LA "TORRE/BELVEDERE" E LA PINETA DI ERACLEA MARE



37

L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE



38

L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE VISTO DALL'ALTO



39

L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE



40

L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE: LA "SCALINATA/TEATRO"



41

ELEMENTI SPORGENTI DALLA PAVIMENTAZIONE NELL'INGRESSO EST



42

VISTA DELL'INGRESSO EST DALL'ALTO



43

VISTA RIALZATA DA SUD-EST



44

VISTA DA SUD-EST



INGRESSO SUD-OVEST



L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE



L'EDIFICIO POLIFUNZIONALE: COLLEGAMENTI VERTICALI



VISTA DELLA PIAZZA DALL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

49



VISTA DELLA PIAZZA DALLA CIMA DELLA SCALINATA DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

50



LA SCALINATA DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

51



VISTA DELLA PIAZZA DALLA CIMA DELLA SCALINATA DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

52



EDIFICIO POLIFUNZIONALE: PASSERELLA SOPRAELEVATA

AUA

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Ruggero Faccin
Ruggero Marzotto
Fernando Lucato

architetto
architetto
urbanista

RIQUALIFICAZIONE AREA CENTRALE E NUOVA PIAZZA DI ERACLEA MARE VISTE

SOLUZIONE_1



VISTA DA NORD-EST



VISTA DA SUD-EST



VISTA DA SUD-OVEST



VISTA DA NORD-OVEST