



**ITALIA**

**CAPOGRUPPO**

**BASSAN FABIO**

**ITALIA**

**Badano Giorgio** - *progettista*

**Casagrande Nicolò** - *collaboratore*



Blueprint Competition

## **CONCEPT**

"...ma l'impresa eccezionale, dammi retta, è essere normale" scriveva Lucio Dalla nel 1977.

Vogliamo iniziare da questa citazione del noto cantautore italiano per discorrere del progetto pensato per il Blueprint di Genova.

E' questo il perno dell'idea progettuale: l'essenziale normalità delle forme volumetriche, accompagnata dal dialogo ricercato degli elementi compositivi e dei materiali (cemento a vista, legno lamellare, vetro).

Il disegno si pone nel contesto Genovese con semplicità e freschezza basandosi su un'equilibrata composizione dei materiali e delle forme. Al giorno d'oggi è frequente orientarsi verso una progettazione dalle volumetrie e forme complesse e senza dubbio accattivanti, ma non era questo il nostro intento.

Abbiamo intrapreso una progettazione moderata e sobria che potesse meglio dialogare con le linee pulite e le geometrie dei padiglioni di Nervi e Nouvel. Il cerchio e il rettangolo. Anche la densità territoriale prevista dal bando ha rafforzato questa idea: in un lotto altamente edificabile l'impiego di geometrie elaborate rischia di produrre un disegno in cui la libertà della forma viene imprigionata dalle limitazioni fisiche dell'area. Quindi perché intraprendere la strada dell'architettura organicistica e sensazionalista se non si possono applicarne appieno le potenzialità?

Da questa riflessione si è articolato il progetto. La sua forza avrebbe dovuta essere non tanto nell'elaborazione delle volumetrie quanto dalla composizione degli elementi architettonici. Gli stessi elementi avrebbero dovuto favorire un disegno dinamico ed elegante dei fronti.

La disposizione planimetrica degli edifici a destinazione residenziale è volutamente articolata lungo delle "spline" curvilinee che movimentano i prospetti e permettono di spezzare visivamente la linearità dettata dai limiti dimensionali del bando. L'idea planimetrica si ricollega al mare, le spline rievocano il movimento leggero e ondulatorio delle onde in risacca.

Questo disegno in pianta è dato dalla traslazione graduale dei setti portanti. La dinamicità dei prospetti è ulteriormente enfatizzata da un elemento oltremodo semplice: un arco in legno lamellare fissato mediante connessione meccanica a ciascun setto. In questo modo la tridimensionalità dei fronti si articola sia orizzontalmente che verticalmente.

Allo stesso tempo non si è voluto rendere ridondante il prospetto principale fulcro dell'idea progettuale in ambito residenziale, quindi abbiamo studiato lungo la sponda opposta del "canale" un fronte diverso ma che avesse come elementi generatori gli stessi setti in c.a a vista. Ecco quindi che ragionando per contrapposizione il disegno diventa più semplice; grandi vetrate incastonate tra setti e solai e un trait d'union dato dal parapetto in legno lamellare a richiamare gli archi del prospetto opposto. Questi parapetti sono pensati per proteggere solamente il serramento scorrevole della vetrata; la funzione diventa quindi

amica della composizione a formare una scansione in facciata come le note in uno spartito.

Altro intento chiave del progetto è quello di portare la luce all'interno delle abitazioni. Non c'è poesia senza luce. Non più tamponamenti e finestre, ma vetrate incorniciate dalle strutture portanti. Il contatto visivo con l'acqua e con l'esterno è amplificato.

Come si vedrà nel proseguio della relazione il contatto con il mare è totale: delle 436 unità immobiliari a destinazione residenziale solo 42 non hanno affaccio sull'acqua.

Il concept dei volumi e del design della funzione ricettiva nasce da una riflessione sulla città di Genova ed in particolare sulla sua vita portuale. Negli ultimi anni il settore delle riparazioni navali è diventato un elemento trainante dell'economia cittadina. Partendo da questo semplice dato abbiamo pensato di rievocare nei volumi a destinazione turistico-alberghiera l'idea di un work in progress su due grandi imbarcazioni. Le forme riprendono lo scafo di una nave e il sistema di brise-soleil esterno fissato sulla seconda pelle rimanda allo scheletro ligneo di un leudo.

Ci troviamo in un'area che sebbene oggetto di riqualificazione ha ancora a suo fulcro il salone della nautica, quindi un segno forte sul paesaggio costiero a simbolo della peculiarità e vitalità economica di Genova.

## **CONCEPT PERCORSI**

In un gioco di contrapposizioni abbiamo deciso di proporre un layout delle sistemazioni esterne che sia in antitesi rispetto alla semplicità dei volumi architettonici. Ecco quindi che il disegno planimetrico dei percorsi, delle aree verdi, dei ponti di collegamento ha origine da forme organiche. Un sistema di piazze collegate tra loro a formare un anello diventa il centro catalizzatore nel nuovo waterfront. E' fondamentale attrarre le persone ai moli, vitalizzare i percorsi su cui affacciano i negozi, rendere dinamica l'area durante l'intero arco della giornata, e quindi creare un sistema di percorsi "aperto" che sia un'occasione per i genovesi di trascorrere il tempo libero, passeggiare, fare jogging o shopping. Proprio per questo motivo la viabilità ciclo-pedonale è a flusso continuo. I percorsi si intrecciano tra loro e si raccordano alle diverse quote, i ponti collegano l'isola in più punti e ai diversi livelli, in tal senso il passante ha da scegliere tra diversi percorsi senza necessariamente tornare indietro sulla via lasciata alle spalle.

Così come progettato questo importante "spicchio" di Blueprint sarà un elemento auto rigenerante dove i cittadini potranno intraprendere un percorso mai chiuso in attesa del completamento del waterfront nella sua interezza; anche a Blueprint completo sarà un nucleo vitale capace di offrire ai genovesi, con i suoi percorsi continui, un ulteriore nucleo simbiotico a quello del Porto Antico. La volontà di simbiosi è data anche dagli elementi strutturali delle passerelle pedonali che attraversano il canale. Una trama di pali e tiranti sorregge la struttura dei ponti a riprendere quanto già tracciato dall'architetto Piano con la Piazza delle Feste ed il Bigo.



Si spiega quindi la forma organica, biologica: il waterfront è un nuovo tessuto che si innesta sul tessuto cittadino esistente. Le piazze sono come centri neuronali, le passerelle sull'acqua, le piste ciclabili i percorsi che si articolano tra gli edifici ne sono le sinapsi.



Le sinapsi sono strettamente collegate al resto della città e si vanno ad innestare sulla viabilità esistente; gli edifici sulla sponda opposta all'isola si aprono su una nuova piazza e rappresentano questa volontà di collegare i nuovi percorsi a quelli esistenti, ovvero di rendere "permeabile" la cortina di edifici alla città che si sviluppa alle spalle. Anche la vista da via Aldo Moro si incunea tra i due volumi e traguarda fino allo specchio d'acqua antistante il padiglione S.

### **RELAZIONE CON I PADIGLIONI B ED S**

Elementi significativi con cui ha dovuto interfacciarsi il progetto sono i padiglioni S e B.

I due edifici sono il frutto progettuale di due importanti architetti dell'epoca contemporanea, è stata quindi imprescindibile l'elaborazione di una proposta progettuale dialetticamente compatibile con i padiglioni.

Per il padiglione S il bando ammetteva anche un restyling che non fosse lesivo delle sue parti significative. A seguito di un'attenta analisi dell'immobile siamo giunti ad alcune considerazioni.

Il valore estetico dell'edificio deriva dall'essenzialità geometrica della pianta coniugata alle perizie delle opere strutturali che si elevano ad architettura, peculiarità propria della progettazione di Luigi Nervi.

Al contempo gli anni di realizzazione del padiglione risalgono ad un periodo in cui le sperimentazioni, la durabilità e l'impatto estetico dei materiali da costruzione non erano certamente all'altezza delle attuali tecnologie.

Da qui la scelta di "rinfrescare" l'opera di Nervi con la sostituzione dei tamponamenti esterni, oramai obsoleti, mediante elementi vetrati che consentono l'illuminazione degli spazi interni la cui destinazione è stata rielaborata dal progetto. Le vetrate avranno una resistenza termica decisamente migliorativa rispetto agli attuali tamponamenti che non rispondono ai limiti normativi di dispersione termica intervenuti negli anni a seguito di una maggiore sensibilizzazione al problema energetico.

Gli elementi in vetro avranno stesse caratteristiche e tipologia delle vetrate dell'albergo e dell'RTA in modo da formare un dialogo materico tra i diversi edifici.

Un intervento di questo tipo si pone in continuità con il progetto. Il volume del padiglione S non è intaccato, nessuna sovrastruttura viene realizzata, la trasparenza mette in evidenza gli elementi strutturali dell'edificio che come detto sono l'elemento caratterizzante e la memoria dell'ing. Nervi.

Diversamente il padiglione B dell'architetto Nouvel è di epoca più recente così come i suoi elementi costitutivi. Il bando non interviene su quest'opera sebbene la superficie edificabile messa a disposizione al suo intorno pone il nuovo progetto in un'inevitabile correlazione. L'alta densità territoriale non ha reso possibile aprire la vista sul prospetto nord-est e su quelli laterali.

Il progetto prevede di liberare la vista degli spigoli nord-est e nord-ovest per darne scorcio; gli spigoli liberi consentono, in continuità con la grande copertura blu, di dare una lettura visiva complessiva dell'opera. Dalle due piazze alle estremità est e ovest dell' "isola" si intravedono le linee verticali in cui confluiscono i prospetti della grande mole blu. L'effetto ottenuto valorizza questi spazi aperti che evidenziano e sono a loro volta messi in evidenza dall'imponenza degli spigoli.

Riprendendo il tema dei volumi ricettivi, dal mare si ha l'impressione che due imbarcazioni adagate tra il grande rettangolo azzurro e il cerchio vetrato siano prossime al varo.

### **VIABILITA' E PARCHEGGI**

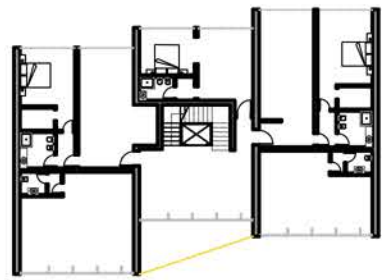
L'area di progetto viene completamente liberata dal transito carrabile. I veicoli si immettono nella viabilità interna al lotto dalla rotonda di piazzale Kennedy. Percorrendo una strada carrabile che costeggia la foce del Bisagno e proseguendo sul ponte di collegamento con l'isola (già previsto negli elaborati di bando) si arriva alla rampa di accesso ai posti auto/box in prossimità dell'albergo. Il primo piano parcheggi si trova a quota m 1.00 s.l.m. e ospita 30 posti auto a servizio dell'RTA e 32 posti auto di pertinenza dell'albergo per un totale di mq lordi 2.630. Mediante rampa a doppio senso si accede al piano quota -1.80 s.l.m. dove si trovano ulteriori 55 posti auto per la struttura alberghiera per una superficie lorda di ulteriori 2.615 mq.

A questo piano restano ulteriori mq 9.800 riservati ai parcheggi pertinenziali delle residenze. Un tunnel sotterraneo che passa al di sotto del canale collega il parcheggio

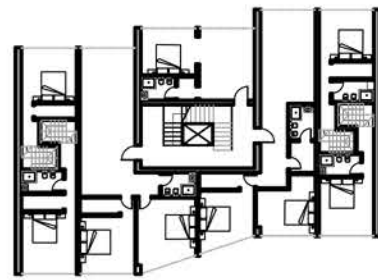


Piante scala 1:200

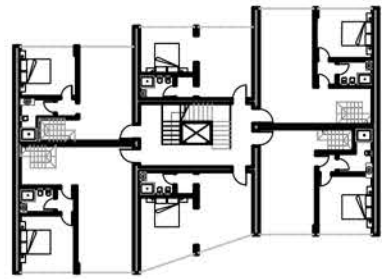
CLUSTER TRIPLO TIPO LOTTO 3 e LOTTO 1



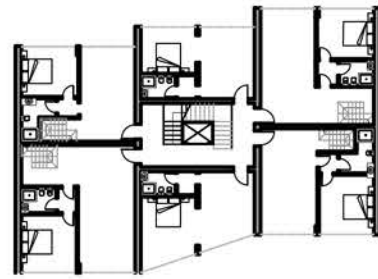
PT



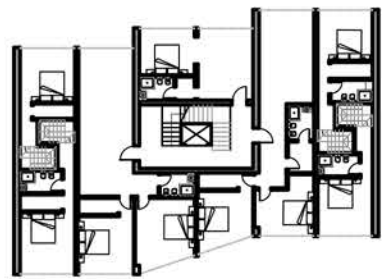
P3



P1

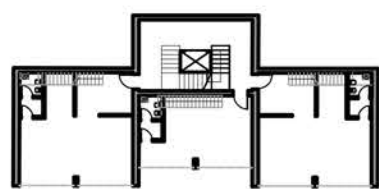


P4

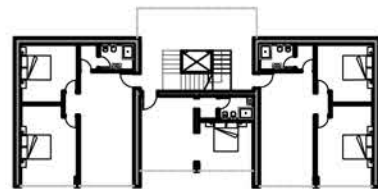


P2

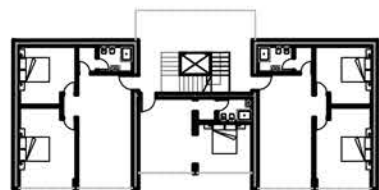
CLUSTER TRIPLO TIPO LOTTO 4



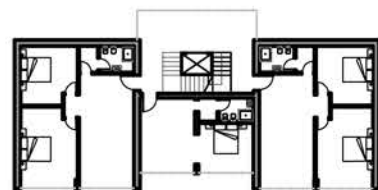
PT



P1



P2



P3

dell'isola al parcheggio interrato sulla sponda opposta (quota m -1.80 s.l.m.) di superficie lorda pari a mq 4.955.

La somma complessiva dei parcheggi dedicati alle funzioni insediate risulta pari a mq 20.000.

Mediante il collegamento sotterraneo dei parcheggi la viabilità carrabile non interferisce con quella ciclo-pedonale. Un tracciato ciclabile attraversa il lotto mediante un anello a sua volta collegato con la nuova viabilità prevista per il tratto iniziale di via Aldo Moro. La pista ciclabile a partire dalla rotonda di piazzale Kennedy si snoda attorno al padiglione S e attraversa l'area avvolgendo il padiglione B. Le passerelle sul canale "traghettano" il ciclista sulla riva opposta collegando la viabilità "lenta" al percorso pedonale previsto da progetto comunale. L'intento è quello di portare il flusso di persone e di biciclette in ogni angolo del progetto evitando possibili zone residuali e inorganiche.

La viabilità pedonale avviene su due livelli, uno a quota molo (+1.00 s.l.m.) e uno a quota (+ 5.00 s.l.m) tra di loro collegati mediante lingue che si distaccano dalle passerelle sospese a quota + 5.00 m e accompagnano il pedone alla quota sottostante.

In corrispondenza dei punti di contatto tra i ponti e la "terraferma" il progetto prevede dei punti di rottura del basamento costituiti da importanti scalinate che rafforzano il collegamento tra i diversi percorsi pedonali.

La funzione commerciale ed i percorsi si alimentano reciprocamente. La funzione commerciale interessa tutti i locali affacciati sull'acqua a quota + 1.00 s.l.m. Il molo si nutre di passanti, i negozi si nutrono del fermento sul molo, il fermento sul molo è incentivato dal commercio in un circolo virtuoso.

La funzione commerciale si intreccia a sua volta con quella direzionale; si prevede una commistione a quota molo tra le due attività al fine di diversificare la tipologia di utenti e garantire una presenza costante di persone durante l'arco della giornata. Gli elaborati progettuali hanno considerato una superficie lorda comune alle due funzioni ottemperando alla sommatoria dei valori superficiali previsti dal bando.

### FUNZIONE RESIDENZIALE

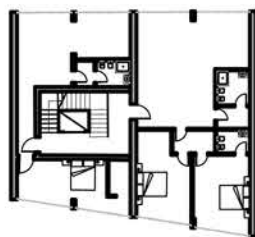
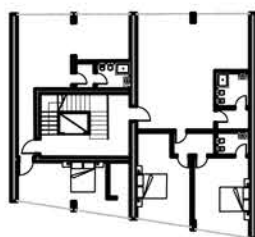
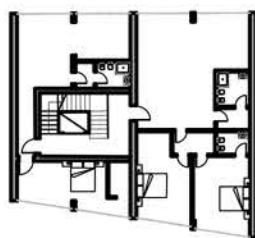
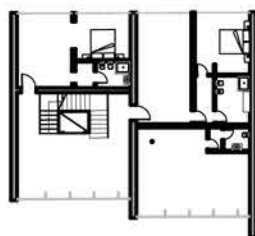
Il progetto della parte residenziale consente il raggiungimento di un totale pari a 436 unità immobiliari corrispondenti ad una superficie lorda complessiva pari a mq 37.970.

L'idea di base è quella di realizzare dei " cluster" replicabili in sequenza tali da ridurre i tempi e i costi di cantierizzazione. All'interno dei cluster la quasi totalità degli appartamenti affaccia sullo specchio acqueo; questo grazie ad un sistema di scale private interne coassiali che collegano i vani sul retro degli edifici a soggiorni affacciati lungo il fronte privilegiato.

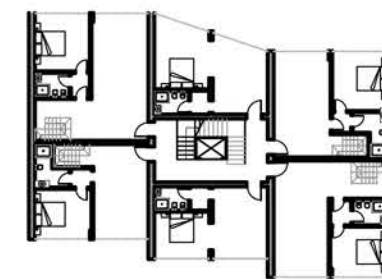
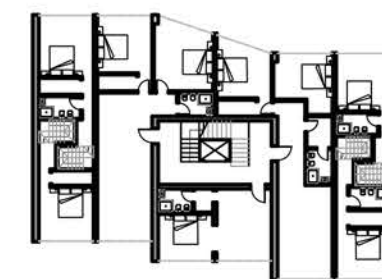
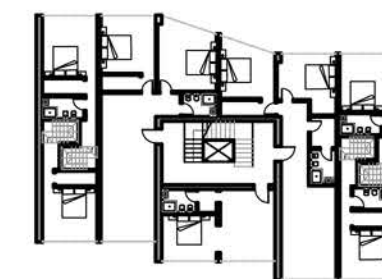
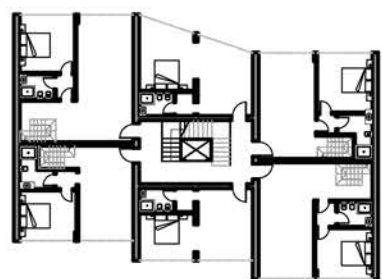
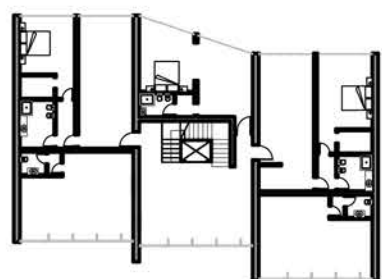
Al piani alti è previsto il collegamento degli appartamenti con le coperture a tetto giardino.



Piante scala 1:200  
CLUSTER DOPPIO  
LOTTO 1 - 2



CLUSTER TRIPLO  
LOTTO 1 - 2



PT

P1

P2

P3

P4

La copertura verde permette di schermare il solaio di copertura dall'incidenza della radiazione solare mitigandone gli effetti termici durante il periodo estivo e diventa un valore aggiunto in termini di spazio verde pienamente godibile dai residenti.

Anche le coperture dovranno essere animate, non solo strade e piazze.

Gli elementi che collegano gli ultimi piani ai giardini si staccano dalla copertura con rivestimenti in brise-soleil lignei e hanno in copertura moduli fotovoltaici che assolvono parzialmente al fabbisogno residenziale.

Per migliorare il confort abitativo durante la stagione calda si ricorre a diversi sistemi di ombreggiamento a seconda della tipologie di prospetto: brise soleil fissi a schermare i fronti vetrati privi di aggetti e tende motorizzate montate corrispondenza delle facciate caratterizzate dagli elementi in legno lamellare che sorreggono i balconi.

### FUNZIONE RICETTIVA

Sono previsti a progetto un albergo e una residenza turistico alberghiera.

L'albergo, articolato su cinque piani e di superficie lorda pari a mq 6.421, ospita 75 camere.

Al piano molo (+1.00 s.l.m.) si trova l'auditorium pertinenziale in grado di accogliere 150 spettatori; alla stessa quota sono presenti tutti i servizi essenziali al funzionamento della struttura tra cui le cucine, la lavanderia, e i locali tecnici. La loro posizione prossima alla rampa di accesso ai box permette il carico e lo scarico merci in una zona marginale, ma di facile raggiungimento veicolare, che non interferisce con la circolazione ciclo-pedonale. Al piano quarto è inserito l'ampio ristorante la cui capienza (150 persone) e la cui vista panoramica sul mare si prestano ad accogliere eventi, matrimoni, cerimonie che sono importanti fonti reddituali la tipologia di struttura.

I clienti hanno accesso diretto dal piano parcheggio a quota -1.80 s.l.m. mediante collegamenti verticali riservati.

L'RTA si articola su quattro piani e accoglie un totale di 30 alloggi. La scelta di questa tipologia di funzione ricettiva si ricollega alla nuova vitalità del padiglione S a restyling ultimato, quando ospiterà un numero elevato di discipline sportive e di atleti. Gli alloggi dell'RTA potranno essere un appoggio versatile agli sportivi che necessitano di soggiornare temporaneamente nelle vicinanze del padiglione.

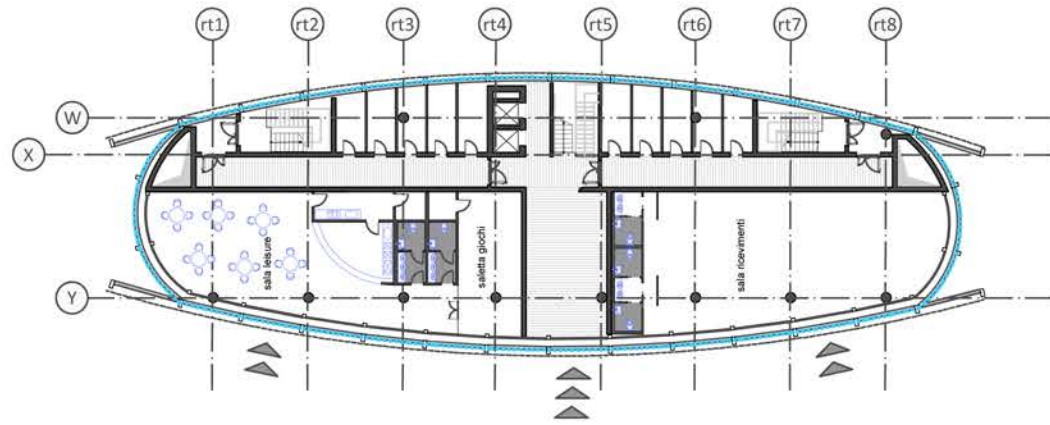
L'ampia copertura è destinata ad orti urbani. L'elemento verde caratterizza in maniera insolita la rievocazione navale del progetto architettonico.



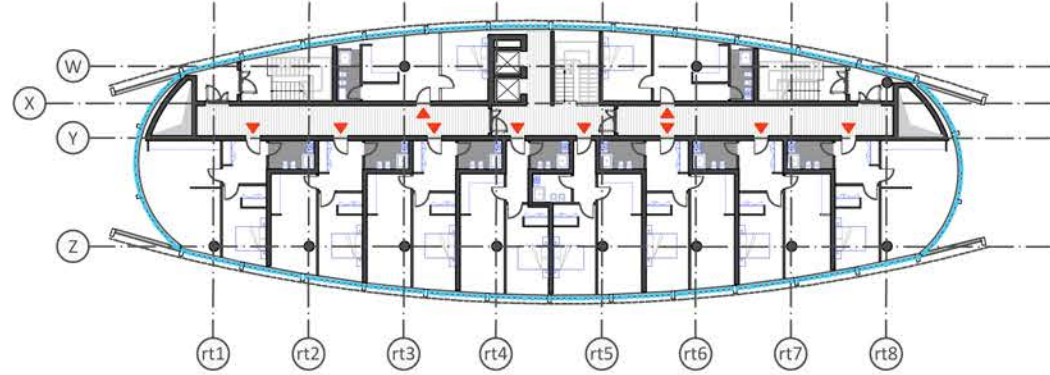
Piante scala 1:500  
PIANTE RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA

Piante scala 1:600  
PIANTE ALBERGO

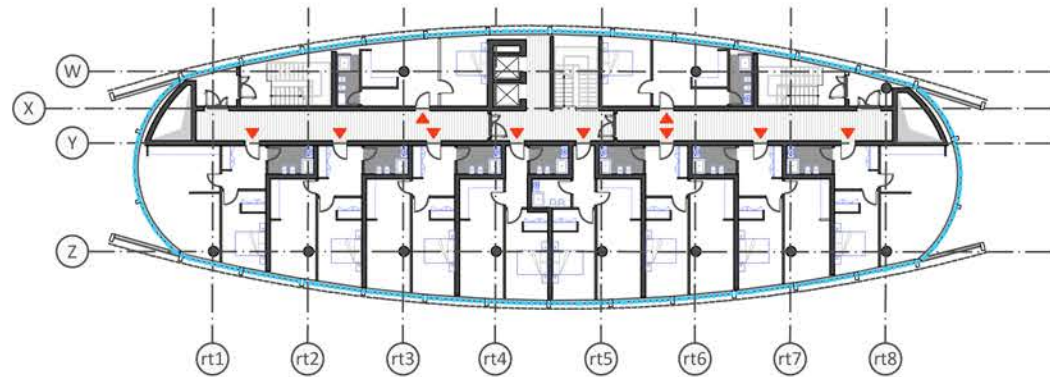
PT



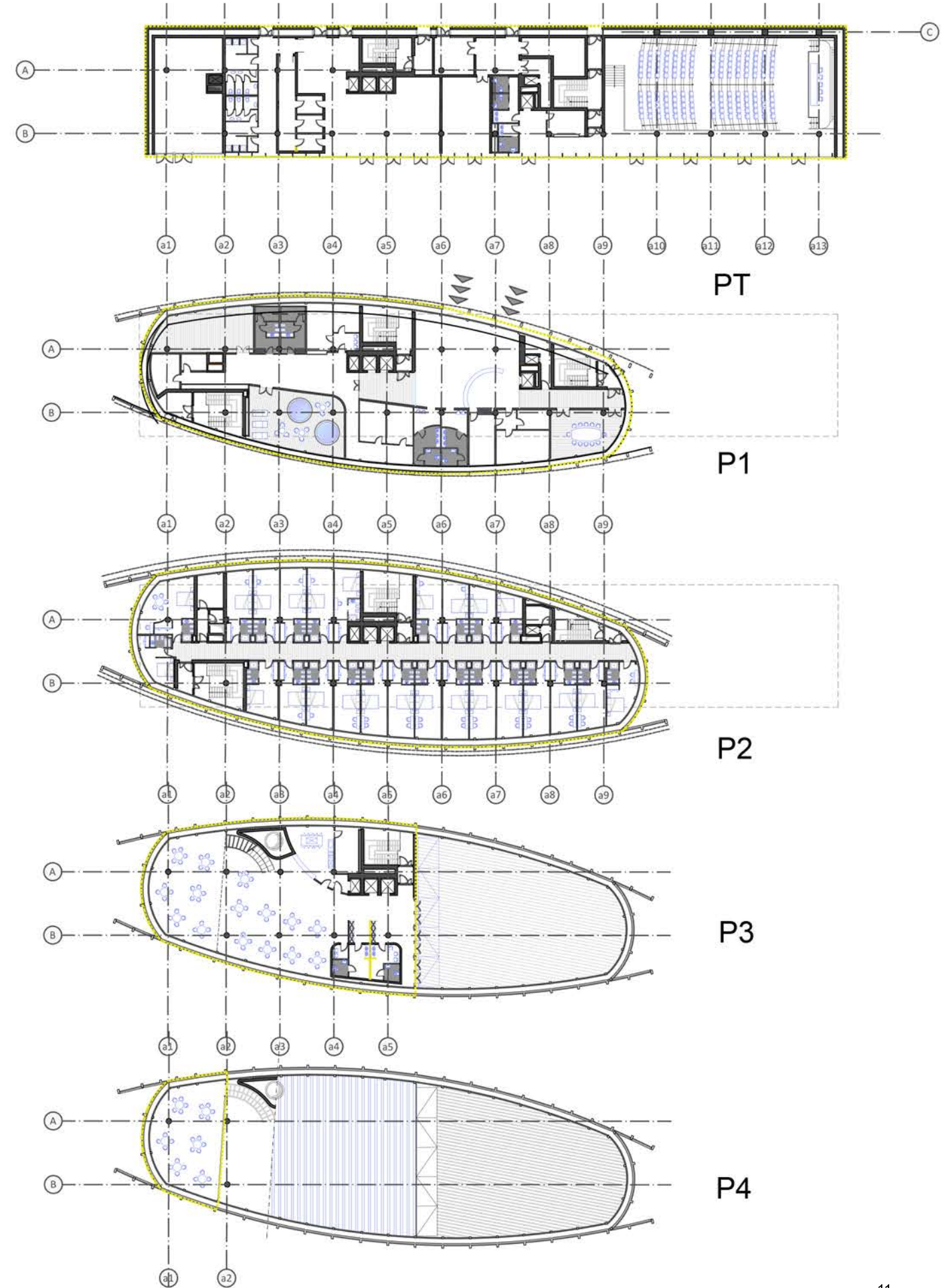
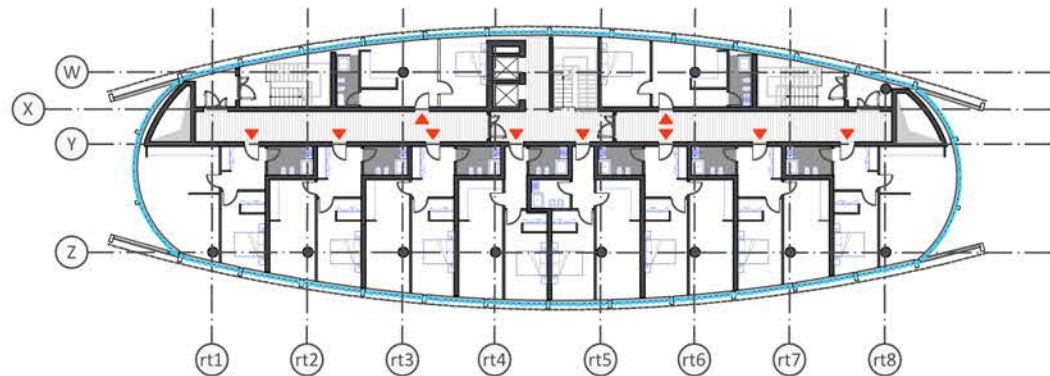
P1



P2



11.  
P3





## PADIGLIONE S

Il progetto prevede il potenziamento della funzione sportiva e la riorganizzazione degli spazi per meglio ospitare le diverse discipline, in linea con gli obiettivi manifestati dal CONI.

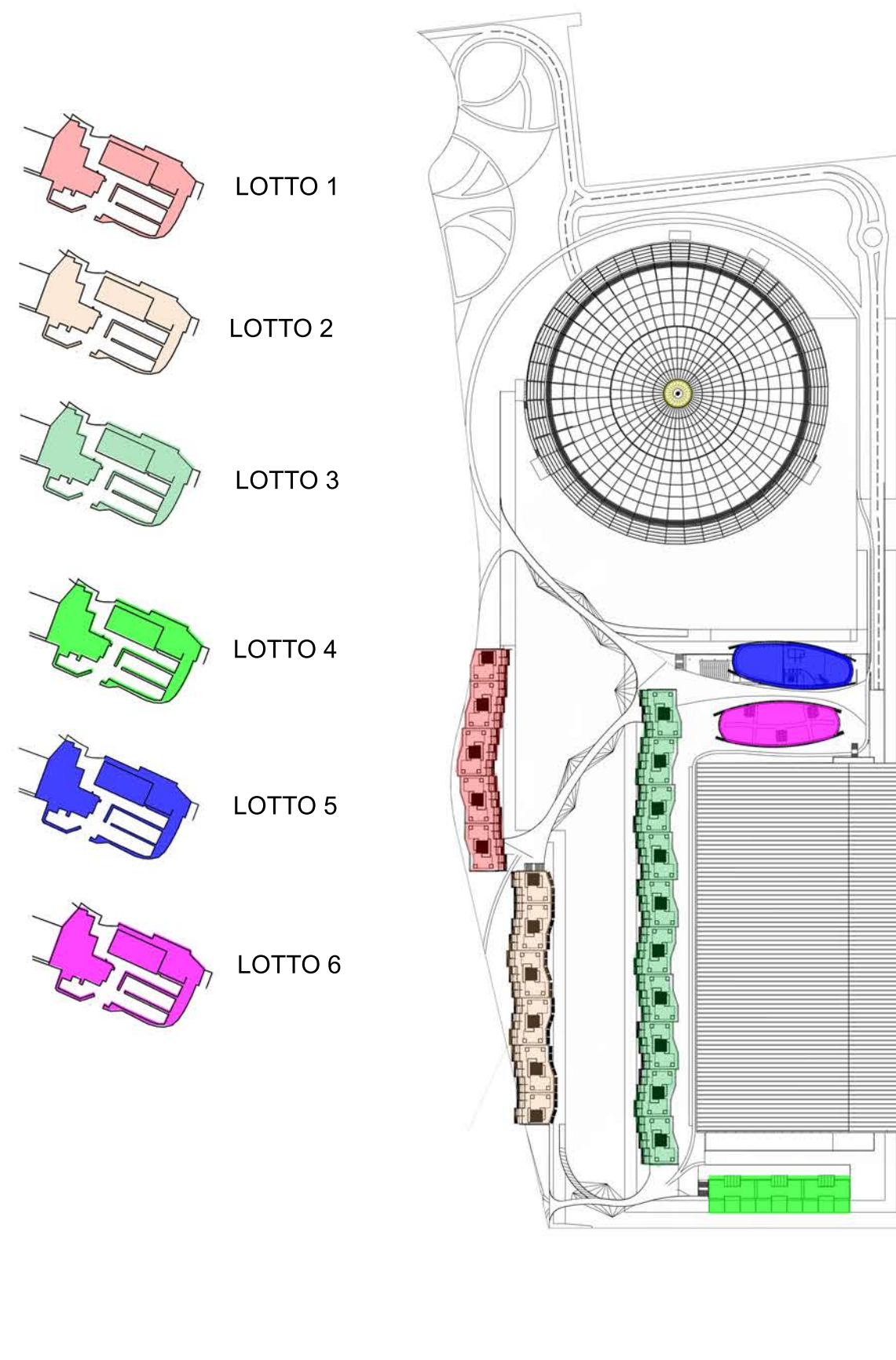
Lo spazio centrale del padiglione è adibito ai campi da gioco e attrezzato con tribune telescopiche che permettono il raggiungimento di 1344 posti a sedere in occasione di eventi sportivi di rilievo.

L'anello a quota +5.65 s.l.m. ospita spogliatoi e servizi per alcune discipline, una palestra e locali commerciali adibiti alla nautica e allo sport. Lungo il fronte sud-ovest viene dedicato un ampio settore dell'anello ad attività di mercato in particolare ittico. L'anello a quota superiore ospita a sua volta spogliatoi e servizi per l'attività sportiva. Gli spazi a quota +14.90 s.l.m. sono adibiti alle sedi delle società sportive o ad uffici del settore nautico.

Il collegamento agli uffici avviene mediante un sistema verticale autonomo rispetto alla parte sportiva.

A quota + 3.00 s.l.m. viene ricavato una nuova autorimessa della capacità di 200 posti auto; dal parcheggio si può accedere direttamente ad un bacino interno al coperto che, collegato al canale, incrementa il numero di posti barca disponibili e diversifica l'offerta diportistica mediante il valore aggiunto di uno spazio coperto. L'illuminazione del bacino avviene naturalmente grazie due ampi lucernai in vetro strutturale che diventano pavimentazione nella sovrastante area adibita ai campi da gioco. L'efficiamento dell'edificio viene migliorato mediante un sistema di pannelli solari che viene alternato in copertura con elementi concentrici vetrati. La superficie complessiva dei pannelli solari/fotovoltaici pari a circa 7.000 mq assolve all'indispensabile fabbisogno energetico di un edificio di tal dimensioni e permette allo stesso tempo di illuminare i campi da gioco dall'alto. La funzione tecnica e l'elemento vetrato si fondono insieme e diventano elemento architettonico caratterizzante la copertura dell'edificio.

## PLANIVOLUMETRICO DI INDIVIDUAZIONE LOTTI





LOTTO 1					
<b>CALCOLO UNITA' IMMOBILIARI</b>					
suddivisione cluster a 3 campate	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	5	4	12		
n. cluster a 3 campate	4	4	4		
n. alloggi	20	16	48		
alloggi a detrarre sostituiti da unità commerciale al PT	-1	-1	0		
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>48</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>82</b>				
suddivisione cluster a 2 campate	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	5	1	4		
n. cluster a 2 campate	1	1	1		
n. alloggi	5	1	4		
alloggi a detrarre sostituiti da vano scale al PT	-1	0	0		
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>9</b>				
<b>SUPERFICI LORDE</b>					
<b>LOTTO 1 (RESIDENZIALE)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.) (vani scala e loc. tecnici)	338	<b>8038</b>			
PMOLO (+1.00 s.l.m.) (vani scala)	116				
PT (+5.00 s.l.m.)	1032				
P1 (+8.50 s.l.m.)	1638				
P2 (+11.70 s.l.m.)	1638				
P3 (+14.90 s.l.m.)	1638				
P4 (+18.10 s.l.m.)	1638				
P5 (giardino a tetto) (+21.30 s.l.m.)	1638				
<b>LOTTO 1 (COMMERCIALE/UFFICI)</b>	<b>TOTALE</b>				
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	1610			<b>2095</b>	
PT (+5.00 s.l.m.)	485				
<b>LOTTO 1 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.)	2707	<b>2707</b>			

LOTTO 2					
<b>CALCOLO UNITA' IMMOBILIARI</b>					
suddivisione cluster a 3 campate	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	4	5	12		
n. cluster a 3 campate	4	4	4		
n. alloggi	16	20	48		
alloggi a detrarre sostituiti da unità commerciale al PT	0	0	0		
<b>TOTALE</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>48</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>84</b>				
suddivisione cluster a 2 campate	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	5	1	4		
n. cluster a 2 campate	2	2	2		
n. alloggi	10	2	8		
alloggi a detrarre sostituiti da vano scale al PT	0	0	0		
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>8</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>20</b>				
<b>SUPERFICI LORDE</b>					
<b>LOTTO 2 (RESIDENZIALE)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.) (vani scala e loc. tecnici)	247	<b>9331</b>			
PMOLO (+1.00 s.l.m.) (vani scala)	116				
PT (+5.00 s.l.m.)	1440				
P1 (+8.50 s.l.m.)	1882				
P2 (+11.70 s.l.m.)	1882				
P3 (+14.90 s.l.m.)	1882				
P4 (+18.10 s.l.m.)	1882				
P5 (giardino a tetto) (+21.30 s.l.m.)	1882				
<b>LOTTO 2 (COMMERCIALE/UFFICI)</b>	<b>TOTALE</b>				
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	1953			<b>2303</b>	
PT (+5.00 s.l.m.)	350				
<b>LOTTO 2 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.)	2798	<b>2798</b>			

LOTTO 3					
<b>CALCOLO UNITA' IMMOBILIARI</b>					
suddivisione cluster a 3 campate	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	5	4	12		
n. cluster a 3 campate	10	10	10		
n. alloggi	50	40	120		
alloggi a detrarre sostituiti da unità commerciale al PT	-1	-1	0		
<b>TOTALE</b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>120</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>208</b>				
<b>SUPERFICI LORDE</b>					
<b>LOTTO 3 (RESIDENZIALE)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.) (vani scala e loc. tecnici)	482	<b>16988</b>			
PMOLO (+1.00 s.l.m.) (vani scala)	158				
PT (+5.00 s.l.m.)	2440				
P1 (+8.50 s.l.m.)	3477				
P2 (+11.70 s.l.m.)	3477				
P3 (+14.90 s.l.m.)	3477				
P4 (+18.10 s.l.m.)	3477				
P5 (giardino a tetto) (+21.30 s.l.m.)	3477				
<b>LOTTO 3 (COMMERCIALE/UFFICI)</b>	<b>TOTALE</b>				
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	4042			<b>4987</b>	
PT (+5.00 s.l.m.)	945				
<b>LOTTO 3 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.)	8728	<b>8993</b>			
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	265				

LOTTO 4					
<b>CALCOLO UNITA' IMMOBILIARI</b>					
suddivisione cluster	n. monocalci	n. bilocali	n. trilocali		
	0	2	9		
n. cluster	3	3	3		
n. alloggi	0	6	27		
alloggi a detrarre sostituiti da unità commerciale al PT	0	0	0		
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>27</b>		
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>33</b>				
<b>SUPERFICI LORDE</b>					
<b>LOTTO 4 (RESIDENZIALE)</b>	<b>TOTALE</b>				
PMOLO (+1.00 s.l.m.) (vani scala)	731	<b>3613</b>			
PT (+5.00 s.l.m.)	731				
P1 (+8.50 s.l.m.)	717				
P2 (+11.70 s.l.m.)	717				
P3 (+14.90 s.l.m.)	717				
P4 (giardino a tetto) (+18.10 s.l.m.)	717				
<b>LOTTO 4 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>				
P-1 (-1.80 s.l.m.)	1225			<b>1225</b>	

FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA				
	<b>ALBERGO (LOTTO 5)</b>		<b>RTA (LOTTO 6)</b>	
n. camere	P1	24 + 1 suite	P1	10
	P2	24 + 1 suite	P2	10
	P3	24 + 1 suite	P3	10
<b>TOTALE</b>	<b>75 camere</b>		<b>TOTALE 30</b>	
<b>SUPERFICI LORDE</b>			<b>SUPERFICI LORDE</b>	
<b>LOTTO 5 (ALBERGO)</b>	<b>TOTALE</b>		<b>LOTTO 6 (RTA)</b>	<b>TOTALE</b>
P-1 (-1.80 s.l.m.) (vani scala e loc. tecnici)	180	<b>6421</b>	P-1 (-1.80 s.l.m.)	0
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	1295		PMOLO (+1.00 s.l.m.) (vani scala e loc. tecnici)	214
PT (+5.00 s.l.m.)	979		PT (+5.00 s.l.m.)	824
P1 (+8.60 s.l.m.)	1090		P1 (+8.60 s.l.m.)	824
P2 (+12.00 s.l.m.)	1090		P2 (+12.00 s.l.m.)	824
P3 (+13.40 s.l.m.)	1090		P3 (+13.40 s.l.m.)	824
P4 (ristorante) (+18.80 s.l.m.)	570			
P5 (soppalco) (+22.20 s.l.m.)	127			
<b>LOTTO 5 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>		<b>LOTTO 6 (PARCHeggi)</b>	<b>TOTALE</b>
P-1 (-1.80 s.l.m.)	2616			già realizzati con LOTTO 5
PMOLO (+1.00 s.l.m.)	2405	<b>5021</b>		

LOTTO 1						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
RESIDENZIALE	mq	8.038	1.600	400	€ 2.000,00	€ 16.076.000,00
COMMERCIALE	mq	1.048	1.200	350	€ 1.550,00	€ 1.623.625,00
DIREZIONALE	mq	1.048	1.300	350	€ 1.650,00	€ 1.728.375,00
P.A. PERTINENZIALI (-1.80 s.l.m.)	mq	2.707	1.100	150	€ 1.250,00	€ 3.383.750,00
TOTALE COSTI LOTTO 1						€ 22.811.750,00

LOTTO 2						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
RESIDENZIALE	mq	9.331	1.600	400	€ 2.000,00	€ 18.662.000,00
COMMERCIALE	mq	1.152	1.200	350	€ 1.550,00	€ 1.784.825,00
DIREZIONALE	mq	1.152	1.300	350	€ 1.650,00	€ 1.899.975,00
P.A. PERTINENZIALI (-1.80 s.l.m.)	mq	2.798	1.100	150	€ 1.250,00	€ 3.497.500,00
TOTALE COSTI LOTTO 2						€ 25.844.300,00

LOTTO 3						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
RESIDENZIALE	mq	16.988	1.600	400	€ 2.000,00	€ 33.976.000,00
COMMERCIALE	mq	2.494	1.200	350	€ 1.550,00	€ 3.864.925,00
DIREZIONALE	mq	2.494	1.300	350	€ 1.650,00	€ 4.114.275,00
P.A. PERTINENZIALI (-1.80 s.l.m.)	mq	8.993	1.100	150	€ 1.250,00	€ 11.241.250,00
TOTALE COSTI LOTTO 3						€ 53.196.450,00

LOTTO 4						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
RESIDENZIALE	mq	3.613	1.600	400	€ 2.000,00	€ 7.226.000,00
P.A. PERTINENZIALI (-1.80 s.l.m.)	mq	1.225	1.100	150	€ 1.250,00	€ 1.531.250,00
TOTALE COSTI LOTTO 4						€ 8.757.250,00

LOTTO 5						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
ALBERGO	mq	6.421	1.700	500	€ 2.200,00	€ 14.126.200,00
P.A. ALBERGO + RTA (+1.00 s.l.m.)	mq	2.405	600	50	€ 600,00	€ 1.443.000,00
P.A. ALBERGO (-1.80 s.l.m.)	mq	2.616	1.100	150	€ 1.250,00	€ 3.270.000,00
TOTALE COSTI LOTTO 5						€ 19.055.650,00

LOTTO 6						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
RTA	mq	3.510	1.600	400	€ 2.000,00	€ 7.020.000,00
TOTALE COSTI LOTTO 6						€ 7.020.000,00

AREE ESTERNE						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
QUOTA BANCHINA (+1.00 s.l.m.)	mq	9.950	.....	.....	€ 110,00	€ 1.094.500,00
QUOTA +5.00 S.L.M.	mq	10.732	.....	.....	€ 200,00	€ 2.146.400,00
PASSERELLE SOSPENSE	cad	3			€ 3.500.000,00	€ 10.500.000,00
TUNNEL SOTTERRANEO DI COLLEGAMENTO AUTORIMESSE	a corpo	1			€ 5.000.000,00	€ 5.000.000,00
TOTALE COSTI AREE ESTERNE						€ 15.500.000,00

<b>COMPLESSIVO COSTI</b>						<b>€ 164.403.500,00</b>
--------------------------	--	--	--	--	--	-------------------------

LOTTO 1				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
RESIDENZIALE	mq	8.038	€ 4.000,00	€ 32.152.000,00
COMMERCIALE	mq	1.048	€ 2.500,00	€ 2.618.750,00
DIREZIONALE	mq	1.048	€ 2.500,00	€ 2.618.750,00
P.A. PERTINENZIALI	mq	2.707	€ 1.300,00	€ 3.519.100,00
TOTALE RICAVI LOTTO 1				€ 40.908.600,00

LOTTO 2				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
RESIDENZIALE	mq	9.331	€ 4.000,00	€ 37.324.000,00
COMMERCIALE	mq	1.152	€ 2.500,00	€ 2.878.750,00
DIREZIONALE	mq	1.152	€ 2.500,00	€ 2.878.750,00
P.A. PERTINENZIALI	mq	2.798	€ 1.300,00	€ 3.637.400,00
TOTALE RICAVI LOTTO 2				€ 46.718.900,00

LOTTO 3				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
RESIDENZIALE	mq	16.988	€ 4.000,00	€ 67.952.000,00
COMMERCIALE	mq	2.494	€ 2.500,00	€ 6.233.750,00
DIREZIONALE	mq	2.494	€ 2.500,00	€ 6.233.750,00
P.A. PERTINENZIALI	mq	8.993	€ 1.300,00	€ 11.690.900,00
TOTALE RICAVI LOTTO 3				€ 92.110.400,00

LOTTO 4				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
RESIDENZIALE	mq	3.613	€ 4.000,00	€ 14.452.000,00
P.A. PERTINENZIALI	mq	1.225	€ 1.300,00	€ 1.592.500,00
TOTALE RICAVI LOTTO 4				€ 16.044.500,00

LOTTO 5				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
ALBERGO	mq	6.421	€ 2.300,00	€ 14.768.300,00
P.A. ALBERGO + RTA	mq	5.021	€ 1.400,00	€ 7.029.400,00
TOTALE RICAVI LOTTO 5				€ 21.797.700,00

LOTTO 6				
VALUTAZIONE RICAVI				
	u.m.	quantità	costo unitario	importo
RTA	mq	3.510	€ 1.550,00	€ 5.440.500,00
TOTALE RICAVI LOTTO 6				€ 5.440.500,00

<b>COMPLESSIVO RICAVI</b>				<b>€ 223.020.600,00</b>
---------------------------	--	--	--	-------------------------



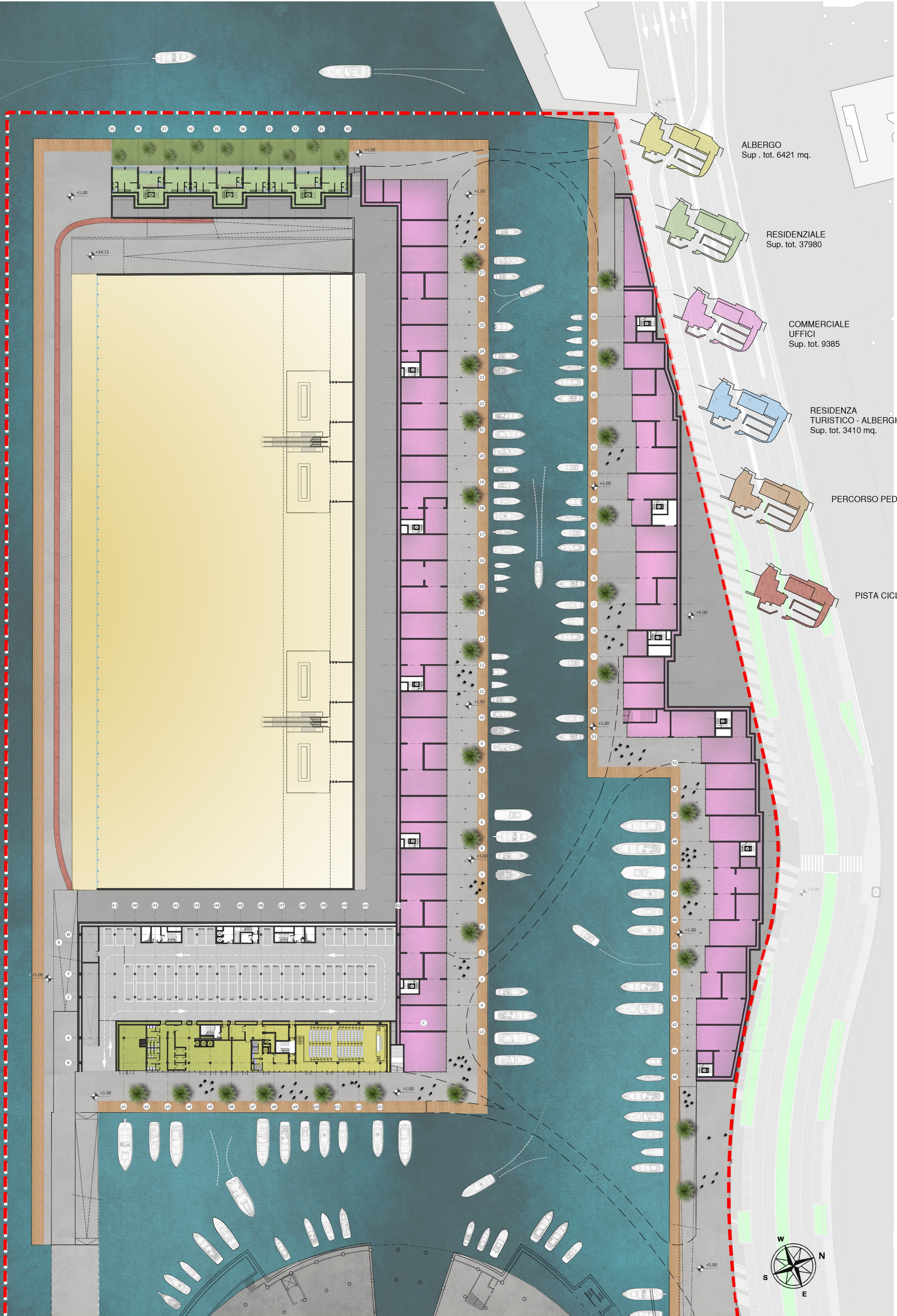
PADIGLIONE S E AREE PERTINENTI						
VALUTAZIONE COSTI						
	u.m.	quantità	€/mq edile	€/mq impianti	€/mq totale	importo
<b>INTERNI QUOTA +5.65 s.l.m.</b>						
DEPOSITI DISCIPLINE SPORTIVE	mq	1.156	120	10	€ 130,00	€ 150.280,00
SPOGLIATOI + SERVIZI	mq	1.082	265	65	€ 330,00	€ 357.060,00
AREA ATTIVITA' SPORTIVA	mq	9.110	350	30	€ 380,00	€ 3.461.800,00
PALESTRA FITNESS	mq	295	400	70	€ 470,00	€ 138.650,00
RISTORAZIONE	mq	605	650	90	€ 740,00	€ 447.700,00
MERCATO ITTICO	mq	1.140	500	90	€ 590,00	€ 672.600,00
COMMERCIALE	mq	1.143	600	90	€ 690,00	€ 788.670,00
<b>INTERNI QUOTA +14.90 s.l.m.</b>						
LOCALE TECNICO	mq	261	90	10	€ 100,00	€ 26.100,00
LOCALI A DISPOSIZIONE	mq	292	265	65	€ 330,00	€ 96.360,00
SPOGLIATOI + SERVIZI	mq	2.988	265	65	€ 330,00	€ 986.040,00
AREA RISCALDAMENTO	mq	495	350	30	€ 380,00	€ 188.100,00
CAMPI SQUASH	mq	150	200	20	€ 220,00	€ 33.000,00
SALA PING PONG	mq	335	130	20	€ 150,00	€ 50.250,00
SALA CONGRESSI	mq	496	400	40	€ 440,00	€ 218.240,00
SALA CONFERENZE	mq	332	400	40	€ 440,00	€ 146.080,00
UFFICI	mq	291	400	40	€ 440,00	€ 128.040,00
FISIOTERAPIA	mq	495	500	100	€ 600,00	€ 297.000,00
MED. SPORTIVA	mq	152	400	40	€ 440,00	€ 66.880,00
<b>INTERNI QUOTA +19.10 s.l.m.</b>						
UFFICI SPORT/NAUTICA	mq	2.725	400	40	€ 440,00	€ 1.199.000,00
<b>AREE ESTERNE QUOTA +5.00 s.l.m.</b>						
PARCHEGGI + LOCALI TECNICI	mq	14.030	120	100	€ 200,00	€ 2.806.000,00
NUOVO BACINO DA DIPORTO	a corpo	1	120	100	€ 4.500.000,00	€ 4.500.000,00
COPERTURA FOTOVOLTAICO/VETRO	mq	19.000			€ 700,00	€ 13.300.000,00
<b>TOTALE COSTI PAD. S + AREE</b>						<b>€ 35.029.850,00</b>

PAD. S E AREE PERTINENTI	
VALUTAZIONE RICAVI ANNUI	
sup. lorda	ricavo totale
11.348	€ 160.000 (A)
295	€ 50.000,00
605	€ 90.000,00
1.140	€ 150.000,00
1.143	€ 130.000,00
3.541	ricompresi nel punto A
495	ricompresi nel punto A
485	€ 11.000,00
1.119	€ 35.000,00
647	€ 350.000,00
2.725	€ 200.000,00
7.015	€ 520.000,00
35 posti barca	€ 105.000,00
11.000	€ 200.000,00
<b>TOTALE RICAVI ANNUI</b>	<b>€ 2.001.000,00</b>









ALBERGO  
Sup. tot. 6421 mq.

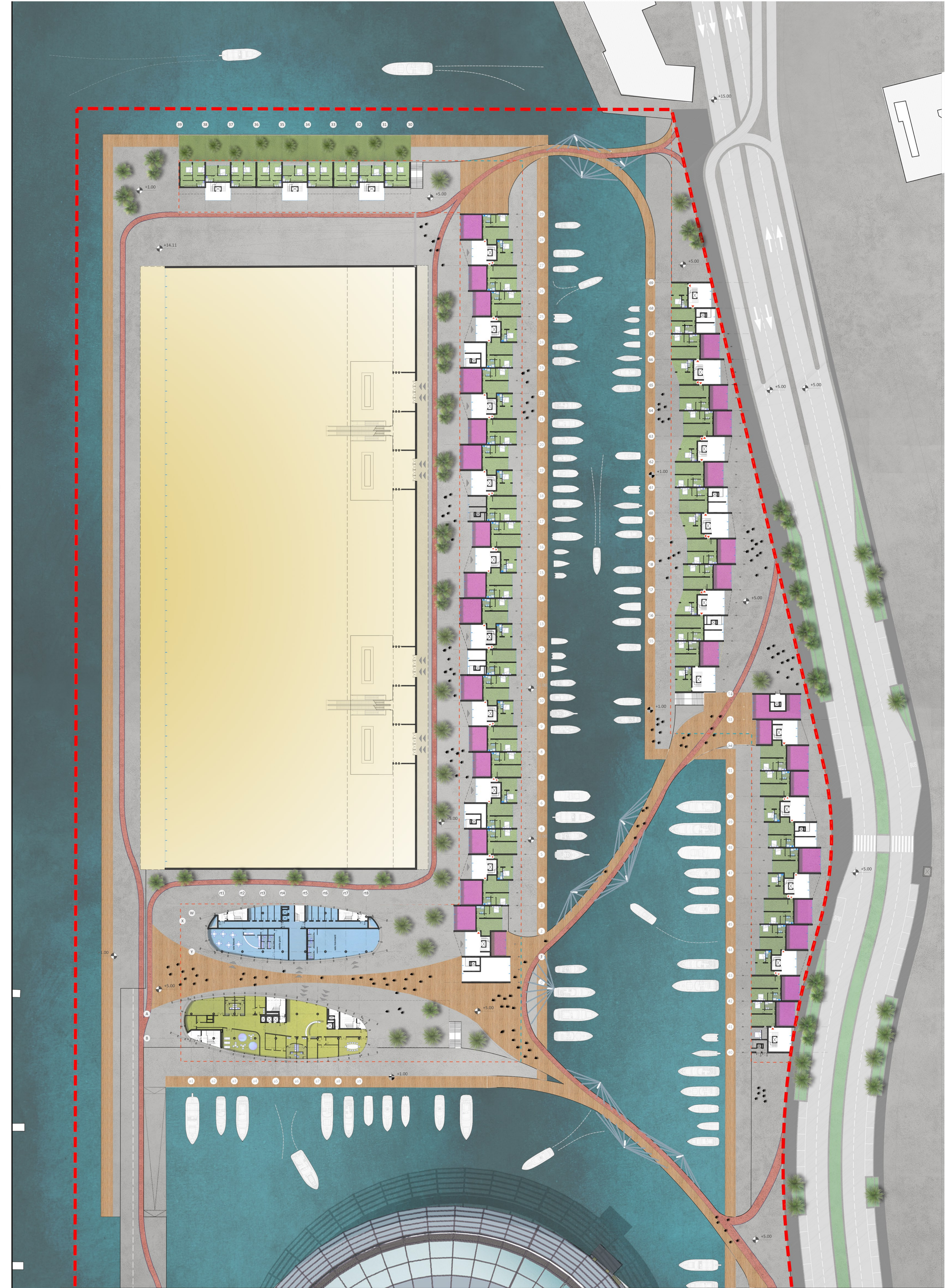
RESIDENZIALE  
Sup. tot. 37980

COMMERCIALE  
UFFICI  
Sup. tot. 9385

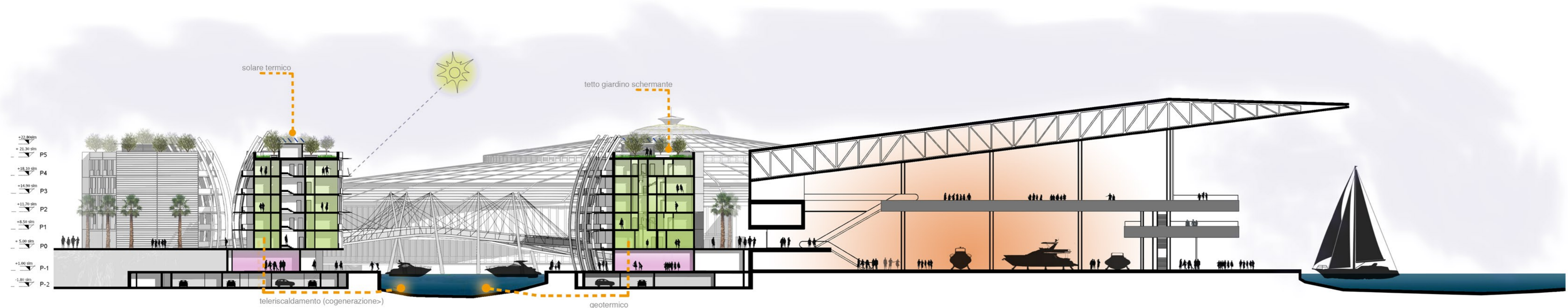
RESIDENZA  
TURISTICO - ALBERGHIERA  
Sup. tot. 3410 mq.

PERCORSO PEDONALE

PISTA CICLABILE

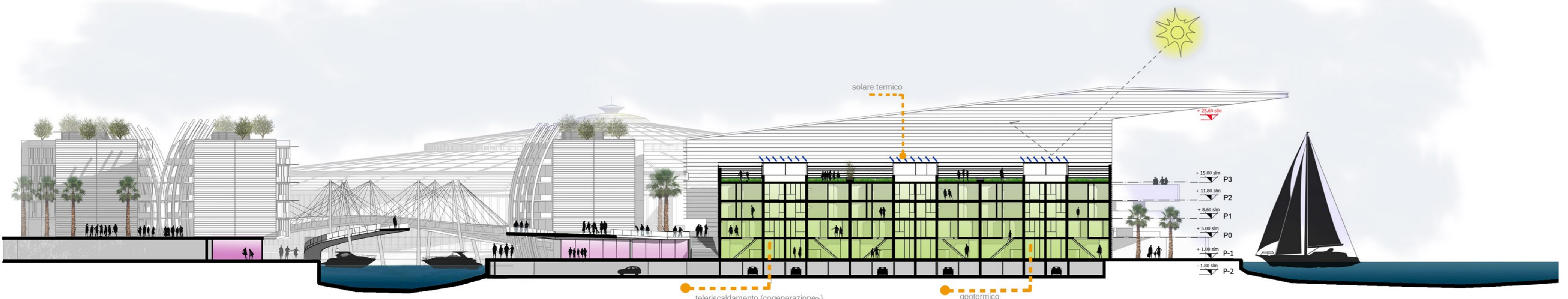
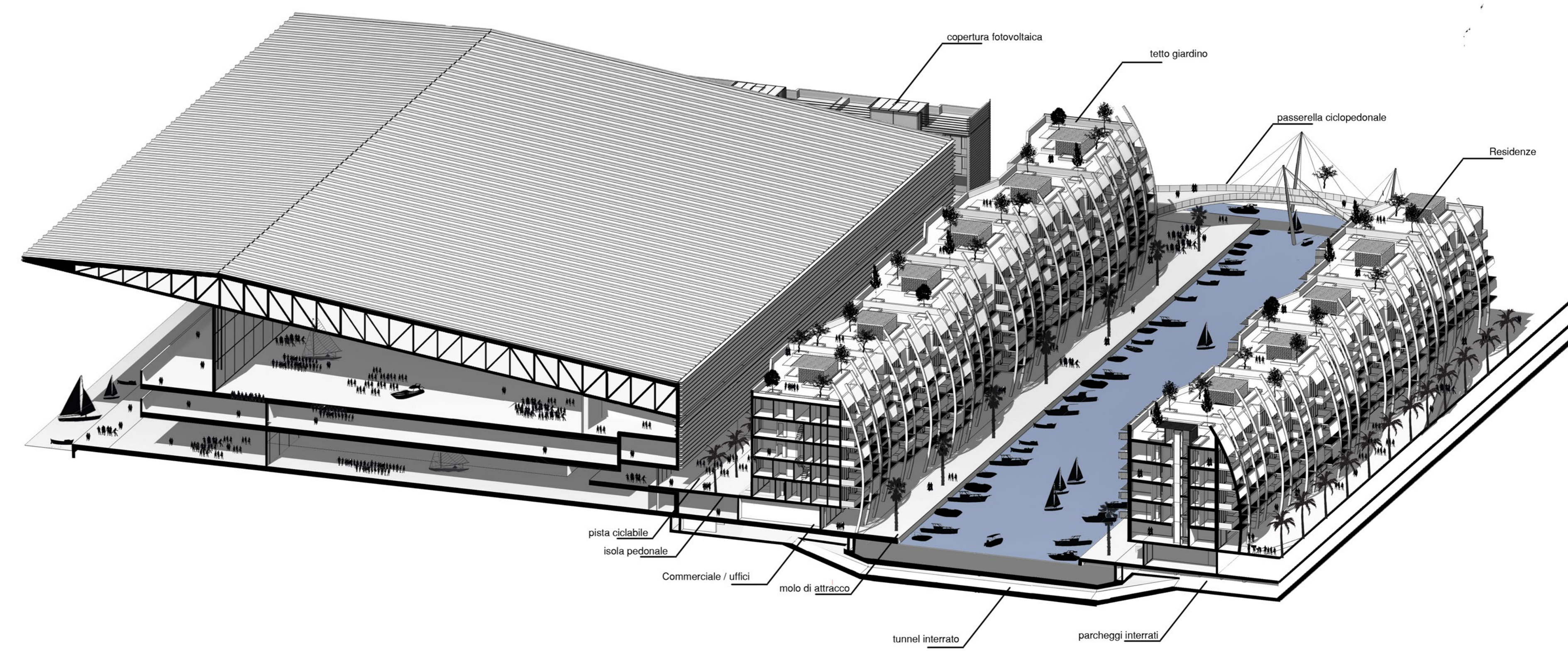




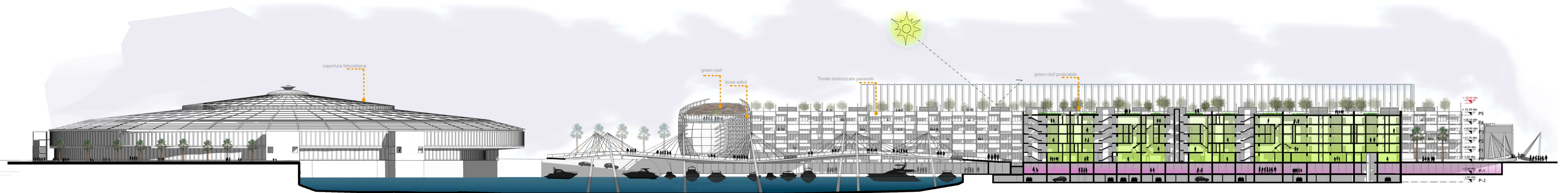
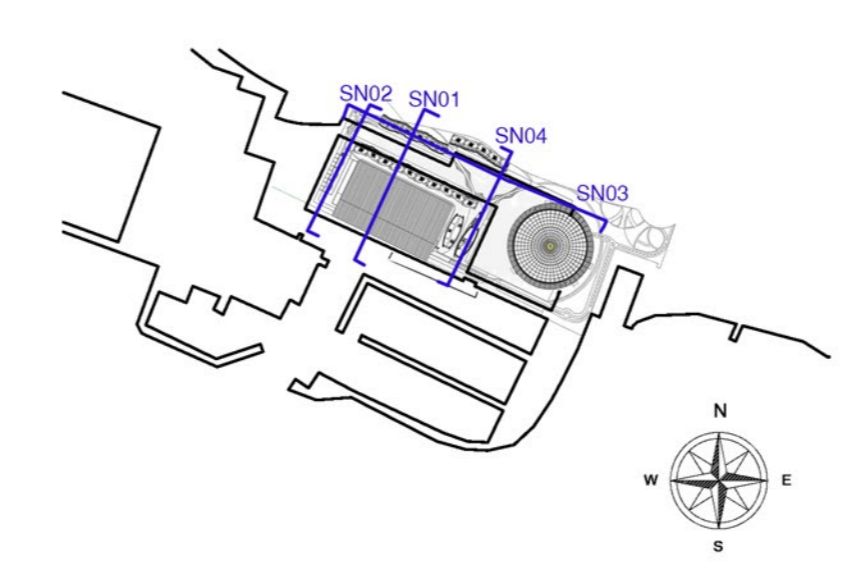


SEZIONE N01

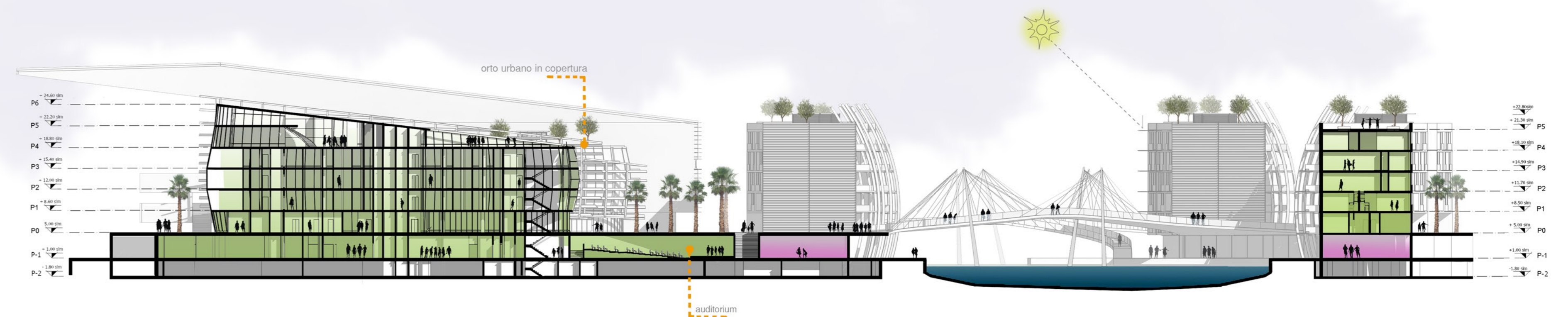
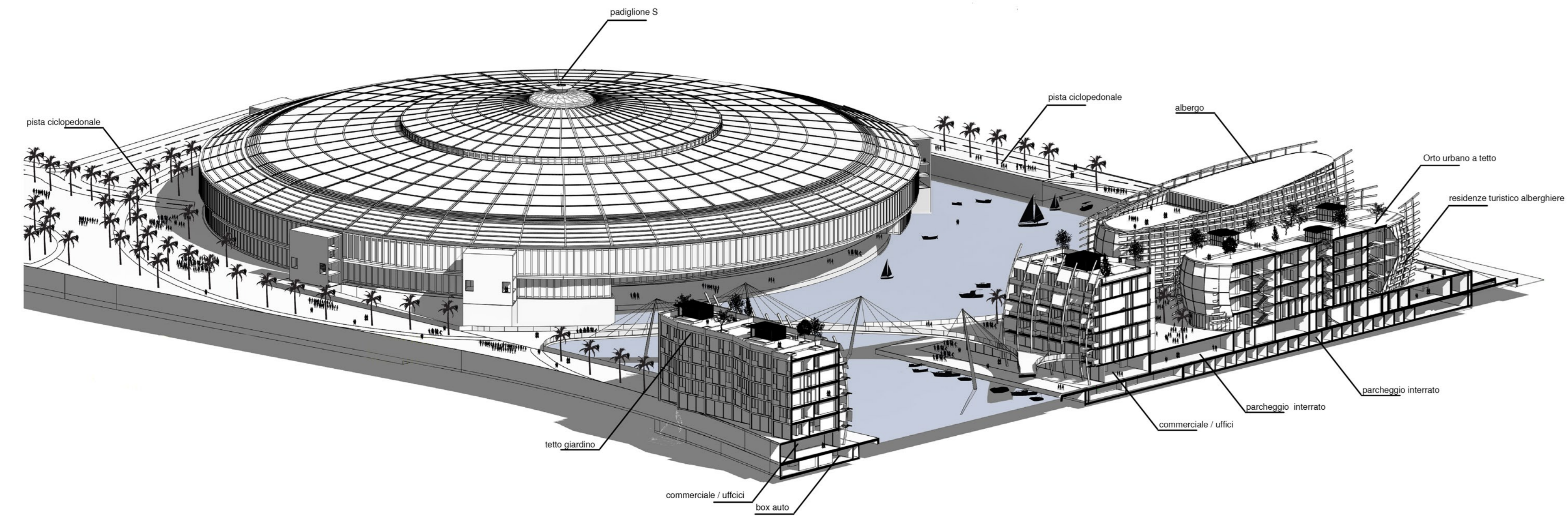
- Residenze
- Commerciale



SEZIONE N02

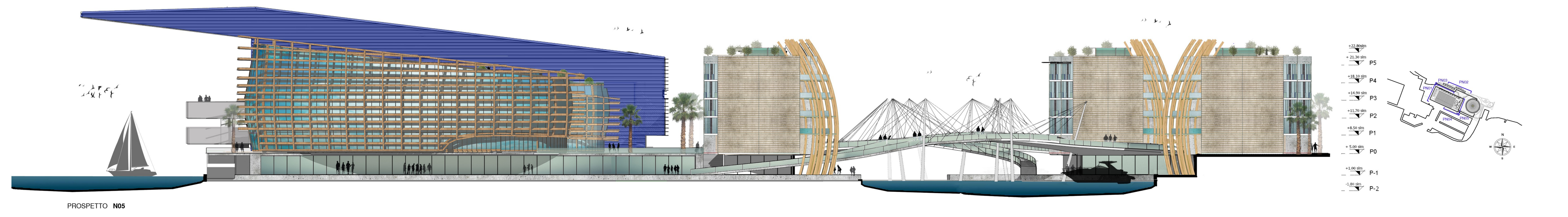
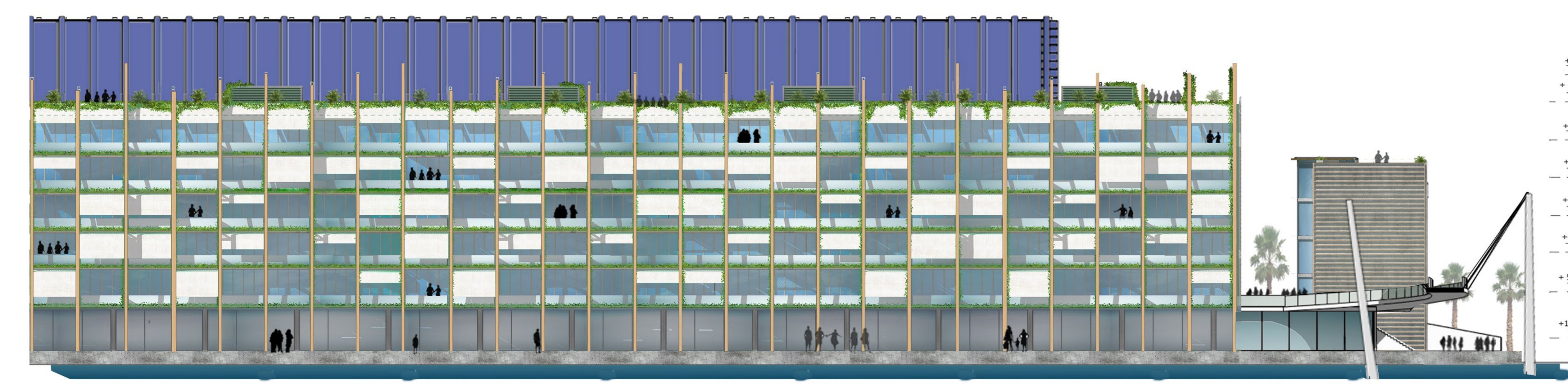
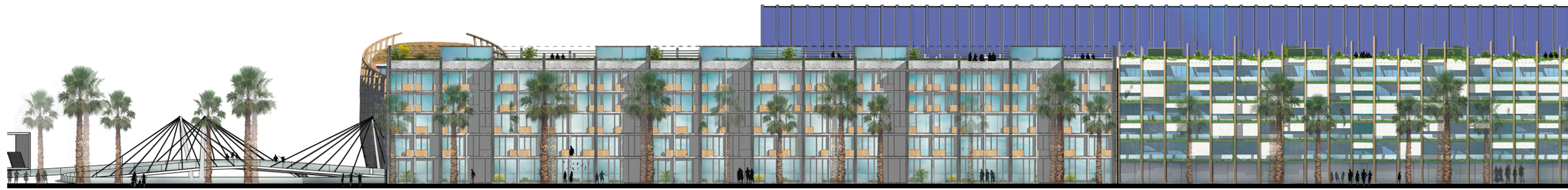
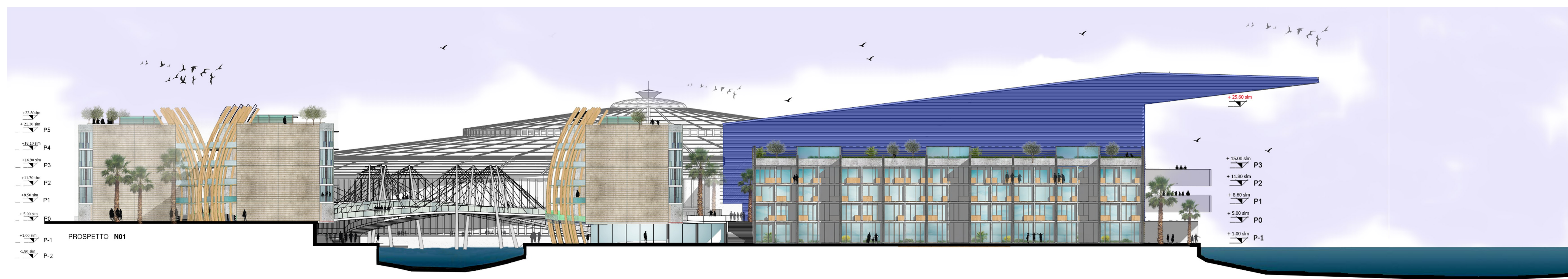


SEZIONE N03

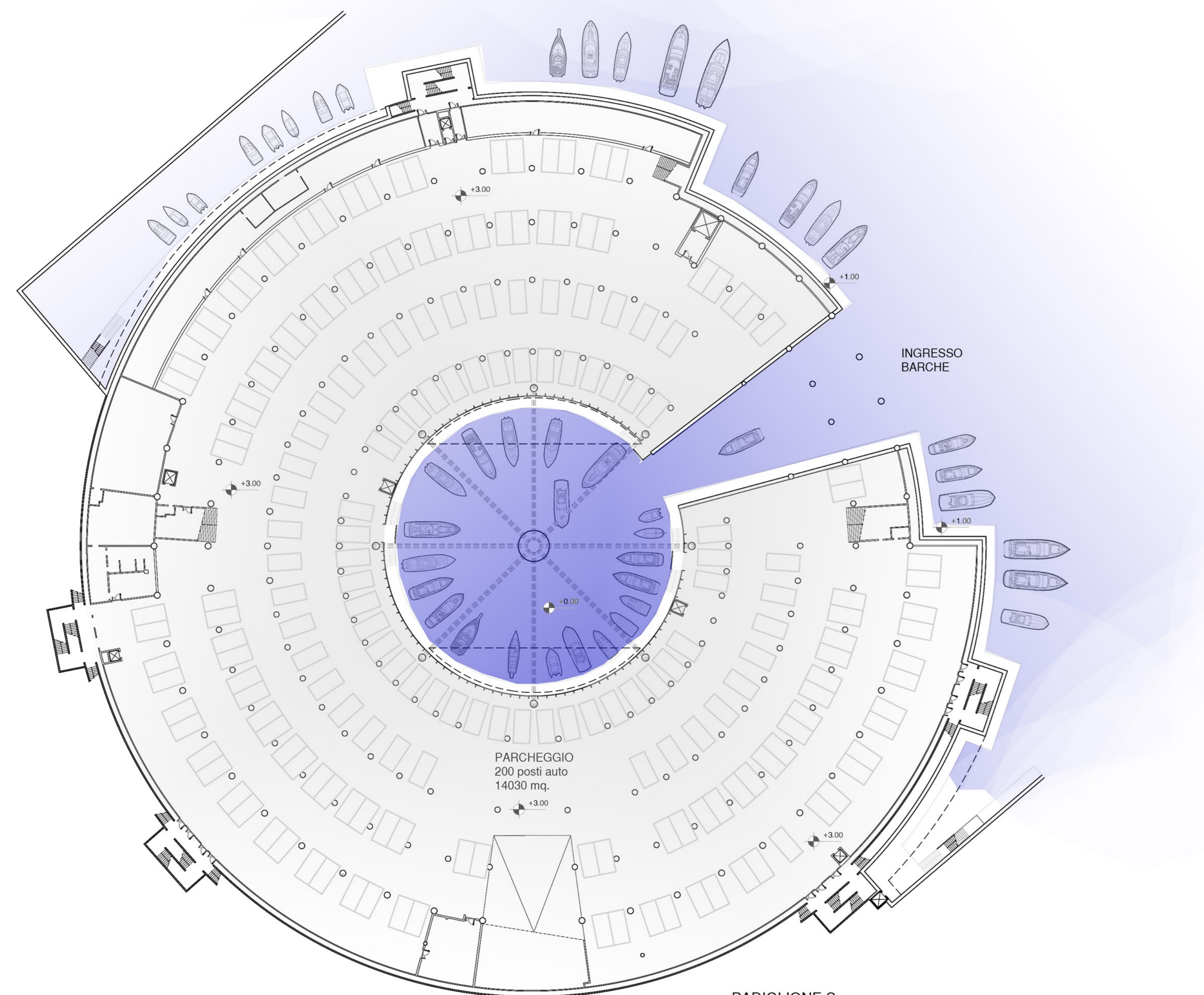


SEZIONE N04

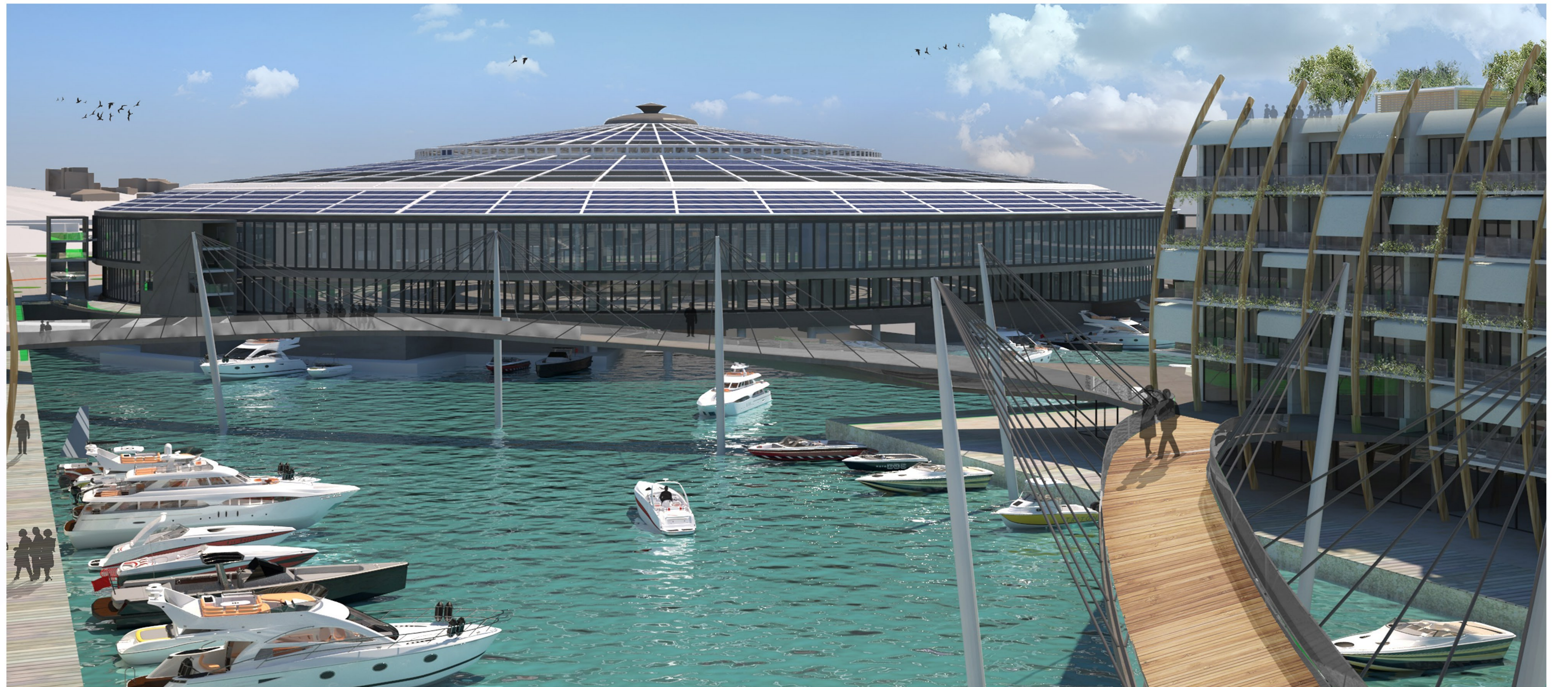








PADIGLIONE S  
QUOTA - 2.55

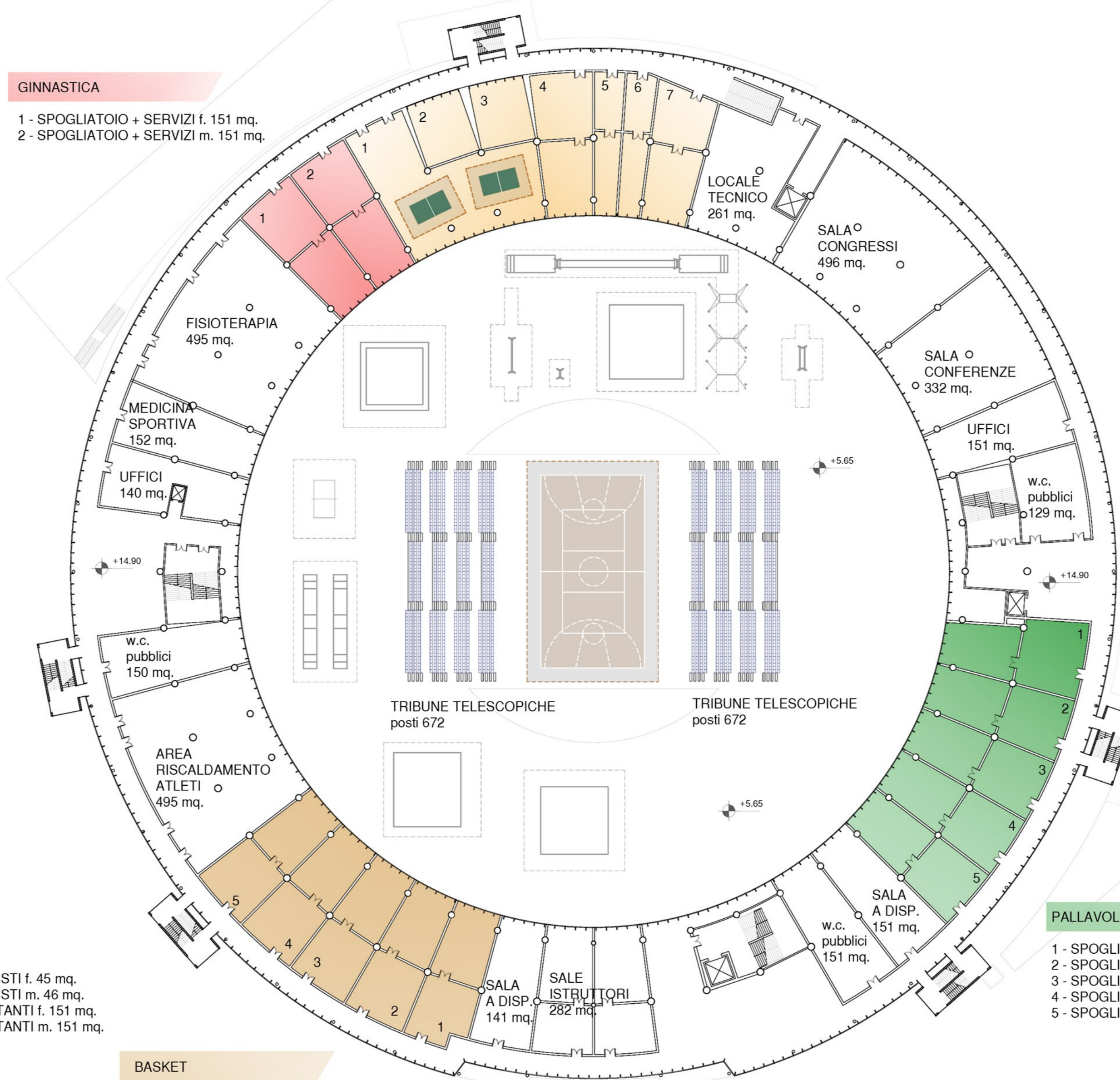


PING PONG/SQUASH/TENNIS

- 1- SALA PING PONG 335 mq.
- 2- CAMPO SQUASH 75 mq.
- 3- CAMPO SQUASH 75 mq.
- 4- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI f. 150 mq.
- 5- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI f. 78 mq.
- 6- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI m. 78 mq.
- 7- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI m. 151 mq.

GINNASTICA

- 1- SPOGLIATOIO + SERVIZI f. 151 mq.
- 2- SPOGLIATOIO + SERVIZI m. 151 mq.



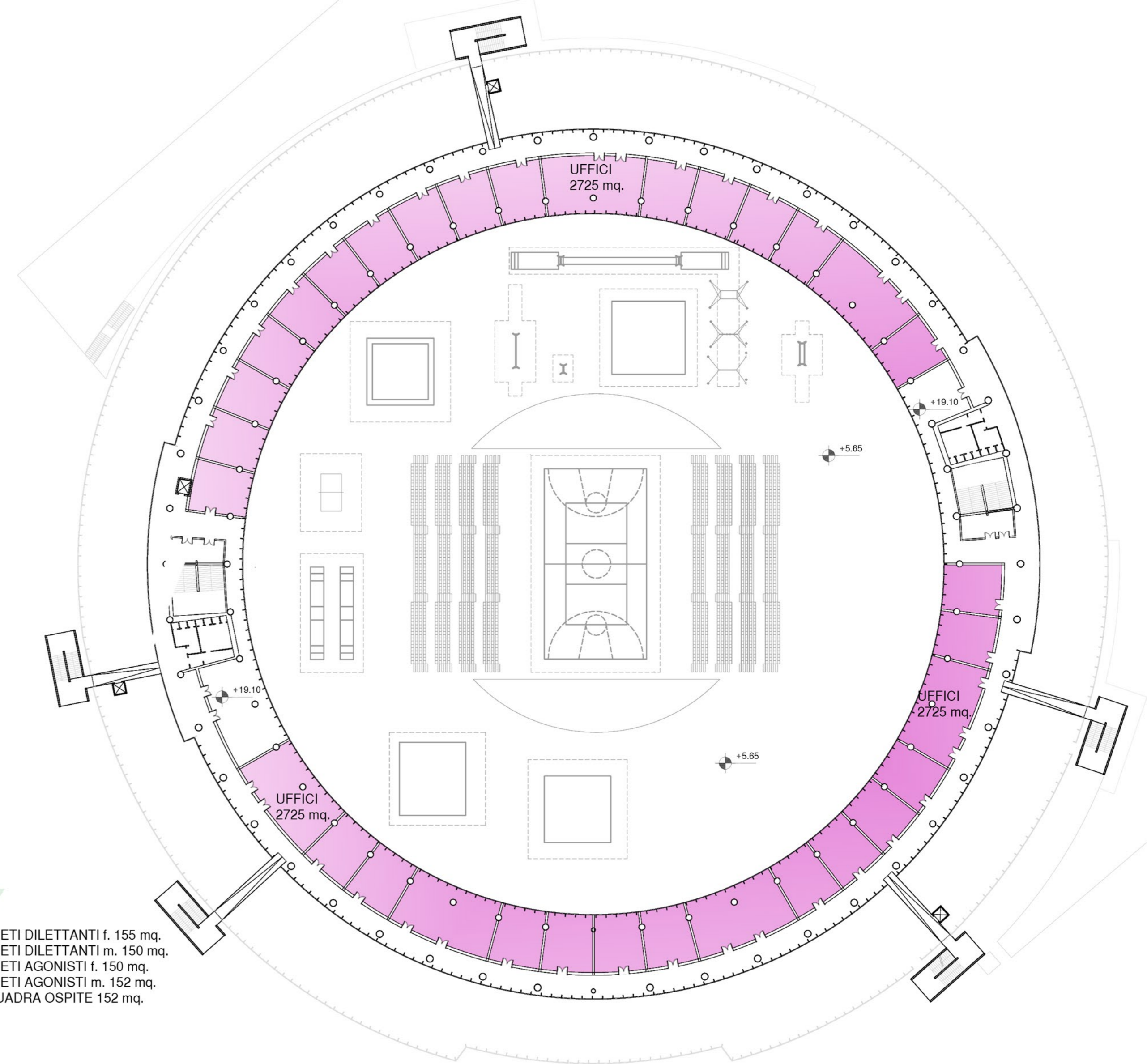
PADIGLIONE S  
QUOTA - 14.90

BASKET

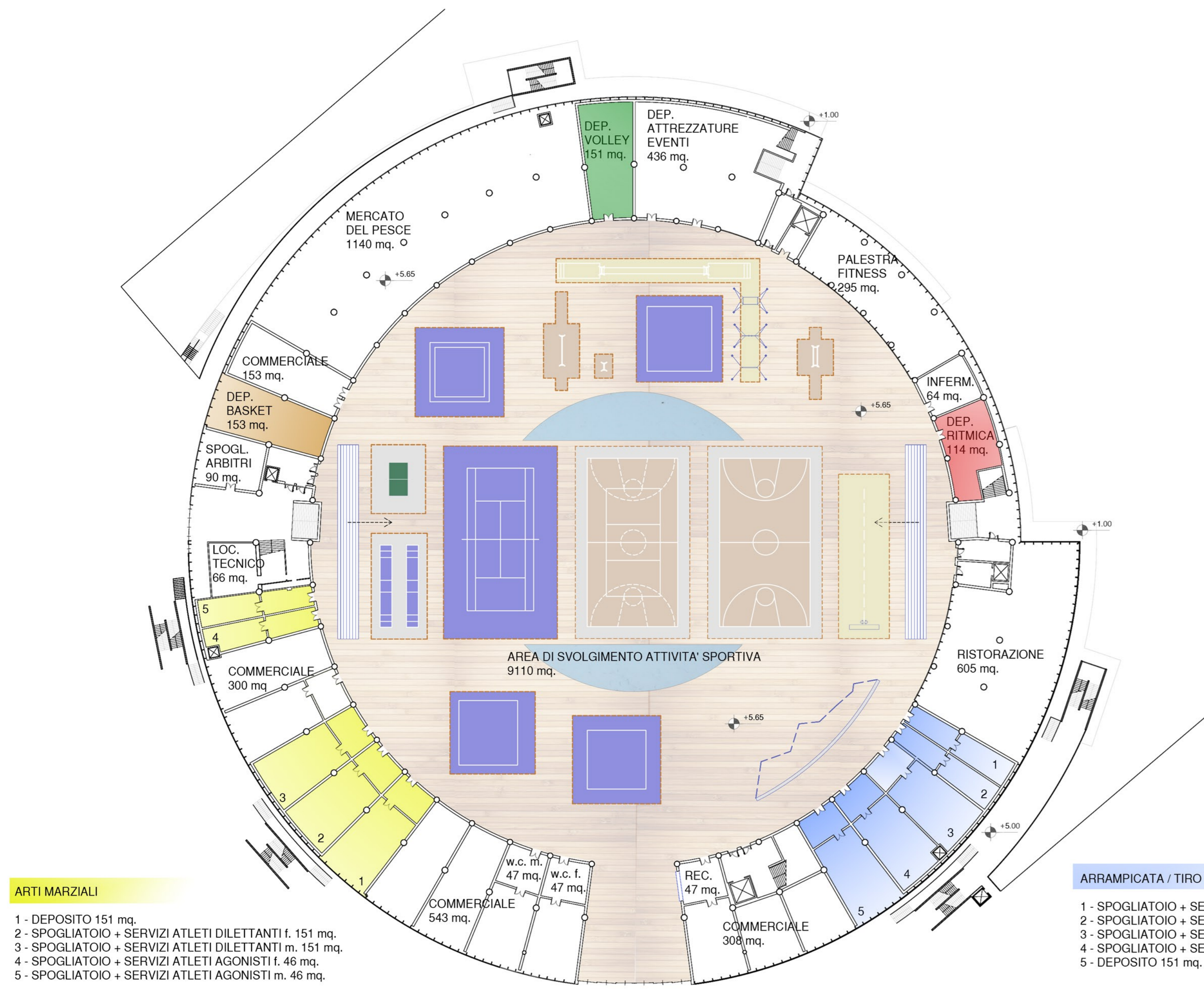
- 1- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI f. 150 mq.
- 2- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI m. 152 mq.
- 3- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI f. 152 mq.
- 4- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI m. 152 mq.
- 5- SPOGLIATOIO + SERVIZI SQUADRA OSPITE 152 mq.

PALLAVOLO

- 1- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI f. 155 mq.
- 2- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI DILETTANTI m. 150 mq.
- 3- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI f. 150 mq.
- 4- SPOGLIATOIO + SERVIZI ATLETI AGONISTI m. 152 mq.
- 5- SPOGLIATOIO + SERVIZI SQUADRA OSPITE 152 mq.



PADIGLIONE S  
QUOTA - 19.10



PADIGLIONE S  
QUOTA - 5.65





VISTA N05



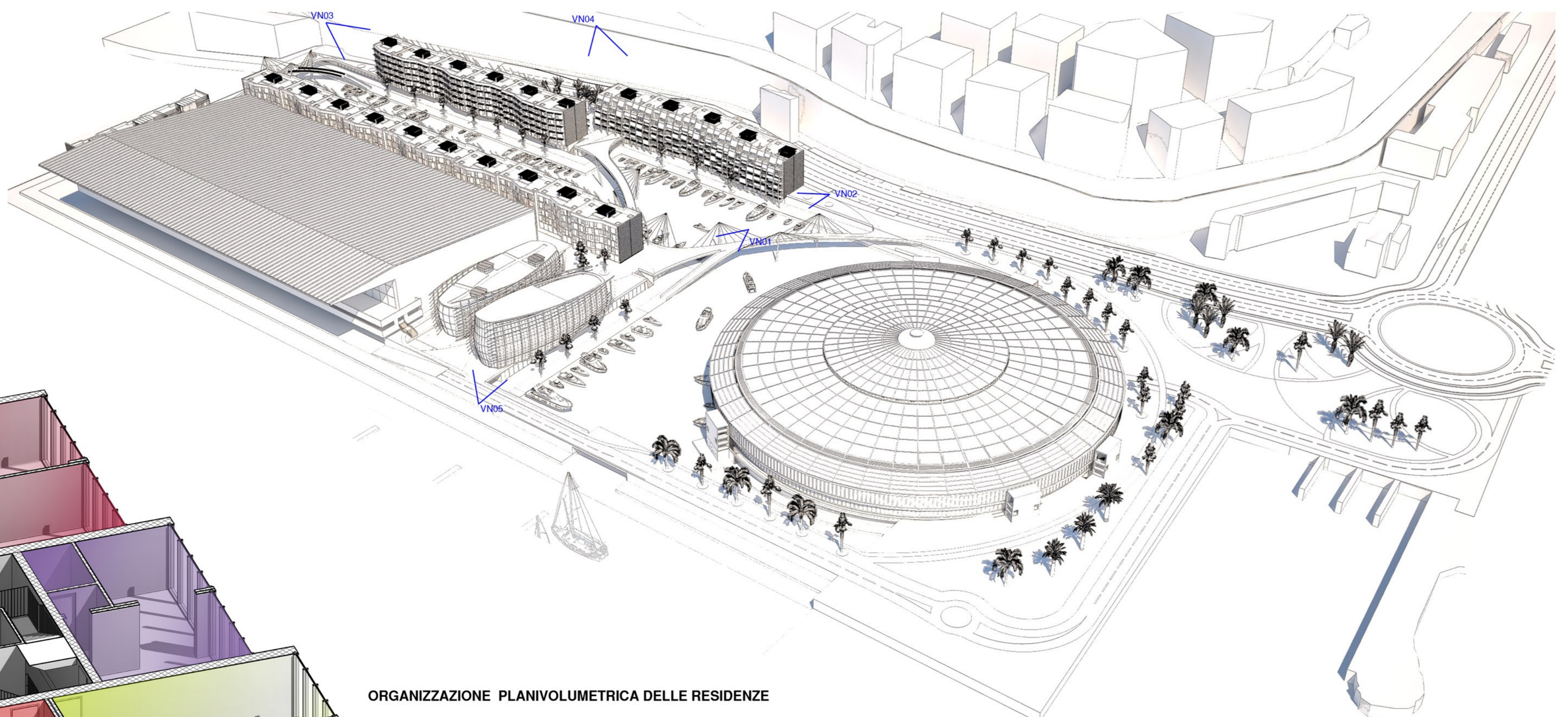
VISTA N04



VISTA N01

**VIABILITA' E PARCHEGGI**

L'area di progetto viene completamente liberata dal transito carrabile. I veicoli si immettono nella viabilità interna al lotto dalla rotonda di piazzale Kennedy. Percorrendo una strada carrabile che costeggia la foce del Bisagno e proseguendo sul ponte di collegamento con l'isola (già previsto negli elaborati di bando) si arriva alla rampa di accesso ai posti auto/box in prossimità dell'albergo. Il primo piano parcheggio si trova a quota m 1.00 s.l.m. e ospita 30 posti auto a servizio dell'RTA e 32 posti auto di pertinenza dell'albergo per un totale di mq lordi 2.630. Mediante rampa a doppio senso si accede al piano quota -1.80 s.l.m. dove si trovano ulteriori 55 posti auto per la struttura alberghiera per una superficie lorda di ulteriori 2.615 mq.



**ORGANIZZAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELLE RESIDENZE**

L'organizzazione volumetrica delle residenze si basa su due concetti: la realizzazione di una struttura di base semplice e prefabbricata, in grado di abbattere i costi e velocizzare le fasi di cantierizzazione e la possibilità di garantire a più alloggi possibile un affaccio sull'acqua.

- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N01
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N02
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N03
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N04
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N05
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N06
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N07
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N08
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N09
- TIPOLOGIA APPARTAMENTO N10

**CONCEPT PERCORSI**

Un sistema di piazze collegate tra loro a formare un anello diventa il centro catalizzatore nel nuovo waterfront. E' fondamentale attrarre le persone ai moli, vitalizzare i percorsi su cui affacciano i negozi, rendere dinamica l'area durante l'intero arco della giornata, e quindi creare un sistema di percorsi "aperto" che sia un'occasione per i genovesi di trascorrere il tempo libero, passeggiare, fare jogging o shopping. Proprio per questo motivo la viabilità ciclo pedonale è a flusso continuo. I percorsi si intrecciano tra loro e si raccordano alle diverse quote, i ponti collegano l'isola in più punti e ai diversi livelli, in tal senso il passante ha da scegliere tra diversi percorsi senza necessariamente tornare indietro sulla via lasciata alle spalle.



VISTA N02



VISTA N03