



ITALIA

CAPOGRUPPO

DE LUCA LUCIO

ITALIA

RELAZIONE GENERALE DESCRITTIVA

Scopo e modalità di lettura della relazione generale

La presente relazione generale costituisce il documento, utile e necessario al fine di giustificare nel complesso le caratteristiche generali, gli obiettivi e le finalità del progetto da realizzare. I contenuti della relazione sono il frutto di un lavoro di ricerca, individuazione e valutazione delle fonti informative (generali e specifiche), programmatiche, amministrative e normative identificate per delineare il contesto di cui fa parte il progetto.

Premessa

L'area di progetto oggetto del concorso di progettazione fa parte di un'ampia zona facente parte del Blueprint per Genova un ridisegno dell'area portuale che si fonda su dieci punti fondamentali: realizzazione della nuova Torre dei Piloti; riorganizzazione dello Yacht Club; creazione di un canale urbano o darsena navigabile a ridosso delle mura antiche della città; realizzazione dell'isola della fabbrica del porto; riorganizzazione dei circoli nautici; ampliamento dell'area delle riparazioni navali nell'isola del porto fabbrica e riorganizzazione dei banchi di carenaggio; messa a punto di un sistema di movimentazione delle acque ferme del porto attraverso il canale urbano; creazione di un parco lineare urbano; prosecuzione della passeggiata a mare di Corso Italia; riorganizzazione ad uso terziario, commerciale e residenziale delle superfici delle strutture demolite, (48300 mq) diminuendone la volumetria da 332.000 mq a 120.000 mc (le funzioni commerciali sono parzialmente ipogee), questa è l'area d'intervento.

Le tematiche progettuali

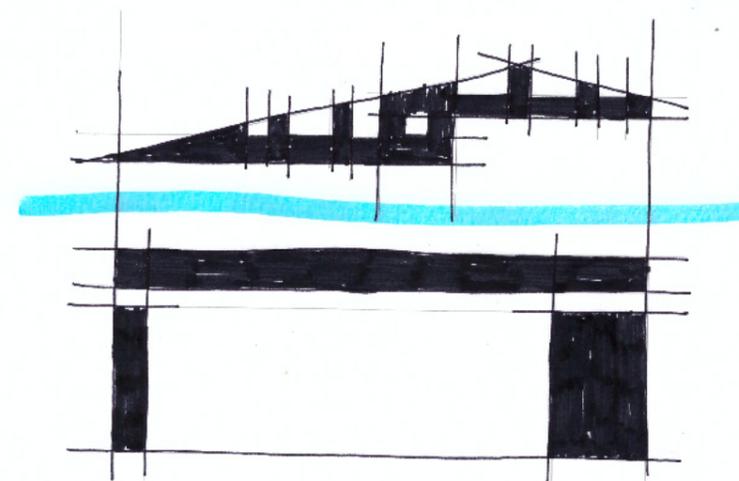
Le tematiche oggetto d'intervento comprendono:

La superficie occupata dal complesso fieristico per il quale come suddetto si prevede la demolizione, per dar spazio a edifici del tipo residenziale, commerciale, direzionale e ricettivi con annesso pertinenze; Il Padiglione S (palasport) per il quale sono ammesse modifiche di destinazione d'uso nel rispetto dei suoi elementi costitutivi principali ma con sostanziale mantenimento della sagoma; L'organizzazione degli spazi pubblici, il verde pubblico, i percorsi pedonali e la nuova viabilità; Il collegamento dell'isola dove è ubicato il Padiglione B con la terra ferma; Infine le strategie energetiche previste per l'intervento.

Motivazioni delle scelte progettuali

Il progetto prevede un tipo di architettura che non sia solo ad uso residenziale, ma che offra una serie di servizi utili ai fruitori dell'area portuale. L'intervento così proposto si pone dunque l'obiettivo di riqualificare l'intera area andando ad integrare e potenziare i servizi già esistenti, creando uno sviluppo socio-economico sul territorio e di dargli una nuova impronta funzionale che tenga conto degli "aspetti biologici" nelle nuove costruzioni.

Gli edifici di nuova costruzione proposti, sono scaturiti da una logica strutturale semplice e modulare, che ha portato a scegliere una aggregazione in linea che permette la creazione e la combinazione di un'ampia varietà di categorie edilizie, del tipo residenziale, commerciale, direzionale e ricettive dotate di spazi aperti, terrazze, balconi e giardini privati.



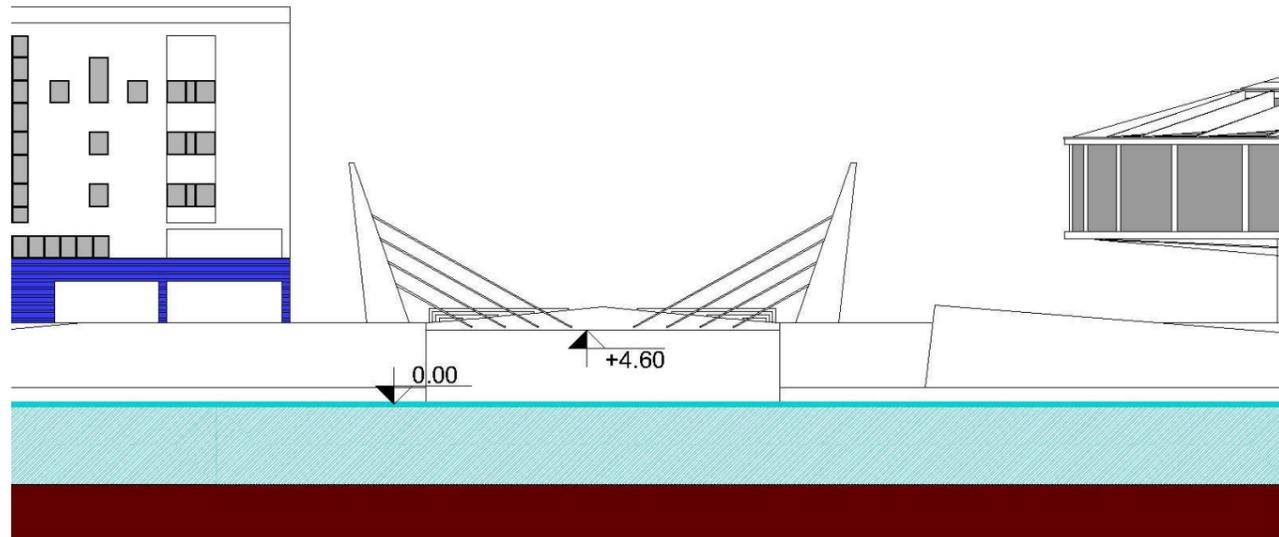
Per il Padiglione "S" è stata pensata una redistribuzione funzionale che consente di sfruttare al meglio la sua superficie, per permettere di utilizzarlo in maniera continua. Infatti il suo utilizzo durante l'arco della giornata è garantito con la presenza delle attività commerciali/artigianali e sportive, mentre di sera può essere utilizzato con spettacoli e con manifestazioni sportive.

Gli spazi pubblici, verde, percorsi, strade ecc. su cui affacciano i vari edifici, sono stati organizzati in modo da garantire un'ampia accessibilità al mix delle funzioni dei nuovi edifici, attraverso percorsi pedonali, carrabili e di servizio.

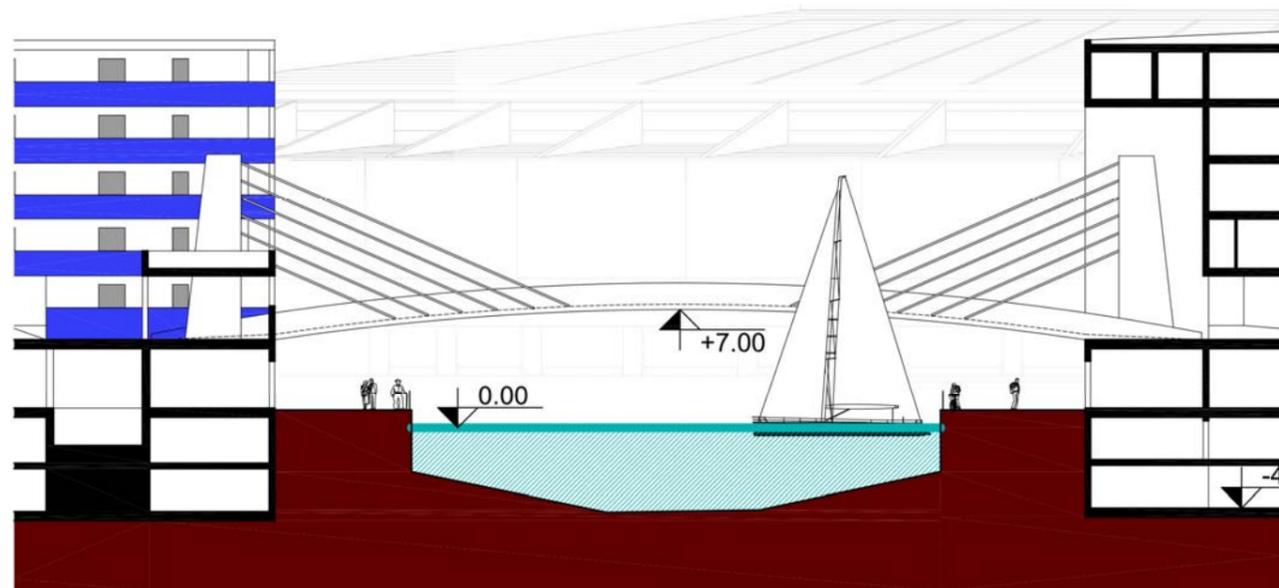
— Accesso Carrabile
— Accesso di Servizio
— Percorsi Pedonali



Il collegamento dell'isola con la terra ferma, si è risolto con la realizzazione di due ponti mobili, uno posto ad est del Padiglione B e un secondo posto a Nord dell'isola. Il primo sarà utilizzato per l'accesso carrabile di tutti i fruitori dell'isola,



mentre il secondo sarà un accesso per mezzi di servizio/pedonale pertanto sarà quello maggiormente usato per il passaggio delle imbarcazioni che hanno un'altezza superiore di mt 7,00 dal livello del mare.



Le strategie energetiche previste, sono volte al contenimento dei consumi da fonti fossili mediante il ricorso a fonti rinnovabili, a sistemi passivi e al risparmio del consumo del suolo.

Il progetto

L'ingresso principale all'area di intervento avviene dalla rotonda posta a sud sul nuovo viale di prosecuzione di Corso Marconi, da qui subito un'ulteriore rotonda disimpegna i flussi veicolari verso le varie aree del porto e il "Padiglione S", elemento di riferimento dell'intervento e cerniera per i due assi paralleli (asse Nord e asse Sud) di progetto, quest'ultimi si sviluppano lungo la direzione Est - Ovest su cui insistono oltre ai nuovi edifici di progetto il "Padiglione B" progettato da J Nouvelle e le mura antiche di sostegno del Corso Aurelio Saffi.

Per il "Padiglione S" è stato previsto un intervento di ristrutturazione, volto all'ottimizzazione degli spazi interni e all'eliminazione di superfetazioni realizzate nel corso degli anni.

A livello "0" (+3.10 slm) è prevista la sistemazione dell'area centrale per attività sportive e per spettacoli, sarà ampliata l'area per gli spalti, l'area di servizio e il deposito. Inoltre sempre a Livello "0" sfruttando il dislivello con la sistemazione esterna sarà creata un'area parcheggio di pertinenza dei fruitori del Padiglione "S". Nei restanti piani in elevazione sono state insediate attività del tipo commerciale e artigianale riconducibili al settore nautico e sportivo di dimensioni inferiori ai 250,00 mq. Infine completano l'intervento di ristrutturazione l'eliminazione delle scale esterne al padiglione e la creazione di tre nuove scale elicoidali interne in aggiunta alle due esistenti.

Come suddetto dal padiglione "S" si diramano l'asse Sud e l'asse Nord di progetto il primo in stretto rapporto con il mare e il secondo con la città, lungo gli stessi sono stati realizzati due edifici "A" e "C".

L'edificio "A" diviso in A1 e A2 ospita le funzioni Ricettive, Residenziali e commerciali/artigianali mentre l'edificio "C" diviso in C1 e C2 ospita le funzioni Direzionali, Residenziali e commerciali/artigianali.

Entrambi gli edifici, saranno realizzati con una struttura portante mista, infatti i piani interrati saranno realizzati in c.a. mentre i piani in elevazione in acciaio. Esternamente gli edifici saranno rivestiti da una facciata ventilata in alluminio per richiamare il Padiglione "B" mentre internamente i divisori sono previsti con pannelli in cartongesso.

Essi si compongono di complessivi 8 Livelli di cui due interrati adibiti a parcheggio uno semiinterrato adibito a locale commerciale/artigianale e parcheggio e cinque fuori terra. Per entrambe a livello "0" (+1.00 s.l.m.) è prevista la passeggiata con il fronte commerciale che sono collegati entrambi mediante delle scale e ascensore esclusive al livello -2 dove vi sono i parcheggi riservati ai locali commerciali e ai posti barca e al livello +1 (+5.00 s.l.m.) con i percorsi pedonali, carrabili e di servizio.

Le tipologie degli alloggi sono state divise in 4 macro categorie A.T.1 con s.l.p. minore di 80 mq, A.T.2 con s.l.p. compresa da 80 mq a 110 mq, A.T.3 con s.l.p. compresa da 110 mq a 130 mq, A.T.4 con s.l.p. superiore 130 mq, di seguito si riportano alcune di esse.

L'edificio A1 ospita funzioni direzionali e ricettive infatti al suo interno, vi sono sia delle funzioni di servizio come uffici, sale conferenze, ristorante, caffetteria, ma anche e soprattutto alloggi e stanze che possono essere utilizzati dai fruitori occasionali e non del porto; il tutto si sviluppa intorno ad una piazza per esposizioni temporanee.

L'edificio A2 e C1 ospita funzioni del tipo residenziale e come già detto in precedenza per il livello "0" è prevista esclusivamente la passeggiata con il fronte commerciale. L'aggregazione in linea scelta ha permesso la creazione e la combinazione di un'ampia varietà di tipologie edilizie, monolocali, bilocali e trilocali, mono livello e a doppio livello (vedi schede tipologie edilizie).

L'edificio C2 quest'ultimo esclusivamente Direzionale si caratterizza per la sua pianta triangolare, che si sviluppa in questo modo: a quota 1.00 s.l.m. sul fronte interno all'area di progetto sono previsti i locali commerciali e artigianali, e sul lato strada c'è la rampa di accesso al piano interrato; nella parte centrale del triangolo di base sono previsti il collegamenti verticali; a quota 5.00 mt s.l.m. sono previsti gli uffici la sala riunioni/conferenze e i servizi lungo il perimetro del triangolo di base. Infine a completamento dell'intervento progettuale sono previsti i due ponti di collegamento per i quali si è scelto di renderli mobili per non condizionare l'accesso al canale per imbarcazioni con altezza superiore ai mt 7,00 s.l.m.

Dimensionamento del progetto

	PARCHEGGIO di pertinenza Padiglione "S"	mq 7.150,00
	PARCHEGGIO di pertinenza ai nuovi volumi da edificare	mq 21.100,00
	PARCHEGGIO di pertinenza Posti Barca e Locali Comm./Artigianali	mq 10.000,00
	Superficie per Residenza	mq 36.500,00
	Superficie attività commerciali e artigianale	mq 4.600,00
	Superficie attività commerciali e artigianale "Padiglione S"	mq 9.000,00
	Superficie attività sportiva / spettacolare "Padiglione S"	mq 3.100,00
	Superficie pertinenze attività sportiva / spettacolare "Padiglione S"	mq 3.000,00
	Superficie attività Ricettiva	mq 10.000,00
	Superficie attività Uffici e Direzionale	mq 4.900,00

note: le superfici su elencate sono da intendersi al netto di porticati, balconi, terrazzi, loggiati, locali tecnici e spazi aperti.

Strategie energetiche e ambientali

Al di là degli aspetti architettonici e urbanistici che enfatizzano principalmente il tema della flessibilità del sistema e dell'alloggio e della loro relazione con i servizi, la soluzione progettuale è caratterizzata inoltre dall'adozione di un approccio bioclimatico che tiene in considerazione le condizioni ambientali in cui il sistema si colloca per migliorarne il comfort in modo naturale.

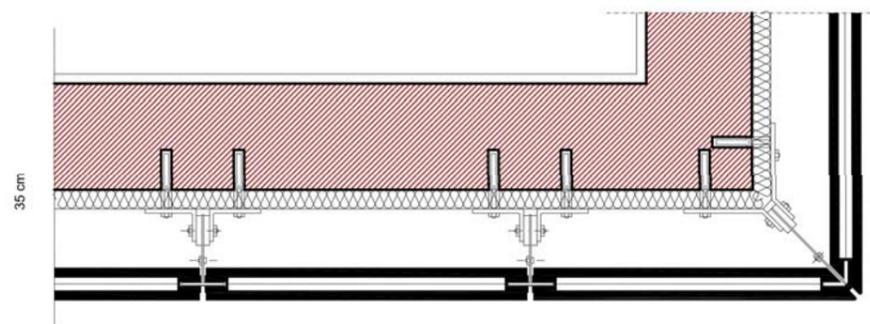
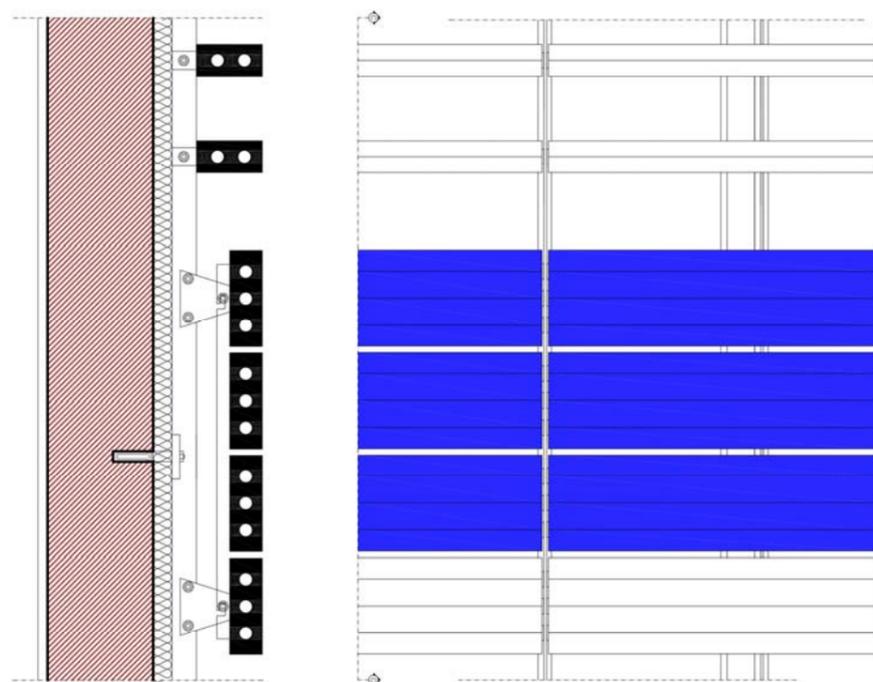
Nell'elaborazione della proposta progettuale si sono affrontati i seguenti temi:

- ARCHITETTURA ECOLOGICA: impostare l'asse della qualità architettonica e urbana essenzialmente intorno a problemi di salubrità;
- ARCHITETTURA BIOCLIMATICA: con l'utilizzo di componenti e sistemi in grado di promuovere il risparmio energetico (inerzia termica, captazione, accumulo, uso minimo di fonti energetiche non rinnovabili);
- BIOEDILIZIA: con il contenimento al minimo dell'impiego delle materie non rinnovabili e l'uso di materiali eco-compatibili;
- RISPARMIO ENERGETICO E RISPARMIO IDRICO: per mezzo di una progettazione coordinata in relazione ai temi bioclimatici, relativi ai contenimenti energetici e con l'utilizzo di sistemi di razionalizzazione dell'uso dell'acqua;

che hanno portato ad adottare le seguenti strategie:

- Riduzione in pianta della superficie da scavare per l'edificazione degli edifici;
- Orientamento e forma degli edifici;
- Utilizzo di strutture portanti in acciaio per la parte in elevazione;
- Utilizzo di pannelli in alluminio per il rivestimento esterno degli edifici, con il sistema della facciata ventilata;
- Utilizzo di pannelli in cartongesso per i divisori interni e controsoffitti ispezionabili (per alloggiamento impianti);
- Impianto fotovoltaico;
- Raccolta acque piovane;
- Parcheggi a raso inerbiti;
- Contenitori dei rifiuti con sistema a scomparsa.

Particolare facciata ventilata



Valutazione economica complessiva

Attraverso un'analisi Costi e Ricavi è stato possibile valutare la posizione economica dell'ipotesi progettuale considerando la vendita di una parte dell'intervento, residenze e direzionale, e il fitto della restante parte degli edifici il tutto con un periodo di ritorno dell'investimento di dieci anni.

Il risultato dell'indagine indica che l'intervento è sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, in quanto si riesce a coprire il costo di costruzione dell'intervento di Euro 199.750.000,00 ricavando un utile pari a Euro 137.280.000,00

Per una corretta lettura dei dati sotto forniti si sottolinea che il costo di costruzione è stato valutato con riferimento ai prezzi forniti dal bando mentre il valore delle vendite e dei fitti è stato valutato consultando la guida OMI dell'Agenzia dell'Entrate.

Ricavi vendite euro 189.000.000,00

Residenze	$\text{mq } 36.500,00 \times *1,35 \times \text{€/mq } 3.500,00 = \text{€ } 172.462.500,00$
	(* incidenza balconi e box)
Direzionale/Uffici	$\text{mq } 4.900,00 \times *1,25 \times \text{€/mq } 2.700,00 = \text{€ } 16.537.500,00$
	(* incidenza autorimessa)

Ricavi fitti euro 48.130.000,00

Padiglione "S":		
Locali Comm./Art.	$\text{mq } 9.000,00 \times \text{€/mq } 10 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *12.000.000,00$
		(* entrate locazioni in 10 anni)
Sportiva/Spettac.	$\text{mq } 6.100,00 \times \text{€/mq } 6 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *4.720.000,00$
		(* entrate locazioni in 10 anni)
Autorimessa	$\text{mq } 7.150,00 \times \text{€/mq } 6 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *5.535.000,00$
		(* entrate locazioni in 10 anni)
Attività ricettiva	$\text{mq } 10.000,00 \times *1,35 \times \text{€/mq } 7 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *12.200.000,00$
	(* incidenza autorimessa)	(* entrate locazioni in 10 anni)
Locali Comm./Art.	$\text{mq } 4.600,00 \times \text{€/mq } 10 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *5.935.000,00$
		(* entrate locazioni in 10 anni)
Autorim. P. Barca/L. comm.	$\text{mq } 10.000,00 \times \text{€/mq } 6 \times \text{mese} =$	$\text{€ } *7.740.000,00$
		(* entrate locazioni in 10 anni)

Ricavi vendite future euro 99.900.000,00

Padiglione "S"	$\text{mq } 22.250,00 \times \text{€/mq } 2.000,00 =$	$\text{€ } 44.500.000,00$
Attività ricettiva	$\text{mq } 10.000,00 \times \text{€/mq } 1.700,00 =$	$\text{€ } 17.000.000,00$

Locali Comm./Art.	mq 4.600,00 x €/mq 4.000,00 =	€ 18.400.000,00
Autorim. P. Barca/L. comm.	mq 10.000,00 x €/mq 2.000,00 =	€ 20.000.000,00

Costi euro 199.750.000,00

Costo di costruzione "Edifici"	mq 83.500,00	costo €/mq 1.500,00	€ 125.250.000,00
Costo di costruzione "urbanizzazioni"	mq 20.000,00		€ 20.000.000,00
Costo di Ristrut. "Padiglione S"	mq 35.000,00	costo €/mq 800,00	€ 28.000.000,00
Oneri di Progettazione			€ 3.500.000,00
Oneri Comunali			€ 8.000.000,00
Oneri Finanziari			€ 15.000.000,00

Utile

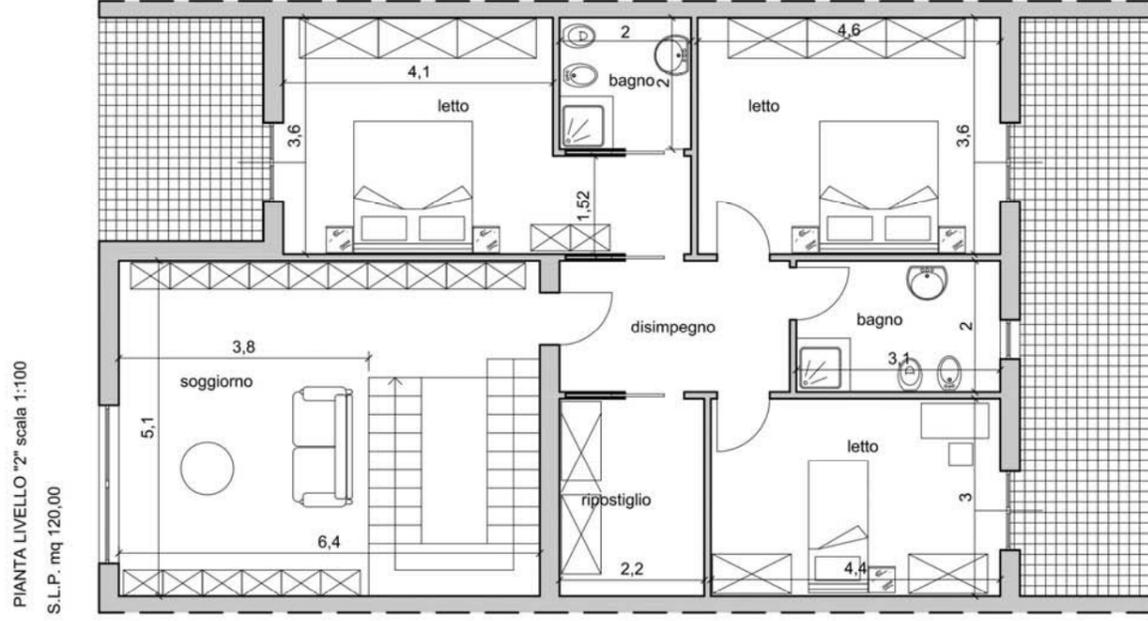
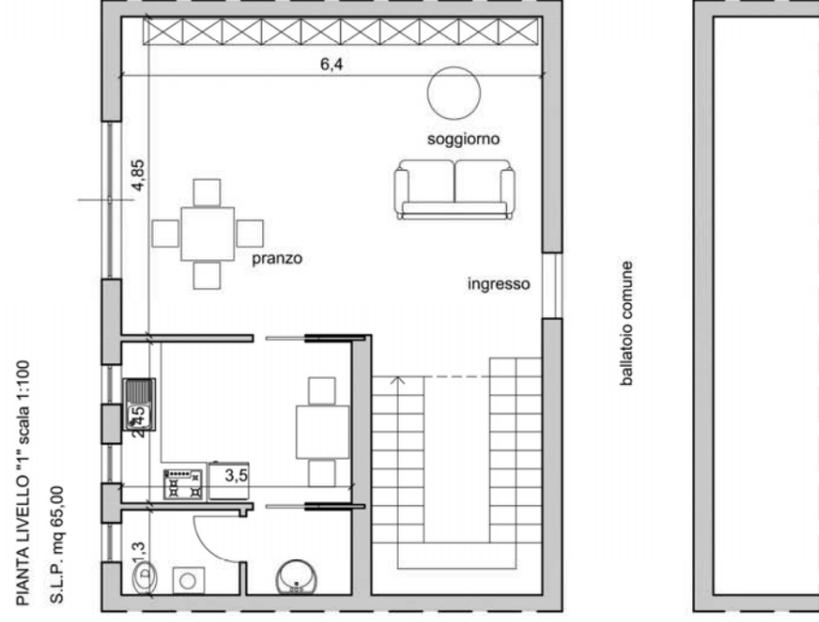
Ricavi – Costi = 189.000.000,00 + 48.130.000,00 + 99.900.000,00 – 199.750.000,00 =
Euro 137.280.000,00

Quadro economico sommario

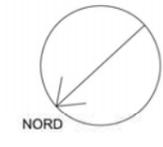
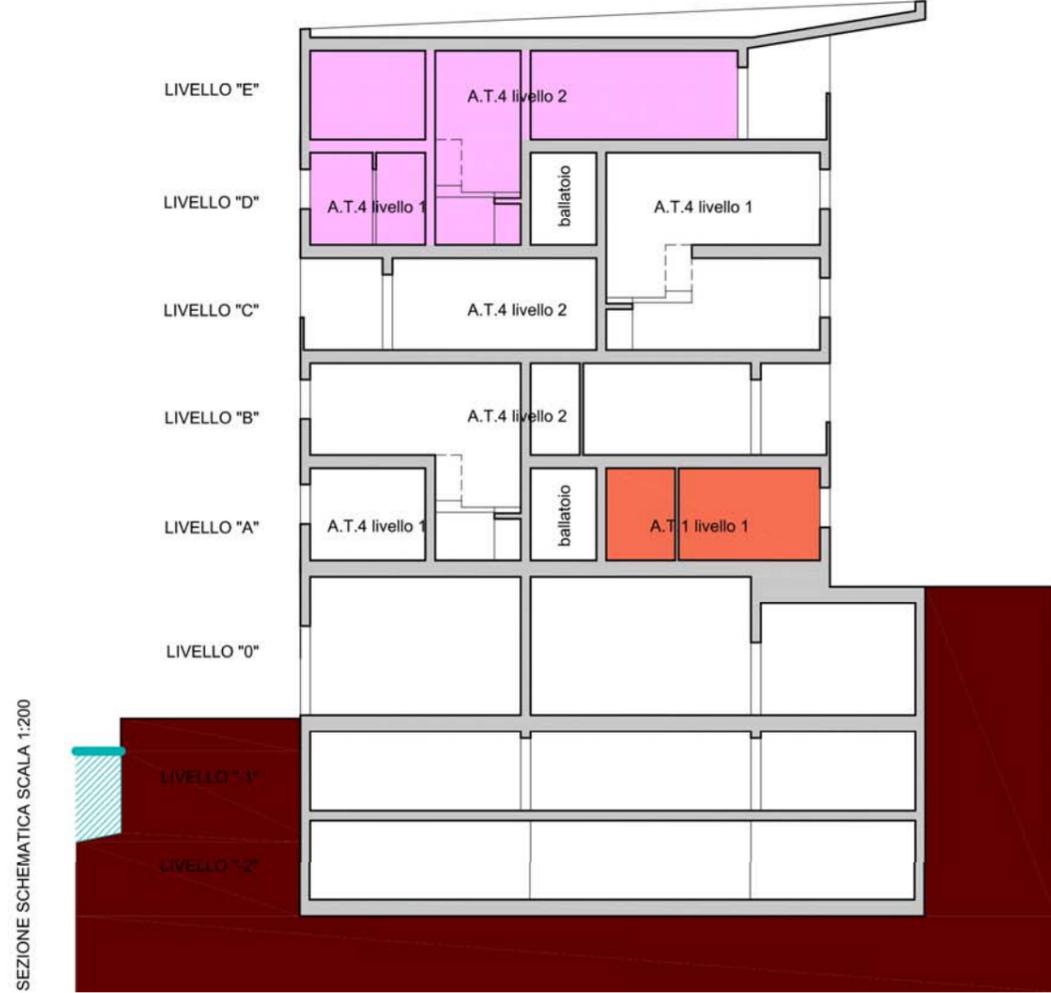
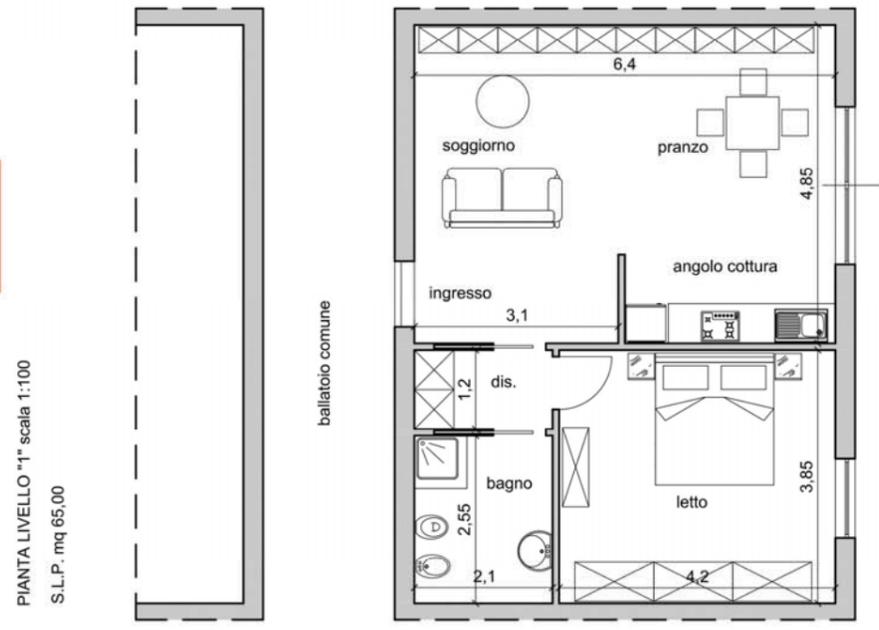
Costo di costruzione "Edifici"	€ 125.250.000,00
Costo di costruzione "urbanizzazioni"	€ 20.000.000,00
Costo di Ristrutturazione "Padiglione S"	€ 28.000.000,00
Oneri di Progettazione	€ 3.500.000,00
Oneri Comunali	€ 8.000.000,00
Oneri Finanziari	€ 15.000.000,00
Totale Costi	€199.750.000,00

Particolare tipologie alloggi

EDIFICIO A2 - RESIDENZE
alloggio tipo A.T.4



EDIFICIO A2 - RESIDENZE
alloggio tipo A.T.1

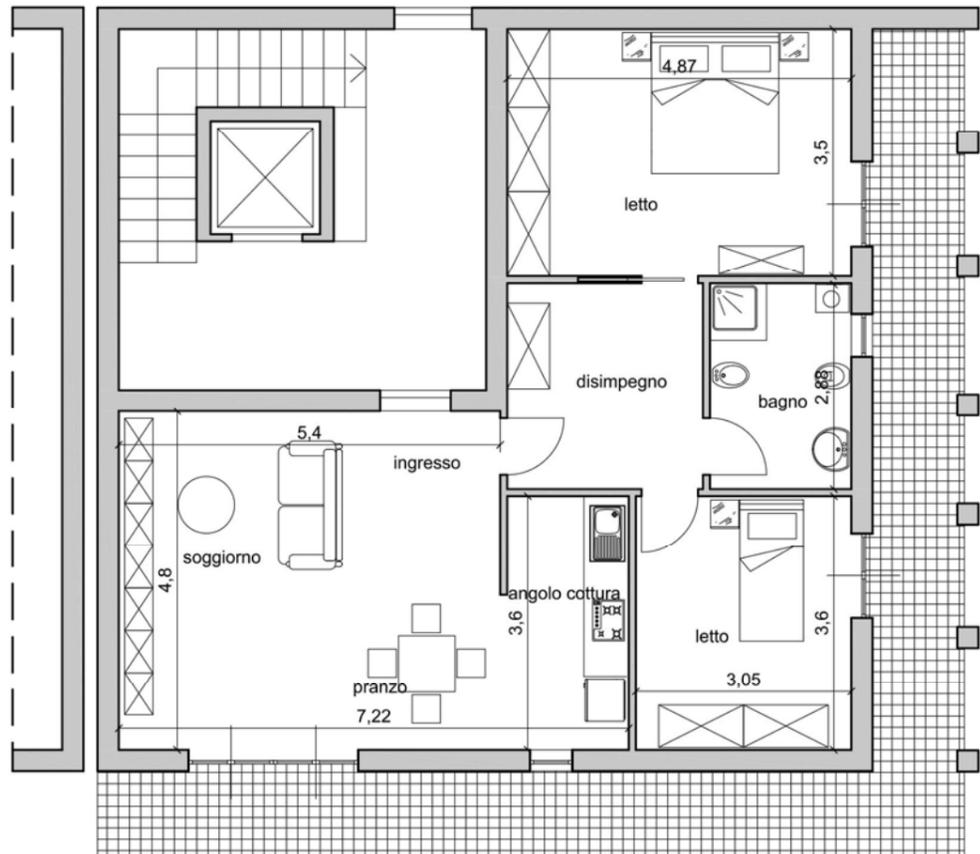


Particolare tipologie alloggi

EDIFICIO C1 - RESIDENZE alloggio tipo A.T.2

PIANTA LIVELLO TIPO scala 1:100

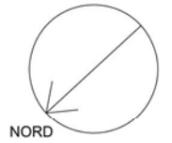
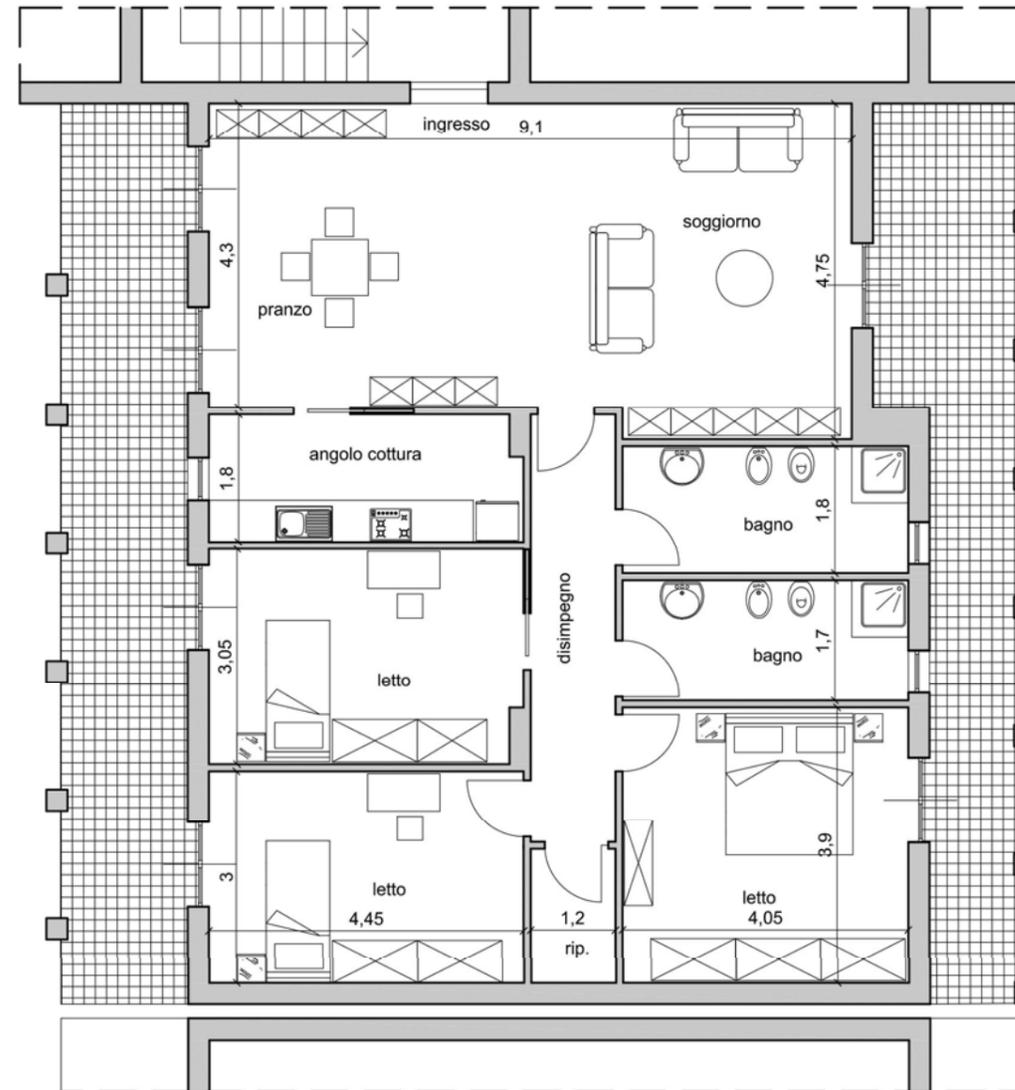
S.L.P. mq 91,00



EDIFICIO C1 - RESIDENZE alloggio tipo A.T.3

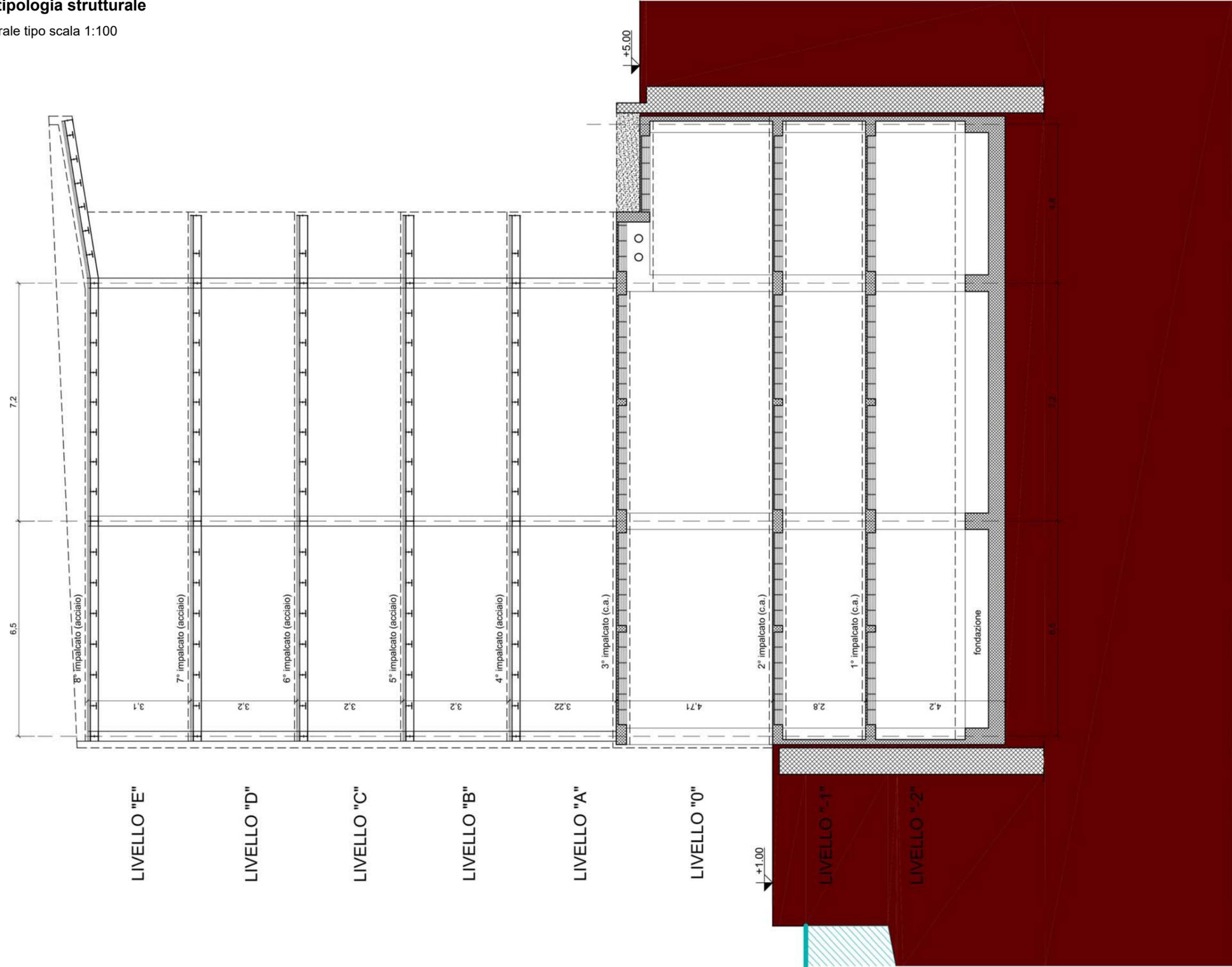
PIANTA LIVELLO TIPO scala 1:100

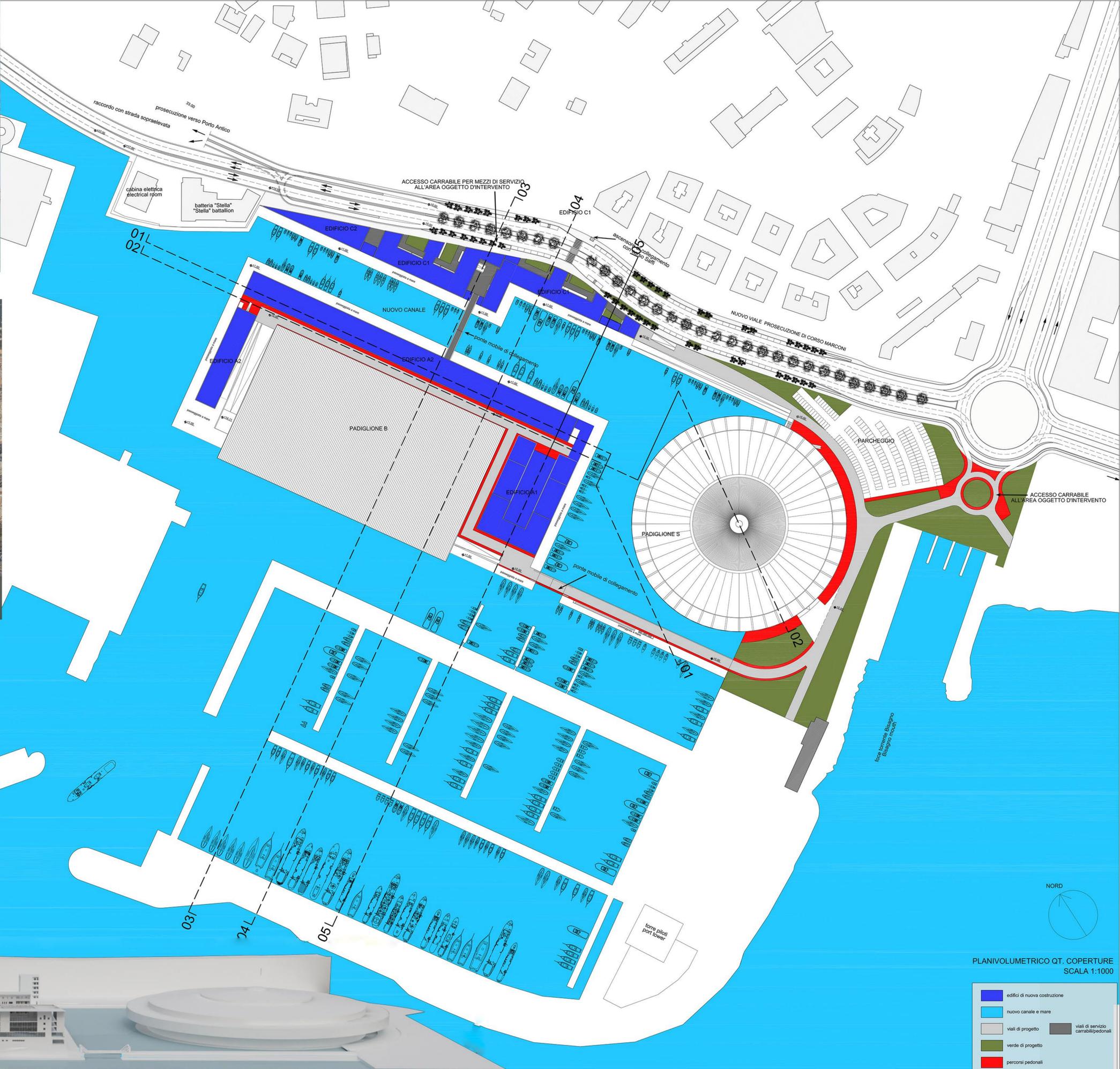
S.L.P. mq 127,00



Particolare tipologia strutturale

Sezione strutturale tipo scala 1:100

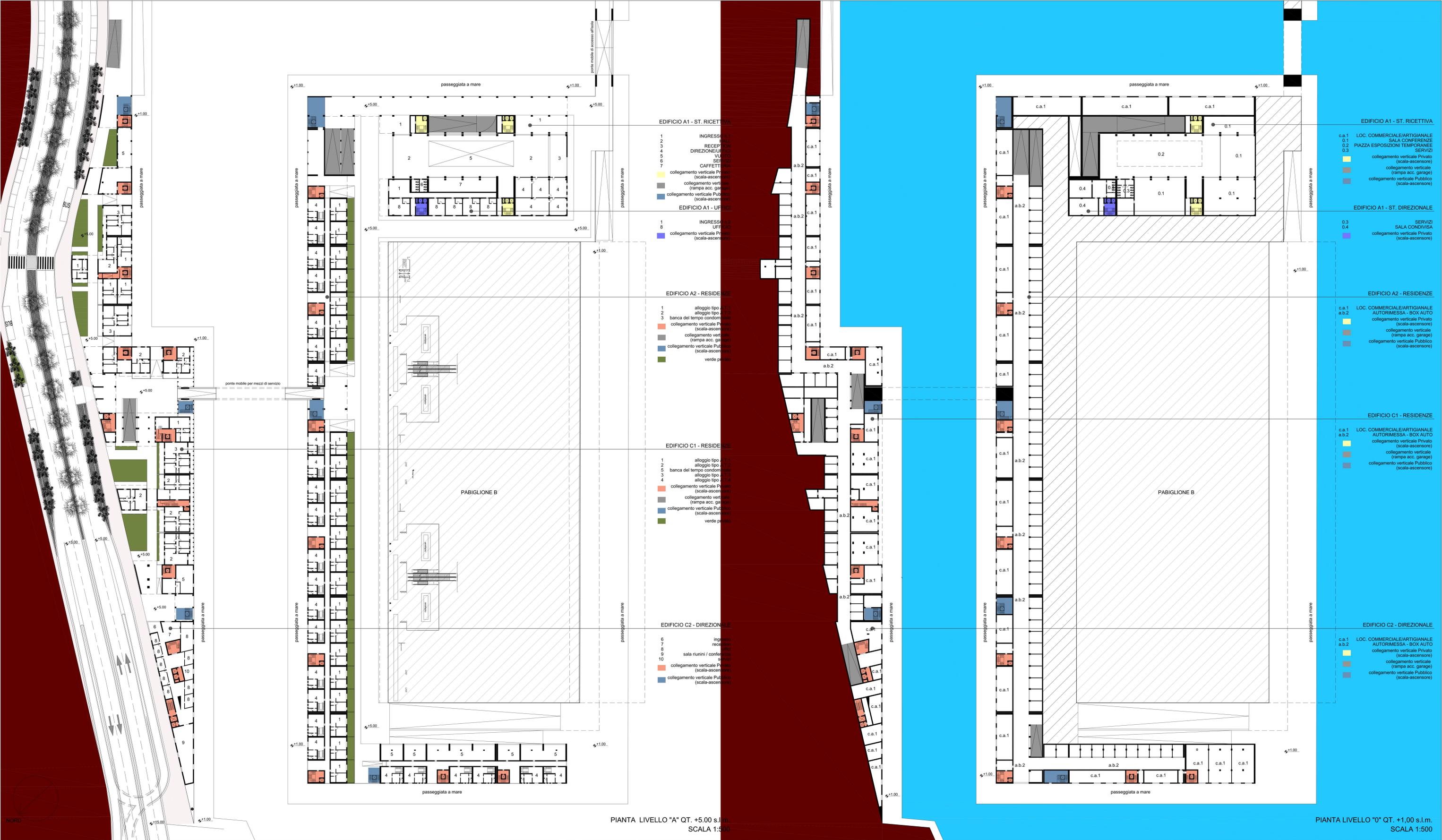




PLANIVOLUMETRICO QT. COPERTURE
SCALA 1:1000

- edifici di nuova costruzione
- nuovo canale e mare
- viali di progetto
- verde di progetto
- percorsi pedonali
- viali di servizio carrabili/pedonali

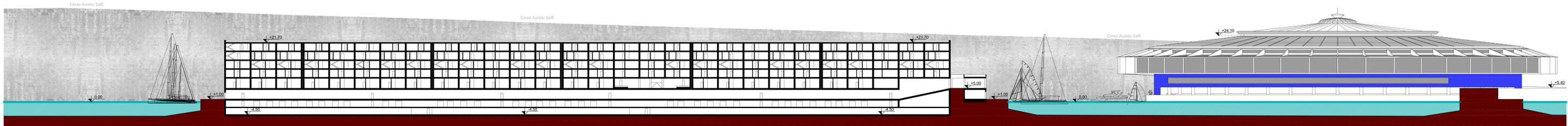




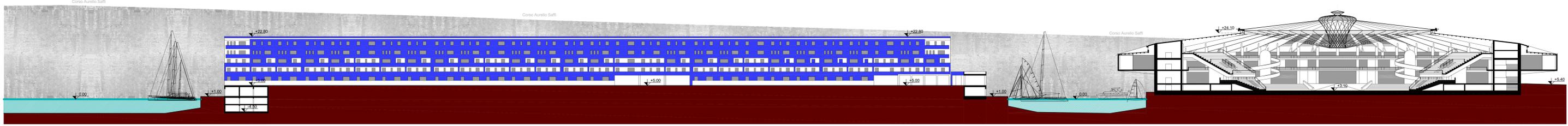
PIANTA LIVELLO "A" QT. +5.00 s.l.m.
SCALA 1:500

PIANTA LIVELLO "0" QT. +1.00 s.l.m.
SCALA 1:500

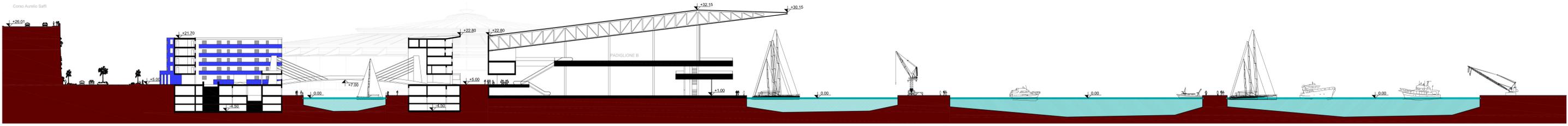




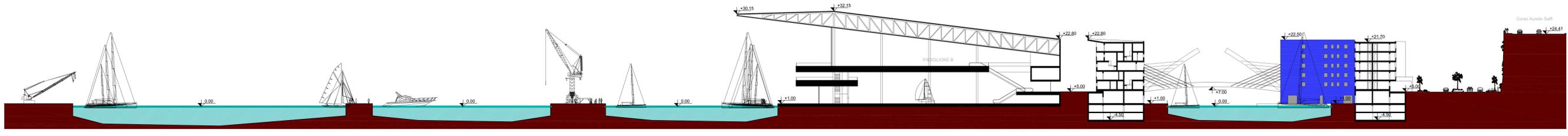
SEZIONE TRASVERSALE 01



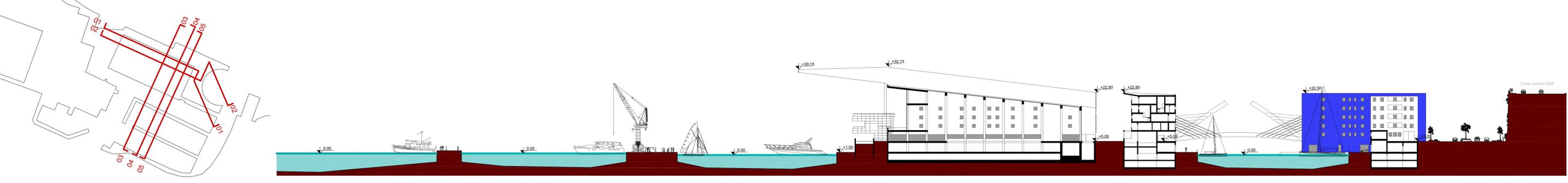
SEZIONE TRASVERSALE 02



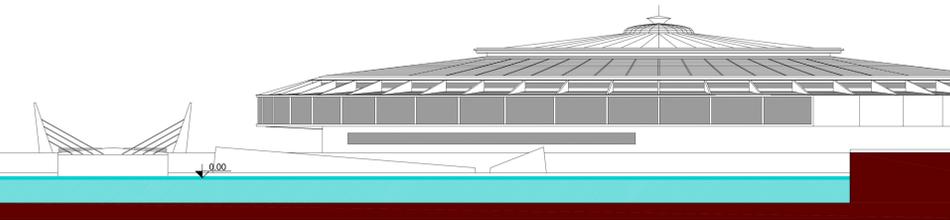
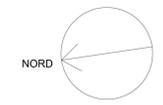
SEZIONE TRASVERSALE 03



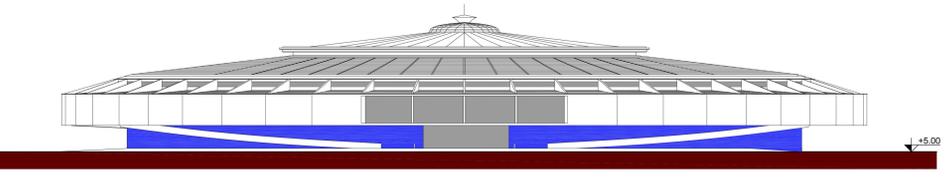
SEZIONE TRASVERSALE 04



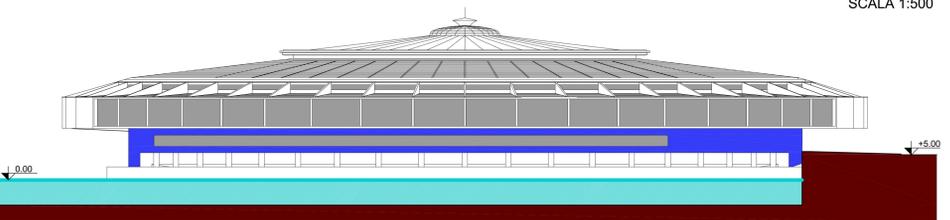
SEZIONE TRASVERSALE 05



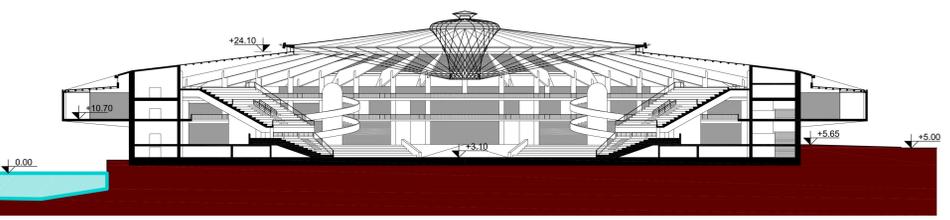
PROSPETTO SUD/OVEST
SCALA 1:500



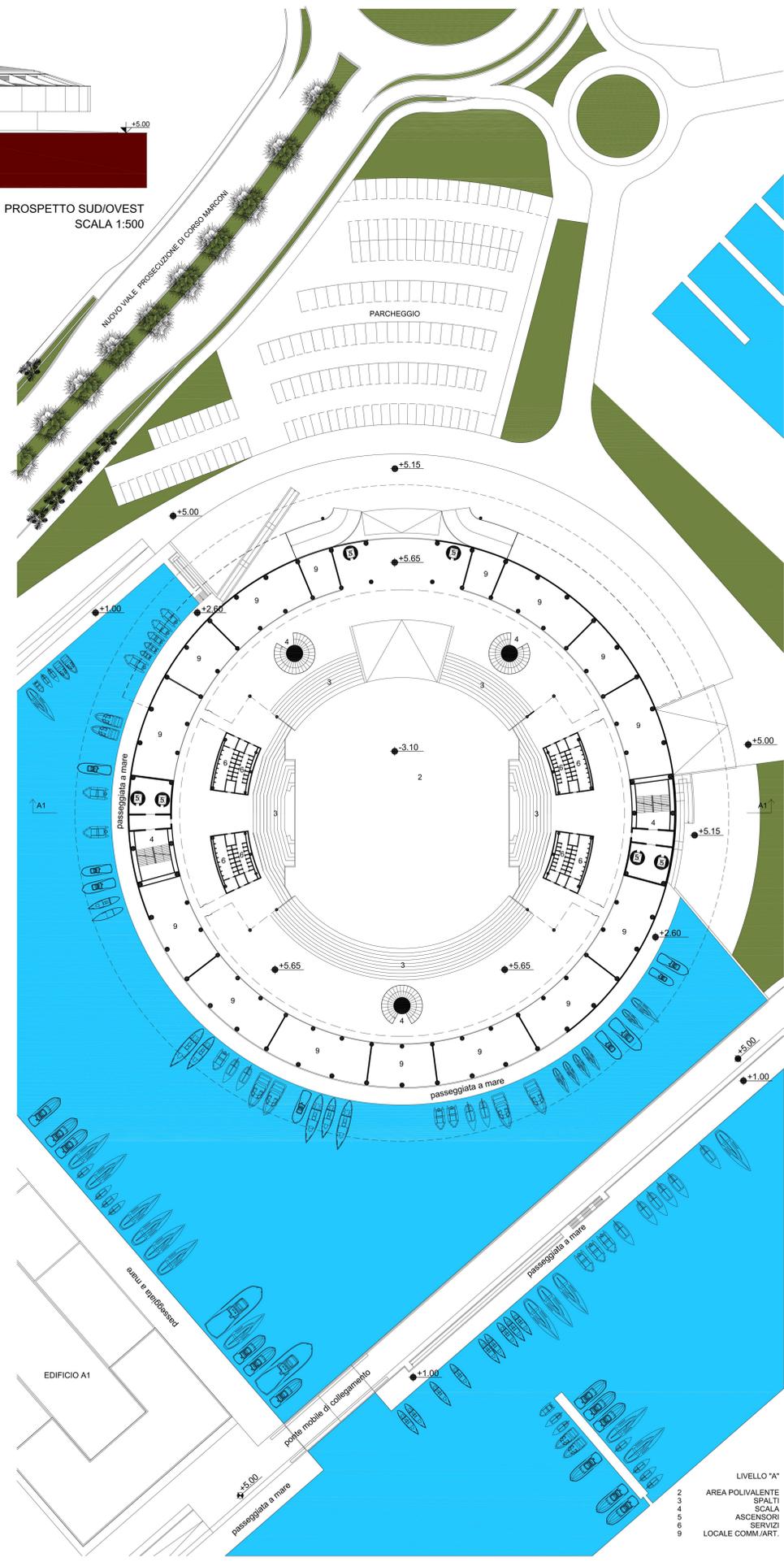
PROSPETTO EST
SCALA 1:500



PROSPETTO OVEST
SCALA 1:500



SEZIONE A1
SCALA 1:500



NUOVO VIALE PROSECUZIONE DI CORSO MARCONI

PARCHEGGIO

passaggiata a mare

passaggiata a mare

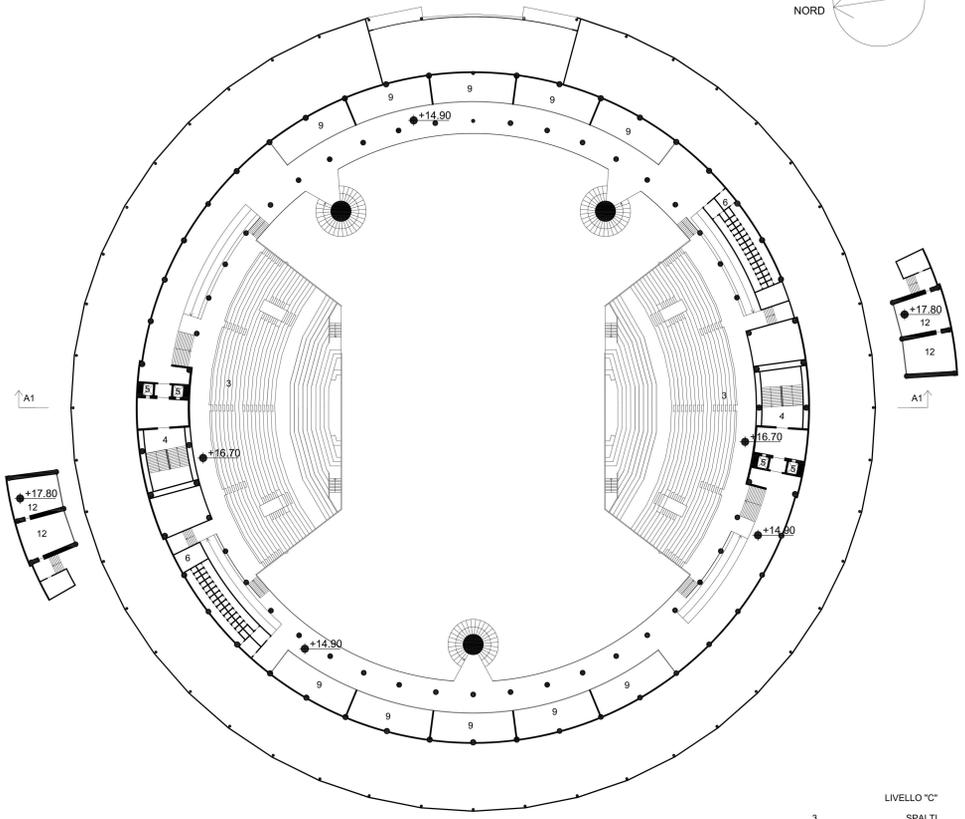
EDIFICIO A1

pozzo mobile al collegamento

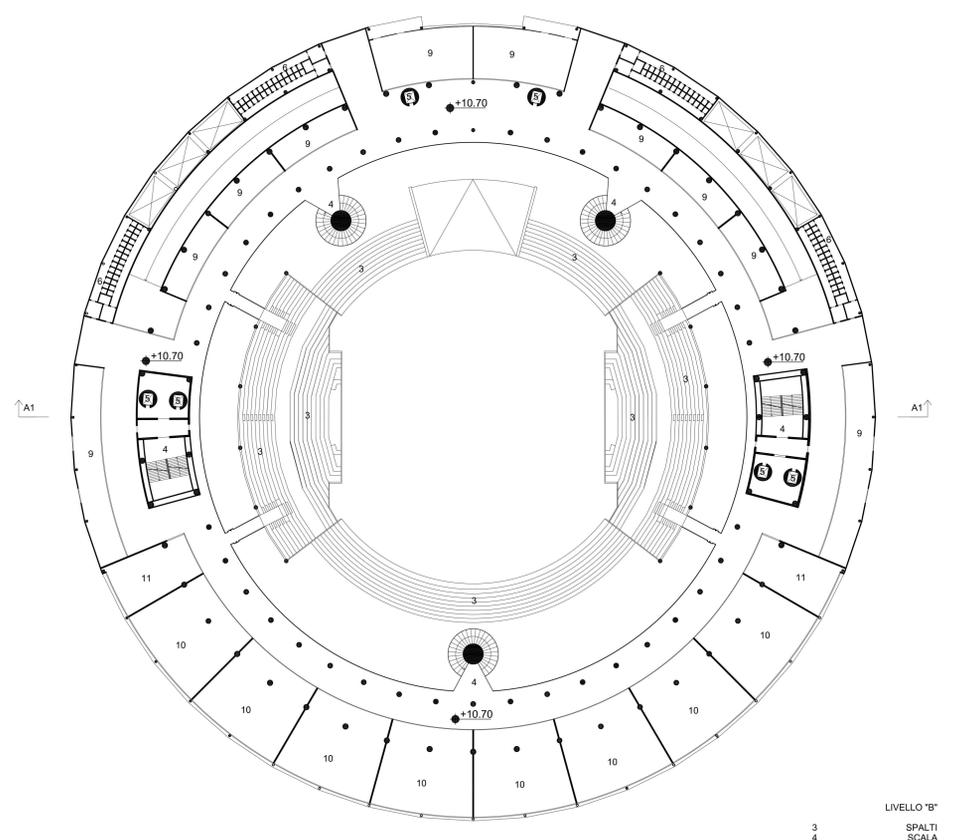
passaggiata a mare

- LIVELLO "0"
- 1 AUTORMESSA
 - 2 AREA POLIVALENTE
 - 3 SPALTI
 - 4 SCALA
 - 5 ASCENSORI
 - 6 SPOGLIATOI/SERVIZI
 - 7 DEPOSITO
 - 8 LOCALE TECNICO
- PADIGLIONE S PIANTA A QT. +3.10 s.l.m.
SCALA 1:500

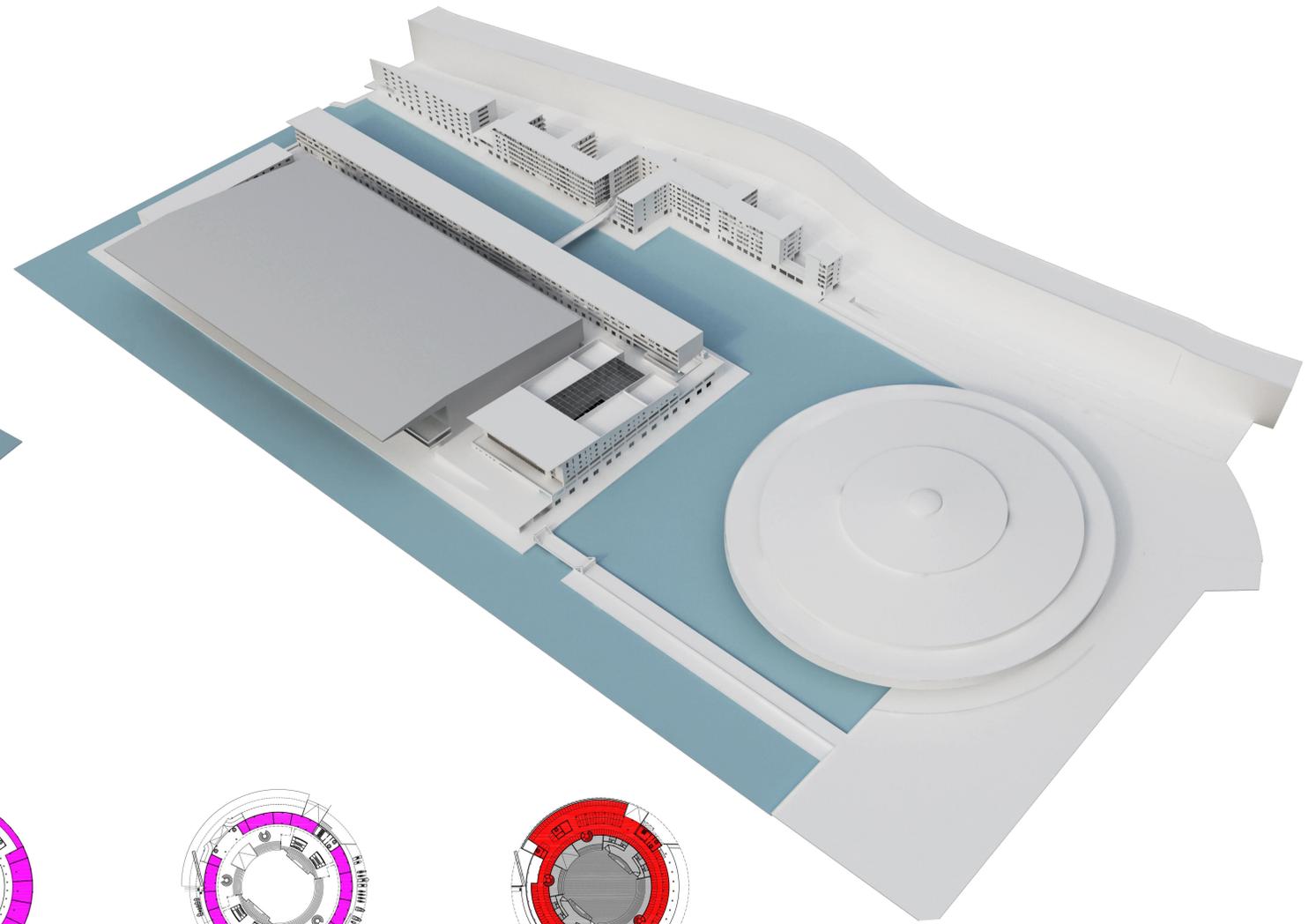
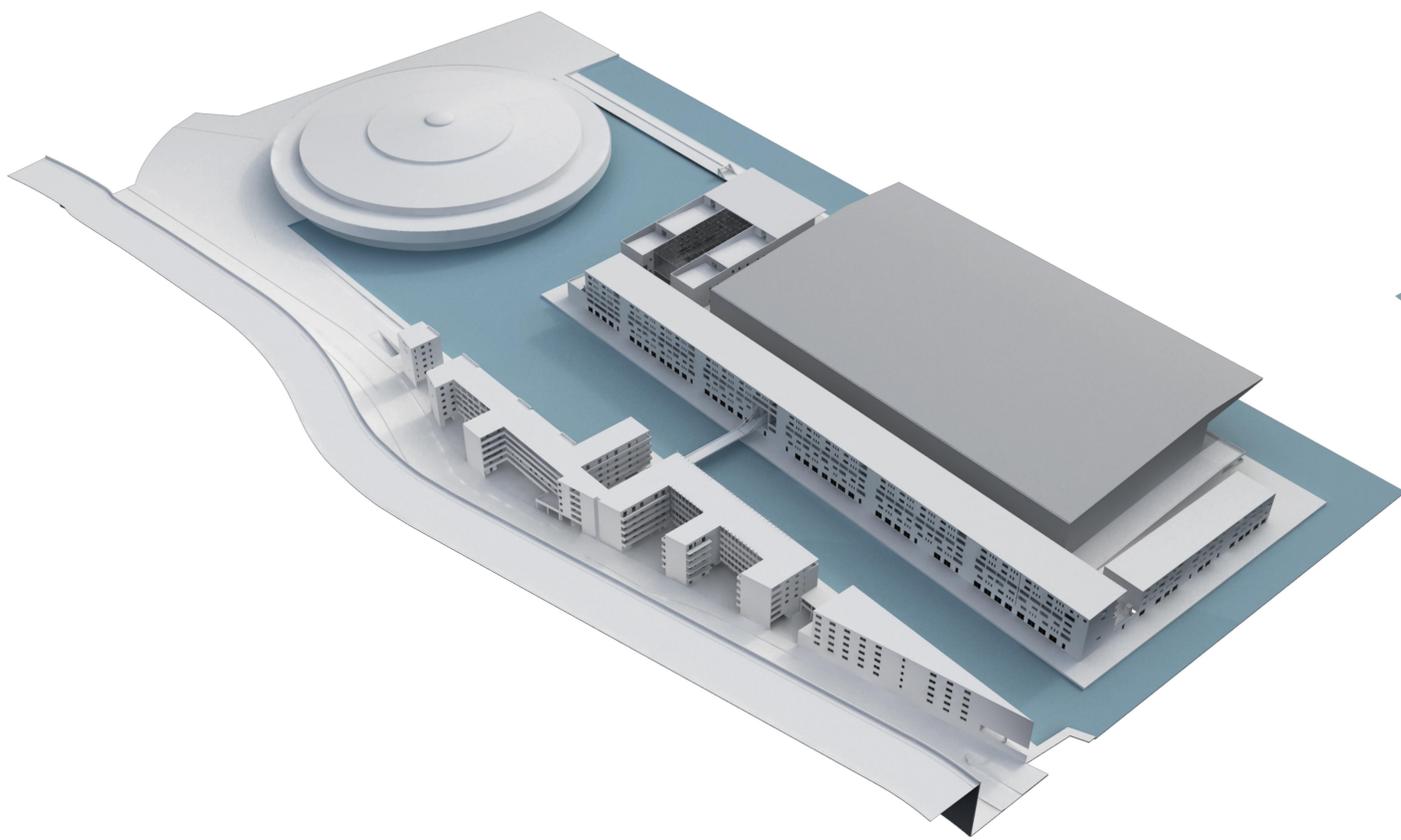
- LIVELLO "A"
- 2 AREA POLIVALENTE
 - 3 SPALTI
 - 4 SCALA
 - 5 ASCENSORI
 - 6 SERVIZI
 - 9 LOCALE COMM./ART.
- PADIGLIONE S PIANTA A QT. +5.65 s.l.m.
SCALA 1:500



- LIVELLO "C"
- 3 SPALTI
 - 4 SCALA
 - 5 ASCENSORI
 - 6 SERVIZI
 - 9 LOCALE COMM./ART.
 - 12 CABINA DI REGIA
- PADIGLIONE S PIANTA A QT. +14.90 s.l.m.
SCALA 1:500



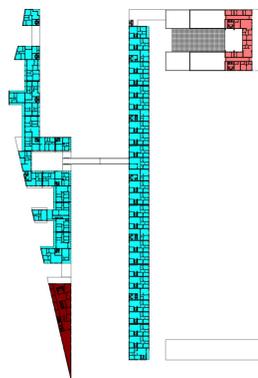
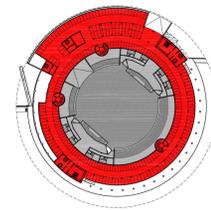
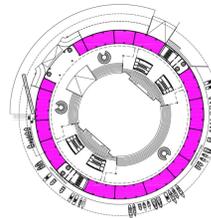
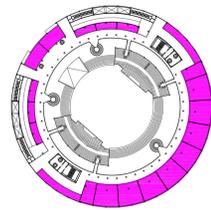
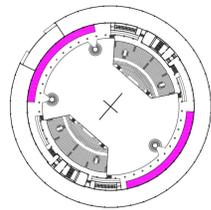
- LIVELLO "B"
- 3 SPALTI
 - 4 SCALA
 - 5 ASCENSORI
 - 6 SERVIZI
 - 9 LOCALE COMM./ART.
 - 10 RIVENDITE
 - 11 PUNTO RISTORO
- PADIGLIONE S PIANTA A QT. +10.70 s.l.m.
SCALA 1:500



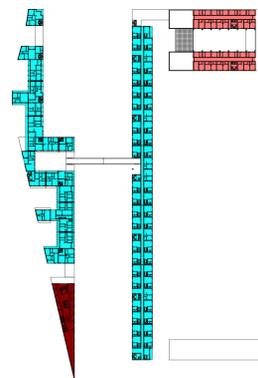
LEGENDA individuazione superfici di progetto

	PARCHEGGIO di pertinenza Padiglione "S"	mq 7.150,00
	PARCHEGGIO di pertinenza ai nuovi volumi da edificare	mq 21.100,00
	PARCHEGGIO di pertinenza Posti Barca e Locali Comm./Artigianali	mq 10.000,00
	Superficie per Residenza	mq 36.500,00
	Superficie attività commerciali e artigianale	mq 4.600,00
	Superficie attività commerciali e artigianale "Padiglione S"	mq 9.000,00
	Superficie attività sportiva / spettacolare "Padiglione S"	mq 3.100,00
	Superficie pertinenze attività sportiva / spettacolare "Padiglione S"	mq 3.000,00
	Superficie attività Ricettiva	mq 10.000,00
	Superficie attività Uffici e Direzionale	mq 4.900,00

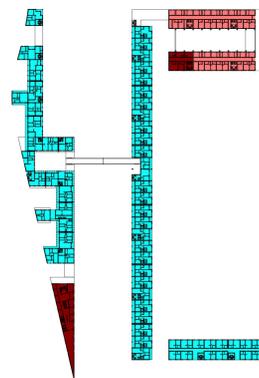
note: le superfici su elencate sono da intendersi al netto di porticati, balconi, terrazzi, loggiati, locali tecnici e spazi aperti.



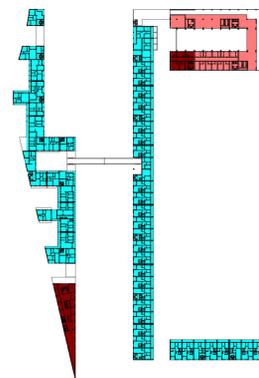
PIANTA LIVELLO "E"
SCALA 1:2000



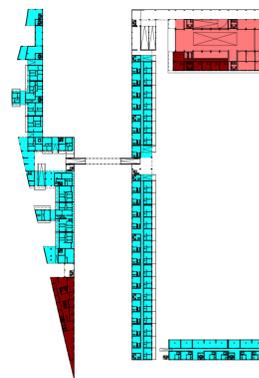
PIANTA LIVELLO "D"
SCALA 1:2000



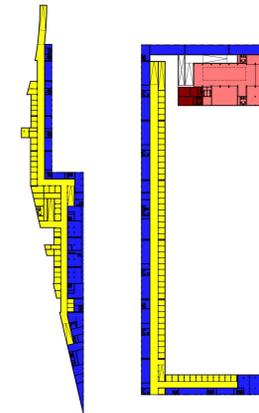
PIANTA LIVELLO "C"
SCALA 1:2000



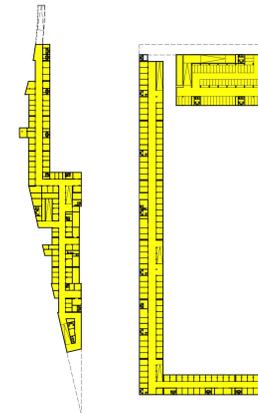
PIANTA LIVELLO "B"
SCALA 1:2000



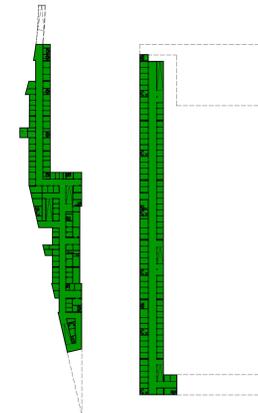
PIANTA LIVELLO "A"
SCALA 1:2000



PIANTA LIVELLO "0"
SCALA 1:2000



PIANTA LIVELLO "-1"
SCALA 1:2000



PIANTA LIVELLO "-2"
SCALA 1:2000

