



CAPOGRUPPO
DI SABATO
NICOLA
ITALIA

RELAZIONE GENERALE DESCRITTIVA DELLA PROPOSTA

Le soluzioni progettuali proposte partono dal progetto dell'architetto Renzo Piano di rivedere la sistemazione del porto con la previsione di un lungo e nuovo canale che dal Palazzetto dello Sport si svilupperà fino alla porta Siberia, con la realizzazione di un sistema di canali navigabili e la revisione e l'abbassamento dei primi 500 metri della sopraelevata.

A questo nuovo progetto l'Amministrazione Comunale di Genova ha indetto il concorso di progettazione "Blueprint Competition", dove, con la sistemazione urbanistica, si richiede la previsione di nuovi fabbricati con destinazione residenziale, commerciale e artigianale, direzionale e ricettiva, il riutilizzo del padiglione S "Palasport" e, in generale, il mantenimento del padiglione B, con la previsione intorno ad esso di nuovi edifici con destinazioni in coerenza con il progetto di Renzo Piano con l'utilizzo dei nuovi canali e banchine per l'attracco d'imbarcazioni e per le riparazioni nautiche che s'intendono ampliare e rendere più numerose.

I criteri adottati per le nuove costruzioni e per la sistemazione urbanistica sono la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali e per l'insediamento di attività commerciali e artigianali che, secondo le loro posizioni, sono previste con diverse impostazioni di piani e le seguenti destinazioni.

A – PARTE ADIACENTE ALLA SOPRAELEVATA di cui è previsto l'abbassamento per 500 metri:

- al piano terra, da noi posto a quota +4.70m slm, è previsto un porticato di altezza 3,20 metri netti, che diventa un percorso pedonale comune alle diverse attività commerciali e artigianali, negozi e ingressi condominiali che lungo il porticato si affacciano. Inoltre la maggior parte delle attività hanno anche un affaccio dal lato della strada di prosecuzione Via Marconi.

Nella tavola B di progetto, oltre ad avere individuato il percorso carrabile, sono stati previsti spazi ritenuti indispensabili per il carico e scarico, il parcheggio vincolato per i diversamente abili e per dotare di un minimo di aree di parcheggio le unità residenziali, alcune aree di verde e verde attrezzato.

- al piano seminterrato, a quota +1slm, sono state previste attività commerciali legate al settore nautico e un'autorimessa su due piani (P12A di superficie 4.086,58 mq a quota +1slm e P12B di superficie 3.476 mq a quota -2.20slm per garantire il parcheggio necessario sia per le attività residenziali che quelle commerciali e artigianali localizzate in questa parte di area.

B - PARTE ADIACENTE ED INTORNO AL PADIGLIONE B

- al piano terra si prevede un porticato principale che permette un percorso sicuro pedonale, anche questo posto a un livello di 4.70m slm, con altezza netta di m.2.80 e dove sono anche state previste residenze per famiglie con persone diversamente abili; in questi porticati, oltre a questi alloggi, sono stati previsti spazi di servizio condominiale, dove collocare depositi dei singoli alloggi, e locali tecnici. Sottostante al piano dei porticati, a quota +1 slm, è stata prevista una grande autorimessa P13 di mq 10.337,87 per garantire il parcheggio dei residenti e per le numerose attività collegate con la nautica e di tipo artigianale e commerciale, indicate nella tavola B, mentre lungo la viabilità che costeggia i porticati a quota +4.70 slm, sono state previste aree di carico e scarico e parcheggi vincolati per i diversamente abili, parcheggi che, se pure limitati a questo livello, dovranno essere utilizzati con precedenza dai residenti. Rispetto al perimetro costituito dalla linea rossa



FIG.1 - VEDUTA COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO PROPOSTO



FIG. 2 – PARTE DI COPERTURA PALASPORT CON PANNELLI DI FOTOVOLTAICO FLESSIBILI MQ 11.350

tratteggiata lungo il lato rivolto a nord-est, è stato previsto, sopra la banchina a +4.70slm, uno sbalzo della soletta di luce netta 1.50m, che garantirà nella parte superiore un passaggio pedonale e al di sotto, in corrispondenza delle attività commerciali e nautiche che affacciano su questo lato, un percorso protetto dalle intemperie per gli utenti.

C) - AREE DI PARCHEGGIO a quota +4.70 e AUTORIMESSE INTERRATE, sia a quota +1slm sia a quota -2.20 slm, di superficie complessiva lorda pari a 20.020 mq.

D - DESTINAZIONE RICETTIVA: ALBERGO RISTORANTE BAR, di mq 5.407,35, E OSTELLO PER LA GIOVENTÙ di mq 4.356,85, con una superficie ricettiva complessiva di mq=9.764,20, e un edificio destinato per UFFICI e DIREZIONALE di mq 4.516,15, anche questi con parcheggi riservati all'interno dell'autorimessa P13 –vedere tavola B.

E - PARCHEGGI adiacenti al Palasport a quota +4.70slm per mq 2.437,36 e un'AUTORIMESSA P21 a quota +1.00 di mq 2714.43, per garantire la sufficiente possibilità di parcheggio non solo per le attività del Palasport ma anche per le nuove attività sportive considerate in adiacenza e comprendenti: due campi di bocce, un'ampia pista per il pattinaggio, un campo da tennis, un campo di calcetto, uno specchio di acqua dolce e numerosi spazi di verde con piante e verde attrezzato per il gioco dei bambini

- Caratteristiche tecniche e funzionali delle tre autorimesse previste:

Le tre autorimesse interrato, la prima su due piani indicata con "P12A", posta a quota +1-SLM e "P12B" posta a quota -2.20slm; la seconda "P13 A", sottostante ai fabbricati intorno al padiglione B, è prevista a quota +1 slm. Ognuna di esse sarà dotata di un'aerazione diretta, non inferiore al 25% della superficie, mediante griglie di acciaio zincate che, oltre a garantire staticamente i parcheggi e carichi del piano terra, potranno essere utili nel caso d'incendio. Inoltre, nei parcheggi a quota +1 "P12A" e "P13", sono previsti collegamenti diretti con le banchine per eventuali carichi e scarichi diretti dalle imbarcazioni, con porte scorrevoli grigliate che oltre a garantire il passaggio per il carico e scarico contribuiscono all'aerazione costante delle autorimesse. La terza autorimessa interrata, di mq 2.714, è prevista adiacente al Palasport P21 a quota +1.00slm.

In tutte le tre le autorimesse sono previsti adeguate uscite di sicurezza, un sistema di luci di emergenza ed un impianto di segnalazione fumi e spegnimento automatico.

Le acque meteoriche saranno raccolte da un'adeguata rete di raccolta e smaltimento. Sono previsti una depurazione delle acque meteoriche e un serbatoio adatto a garantire una riserva di acqua idonea nel caso d'incendio.

Gli accessi alle autorimesse saranno realizzati mediante rampe a doppio senso di marcia. La struttura, in grado di rispondere al livello di pericolosità sismica della zona, sarà costituita nella parte interrata da una platea; l'isolamento a partire dalla platea armata sarà realizzato con iglù di H cm 20. Il solaio, di spessore mediamente di 30 cm, del tipo predalles, REI 120, avrà la superficie inferiore in c.a. lavorato a vista, accuratamente verniciata con vernici adeguate di ditte primarie. Le travi ribassate previste saranno adeguatamente isolate con cartongesso REI 120.

COPERTURA A VERDE PENSILE NEI SINGOLI BLOCCHI DEI LOTTI

Su ogni singolo lotto è prevista una parte del tetto con verde di copertura, che si compone di una complessa stratigrafia formata secondo precise modalità esecutive, ormai collaudate e certificate, costituendo un elemento fondamentale della moderna architettura sostenibile.

I principali benefici che tali tecnologie offrono per una più corretta compatibilità ambientale delle architetture più attente a tali problematiche sono di seguito elencati.

- Il processo di evaporazione dei tetti a verde pensile rende l'aria più umida e contribuisce a temperare le temperature nell'area circostante, migliorando il microclima della zona.

- Inoltre la vegetazione filtra fino al 20% delle polveri presenti nell'aria. Le sostanze nocive, come i nitrati, sono smaltiti grazie alla copertura verde, contribuendo alla diminuzione dello smog.



FIG. 3 – PARTICOLARE DELLO OSPECCHIO D'ACQUA INSERITO NELL' AREA DI VERDE ATTREZZATO E SPORT VS14

- Un tetto verde protegge il manto impermeabile da agenti atmosferici e dai raggi UV, nonché dagli sbalzi termici e/o dalle intemperie, come la grandine, incrementando in tal modo la durata della costruzione stessa.
- Un altro beneficio di tale tecnologia di copertura a verde è la riduzione della riflessione acustica, ottenuta attraverso l'ammortizzazione delle vibrazioni acustiche della superficie verde da un lato e l'assorbimento acustico della vegetazione dall'altro.
- Il verde pensile migliora l'isolamento termico sia in estate sia in inverno, proprio grazie all'azione di raffrescamento e all'effetto isolante prodotto, diminuendo la dispersione termica complessiva.
- I tetti verdi si propongono come spazi di compensazione ambientale, creando nuovi habitat per piante e animali.
- Un tetto verde pensile valorizza notevolmente l'immagine delle architetture, nelle quali l'ambiente lavorativo è percepito con una sensazione di maggior benessere, e una struttura tecnologicamente avanzata, diventa una componente creativa del paesaggio naturale

Caratteristiche tecniche della copertura a verde di mq 2.940.12

- o Barriera al vapore: sarà realizzata mediante la stesura di una guaina resistente al passaggio del vapore, applicata direttamente sulla superficie di supporto.
- o Elemento isolante: tale componente sarà scelto sulla base delle caratteristiche tecniche più idonee alla specifica applicazione prevista dai calcoli energetici. Si terrà conto in particolare della conduttività termica, della resistenza alla compressione e della reazione al fuoco dei pannelli coibenti prescelti. Nel progetto tipo presentato è stato previsto un elemento termoisolante costituito da lastre di polistirene espanso sinterizzato di cm. 12 di spessore, marcato CE secondo UNI EN 13163/2003
- o Manto impermeabile: L'elemento di tenuta sarà costituito da un manto sintetico in PVC HarpoPlan V/D, spessore nominale 1,5 mm, resistente ai raggi UV, particolarmente idonea a svolgere la funzione d'impermeabilizzazione in coperture zavorrate a verde pensile, con metodo d'applicazione a incollaggio e con fissaggi perimetrali. Tale membrana sarà accoppiata sul lato inferiore a un tessuto non tessuto, che avrà la funzione di supporto, assolvendo anche la funzione di separazione con il sottostante pannello termoisolante. La membrana deve inoltre presentare tutte le caratteristiche tecniche nelle normative EN 13956.
- o Per quanto riguarda l'esecuzione dei dettagli costruttivi particolareggiati dovranno essere rispettate tutte le specifiche concernenti l'esecuzione corretta dei raccordi perimetrali (15 cm sopra al livello finito del substrato), al fissaggio ai piedi delle pareti su tutto il perimetro, i raccordi sulle tubazioni passanti e quelli ai bocchettoni di scarico (1 scarico ogni 100 mq, con un diametro almeno di 100 mm).
- o Dovrà essere fornito e posato in opera un sistema multistrato costituito da feltro di accumulo e protezione meccanica di contenimento del substrato di drenaggio e aerazione del substrato.
- o Saranno disposti degli elementi di contenimento e drenaggio, provvisti di cellette per l'accumulo idrico, collegati a una rete di canali per la raccolta dell'acqua meteorica e per il suo smaltimento verso gli scarichi che saranno posizionati.



FIG. 4 – PERTICOLARE DI VERDE DI COPERTURA E PANNELLI FOTOVOLTAICI, PARAPETTO IN CRISTALLO

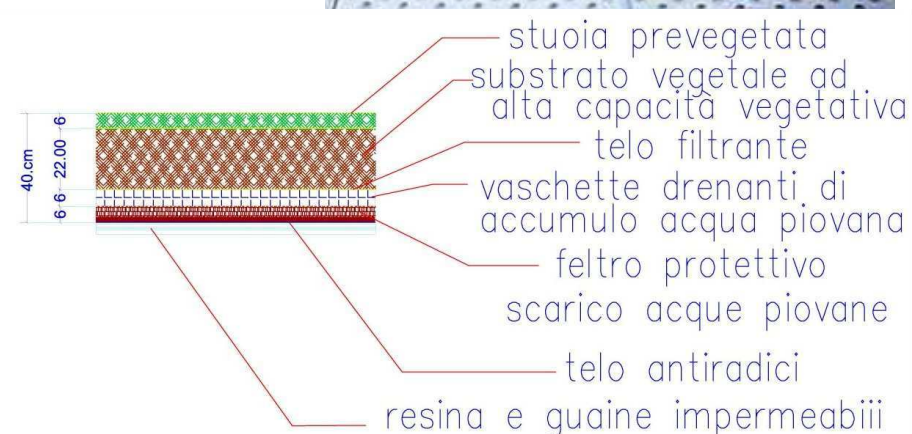


FIG. 5 – ALBERGO RISTORANTE, FACCIATA SUD OVEST CON VERDE DI COPERTURA E PANNELLI FOTOVOLTAICI

Vegetazione della copertura a verde

- o Tutta la superficie sarà piantumata a sedum, di non meno di quattro specie diverse (S.albium, S.reflexum, S.floriferum, S.sexangulare).
- o La densità di posa dovrà essere calibrata per il raggiungimento dei requisiti minimi per l'idoneità al collaudo dell'opera a verde richiesti dalla norma UNI-11235. Successivamente alla posa delle piantine di Sedum si dovrà provvedere a una leggera copertura con substrato in ragione di circa 1,5 cm /mq.
- o Impianto d'irrigazione

Sarà infine previsto un impianto irrigazione con sistema a goccia, collegato all'impianto idraulico e dotato di un sistema di programmazione centralizzato.



ULTERIORI CRITERI ADOTTATI NEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

1. **EDIFICI ECOSOSTENIBILI e certificabili in Classe "A"** secondo lo standard di "Casaclima" che prevedono isolamento, ventilazione meccanica controllata, serramenti e sistemi di aperture per garantire il migliore irraggiamento solare e schermature per rendere più gradevoli gli ambienti nei mesi estivi, scelta della posizione dei soggiorni e terrazzi con esposizione prevalente nell'arco di maggiore soleggiamento: Sud-Est -Sud-Ovest
2. **ILLUMINAZIONI NATURALI DIRETTE a quasi tutte le strutture commerciali** e un comodo e diretto carico e scarico per i diversi prodotti commerciali con la realizzazione di collegamento al piano terra a quota +4.70 slm e, per la maggior parte delle attività commerciali, la possibilità dei collegamenti e il carico e scarico attraverso le autorimesse e gli ingressi dedicati alle singole attività commerciali per rendere più comodo il carico e scarico e il parcheggio dei mezzi utilizzati. Nelle autorimesse le aree retinate in azzurro saranno vincolate alle attività commerciali o condominiali.
3. **VERDE DI COPERTURA** dai piani di copertura di tutti i lotti, è stata prevista una superficie che sarà utilizzata come terrazza condominiale - area giochi per i



FIG. 6 – PORTICATO LOTTO 2



FIG. 7 – PORTICATO LOTTI 3 – 4

bambini del complesso, verde attrezzato e panchine. vedere tavola A.

4. **IMPIANTO FOTOVOLTAICO Sulla copertura del Palasport saranno installati pannelli fotovoltaici per una superficie di mq 11.350**

Sui tetti degli edifici residenziali è previsto un isolamento termico e acustico di alto livello e **la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici, per mq 4.493, e gli impianti di aerazione meccanica controllata.**

Tutto l'impianto fotovoltaico sarà controllato e regolato nei locali previsti nel Palasport-Padiglione S. di mq 44.

Lungo tutto il perimetro del solaio di copertura sarà realizzata una bordura di verde con la funzione di stemperare l'effetto specchiante dei pannelli e garantire una migliore immagine visiva. Le bordature potranno essere realizzate con cespugli di rose rifiorenti e di oleandri, irrorati con sistema comandato a tempo.

5. **IMPIANTO ELETTRICO**

Il complesso in oggetto sarà provvisto d'impianti elettrici in grado di garantire il regolare svolgimento delle varie attività. In particolare, è possibile effettuare la seguente suddivisione:

- impianto di terra: tutti gli edifici saranno provvisti di impianto di terra costituito da treccia di terra in rame nudo posata in intimo contatto con il terreno. Tutti ferri di armatura saranno collegati all'impianto di terra;

- quadri elettrici: in questa fase preliminare si suppone che l'intero complesso sarà alimentato mediante sistema in bassa tensione (TT), perciò saranno dislocati due quadri elettrici, in grado di alimentare e proteggere le utenze presenti. I quadri conterranno le protezioni magnetotermiche e magnetotermiche differenziali previste dalla normativa vigente;

- distribuzione impianti: gli impianti elettrici saranno realizzati interamente sottotraccia, mediante utilizzo di tubazioni in PVC provviste di scatole di derivazione e accessori atti a rendere l'opera finita e perfettamente funzionante in ogni sua parte;

- impianto d'illuminazione normale: i locali saranno provvisti di apparecchiature illuminanti aventi caratteristiche idonee ai vari ambienti d'installazione. Il numero di apparecchiature sarà teso al raggiungimento dei valori di LUX indicati dalla normativa vigente. Tutte le lampade utilizzate saranno del tipo a basso consumo e alta resa;

- impianto d'illuminazione di emergenza: al fine di garantire la massima sicurezza in caso di emergenza l'intera struttura sarà provvista di apparecchiature illuminanti di emergenza di tipo autoalimentato, con potenza variabile. L'autonomia di funzionamento non sarà inferiore a due ore;

- rete dati: la struttura sarà provvista di rete dati, costituita da connettori tipo RJ 45. gli stessi connettori serviranno al sistema telefonico;

- linee elettriche di energia e di segnale: le linee elettriche presenteranno sezioni coordinate agli interruttori posti nei quadri elettrici. Tali saranno a bassa emissione di fumi e gas tossici. Tutte le linee elettriche di energia saranno separate dalle linee di segnale;

- impianto di rivelazione fuoco e fumo: sarà previsto impianto di rivelazione di fuoco e fumo, provvisto di rivelatori in ambiente, sirene di allarme, pulsanti di allarme e centralina autoindirizzante.

Tutte le opere su indicate saranno eseguite nel rispetto della normativa vigente, secondo le tavole progettuali esecutive. Al termine dei lavori saranno rese le dichiarazioni di conformità redatte secondo il DM 37/08.

6. **ISOLAMENTO DEI TERRAZZI SOPRASTANTE TETTI PIANI CONDOMINIALI**

- guaina barriera vapore impermeabile e traspirante adeguatamente fissata e risvoltata;

getto di cls. alleggerito di s=20cm;



FIG. 8 – LAMPIONI LED

- rasante con malta bicomponente a base di cementi, inerti selezionati a grana fine, additivi speciali e polimeri sintetici in dispersione;
- la parte pedonale avrà pavimentazione antigeliva;
- la parte con la sistemazione a verde per giardino pensile sarà così predisposta:
 - posa a secco di un telo di polietilene da mm 0,20 con zone di sovrapposizione in funzione di protezione antiradice (facoltativo);
 - posa in opera, direttamente sul manto impermeabile, di elementi drenanti, con riserva d'acqua; la posa comprenderà anche eventuali tagli che potranno essere realizzati con seghetto manuale o elettrico con lama di ferro.
 - posa di pannelli di polietilene e alta densità bugnato dello spessore di mm 0,5 per la protezione dei risvolti verticali.
 - posa di tessuto non tessuto di poliestere o polipropilene agugliato o filo continuo di adeguata grammatura con elevate caratteristiche di resistenza meccanica e permeabilità radiale all'acqua.
 - posa di terriccio di buona qualità nella quantità prevista e in ogni caso non inferiore a 30 cm

Le aree verdi del terrazzo sono state previste secondo i seguenti criteri:

- tutte le aree verdi pensili saranno realizzate con cespugli di rose perimetrali e la parte interna sistemata a prato con la possibilità nel periodo estivo di immettere varietà di fiori secondo le diverse stagioni ed è prevista l'irrigazione artificiale programmata.
- nel perimetro sono previste piante di oleandri di vari colori alternate a piante di rose rifioranti di colore rosso, rosa e giallo. Anche per queste fasce di verde si prevede un'irrigazione artificiale programmata.

7. **REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI.**

Gli edifici saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalle vigenti Leggi in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico degli edifici ex Legge 447/1995, D.P.C.M. 5.12.1997 e Norme UNI EN 12354.

Ogni locale interno avrà la massima garanzia rispetto all'isolamento termico e acustico grazie al tipo d'isolamento previsto e la composizione dei vetri, e più precisamente:

- un vetro rivestito di un fine deposito trasparente a base d'argento e un vetro stratificato acustico composto di due lastre di vetro assemblate tra loro grazie ad uno o più film plastici. Questi film sono concepiti specialmente per garantire l'isolamento acustico; essi apportano anche una protezione di base o rinforzata.
- L'integrazione di un telaio di buona qualità permette di ottenere, in facciata, un isolamento da 35 a 40 dB.

8. **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Sono stati previsti sistemi di ventilazione meccanica controllata che consentiranno la riduzione di consumi energetici mediante l'utilizzo di un recuperatore calore e garantiranno il rinnovo d'aria interna.

Il sistema d'isolamento, la ventilazione delle pareti di facciata e la ventilazione controllata di tutti i principali locali potranno permettere all'edificio di conseguire una certificazione energetica in classe A.

9. **IMPIANTI E ATTREZZATURE PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO**

Tutti i locali residenziali commerciali, ricettivi direzionali, saranno serviti da impianti di climatizzazione e di ventilazione meccanica controllata.



FIG. 9 - PORTICATO lungo il Lotto 1 e 2 - Locali commerciali a livello strada e porticato e locali commerciali e artigianali legati all'attività nautica adiacenti alle banchine

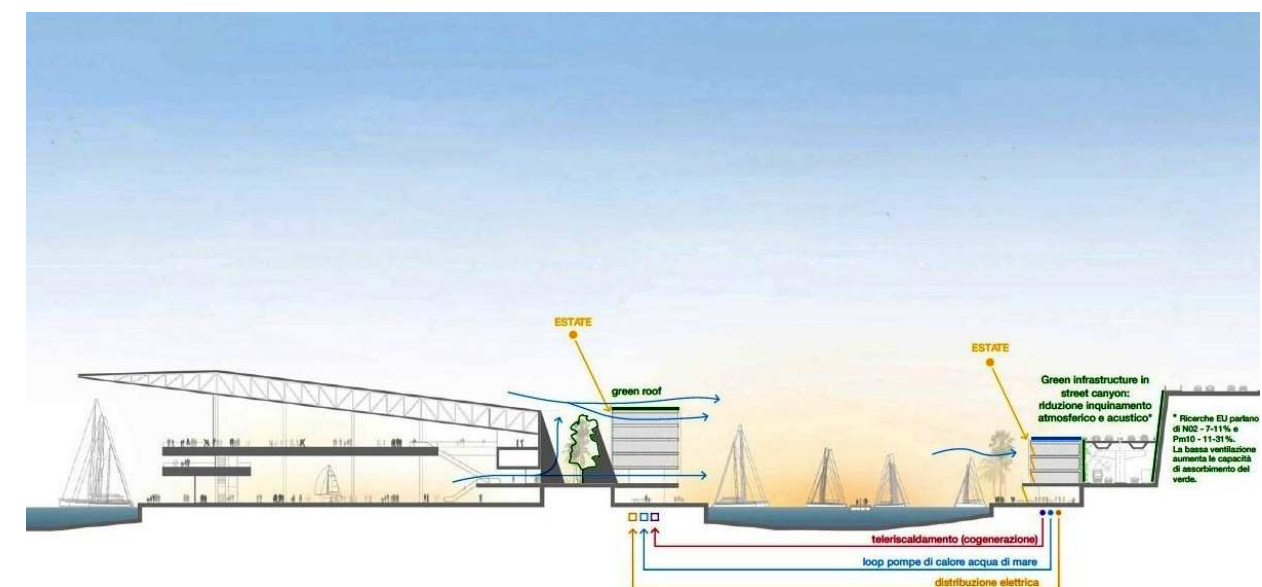


FIG. 10 – Si condivide lo schema fonti rinnovabili che dovrà essere ulteriormente approfondito nel progetto esecutivo

Si prevede la produzione centralizzata d'acqua calda e acqua refrigerata (fluidi termovettori distribuiti contemporaneamente in circuiti separati) mediante unità *pompa di calore geotermica reversibile* idonea per la produzione d'acqua calda sanitaria della potenzialità termica e sufficiente a garantire la migliore climatizzazione sia nel periodo invernale sia nel periodo estivo. Per gli alloggi residenziali, è prevista l'installazione di pannelli radianti a pavimento per tutti i piani. Nelle superfici commerciali si prevedono pannelli radianti e/o di ventilconvettori aventi funzione integrativa nel periodo invernale e deumidificante nel periodo estivo, abbinata ove necessario all'installazione di apposite unità di trattamento e rinnovo aria.

Per soddisfare la totalità del fabbisogno termico/frigorifero di picco è previsto l'impianto geotermico adeguato, dimensionamento secondo l'andamento delle temperature dello scambiatore geotermico in un arco temporale di 20-30 anni, allo scopo di assicurare che le temperature minime e massime di ingresso e uscita dalla pompa di calore e dall'impianto rimangano coerenti con i valori di progetto che saranno previsti.

10. **STRUMENTI DI CONTROLLO E DI SICUREZZA**

Sono previsti tre locali adibiti alla sicurezza e impianti di controllo delle telecamere, di cui uno nel Lotto 8 a piano terra di circa mq 28 per autorimesse interrato, strade, porticati e banchine; un secondo locale nel piano terra del Lotto 1 di circa mq 22, l'ultimo all'interno del Palasport di circa mq 65 compresi servizi. Si prevede l'installazione di n. 92 telecamere adeguate di video sorveglianza distribuite in corrispondenza dei porticati nei pressi degli ingressi delle abitazioni, della strada interna di carico e scarico, porticati, le piazzette tra i lotti, i percorsi pedonali, le strade e i parcheggi.

11. **ILLUMINAZIONE ESTERNA**

N. 80 lampioni LED lungo le strade, nelle aree verdi attrezzate e parcheggi; n. 51 luci LED a parete nei porticati, autorimesse e in prossimità degli ingressi condominiali.

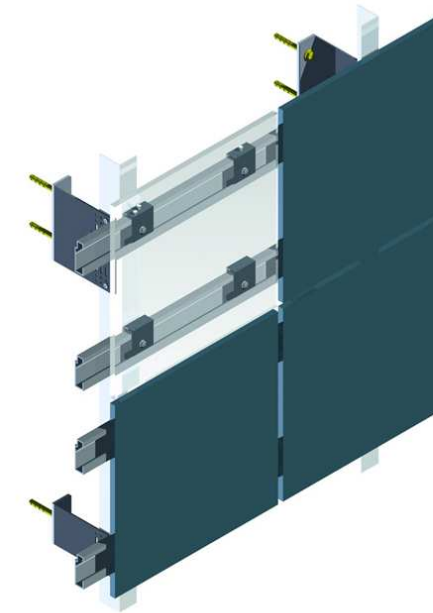


FIG. 11 - Esempio di tecnologia di parete microventilata che potrà essere applicata per le pareti esterne seguendo i colori indicati in progetto



FIG. 12 - Particolare delle colonne in c.a. a vista, basamenti in Granito di Montorfano e parapetti in cristallo con montanti in acciaio

VERIFICA SUPERFICI

<p>Superficie parcheggi e autorimesse P.T. a quota + 4.70 slm P1 = mq 45.07 P2 = mq 112.62 P3 = mq 73.26 P4A = mq 70.22 P4B = mq 38.52 P5 = mq 124.31 P6A = mq 120.75 P6B = mq 282.49 P6C = mq 87.84 P6D = mq 119.90 P6E = mq 284.95 P6F = mq 100.12 P6G = mq 129.26 P7 = mq 84.18 P8 = mq 79.72 P9 = mq 228.04 P10 = mq 58.16 P11 = mq 80.17 Tot. mq 2.119.58</p>	<p>P12A = mq 4.086.58 autorimessa a quota + 1 slm P12B = mq 3.476.00 autorimessa a quota - 2,20 da lm P13 = <u>mq 10.337.87</u> autorimessa a quota + 1 slm Tot. mq 17.900.45 mq 2.119.58 + 17.900.45 = mq 20.020.03 Parcheggi e autorimesse adiacenti al padiglione "S" Palasport e aree verdi attrezzate cin nuovi interventi sportivi (q +4.70) P14 = mq 591.85 P15 = mq 530.11 su autorimessa lato strada P16 = mq 464.30 su autorimessa lato opposto P17 = mq 462.85 P18 = mq 192.00 P19 = mq 467.40 P20 = mq <u>113.85</u> Tot. mq 2.912.36 P21 = mq <u>2.714.43</u> autorimessa a quota + 1,00 Tot. mq 5.626.79 Totale complessivo parcheggi e autorimesse mq 20.020.03+ 5.626.79= mq 25.646.82</p>
---	--

<p>Sup.cie residenziale Piano T adeguate a famiglie con diversamente abili Lotto 7H.1 = mq 60.29 Lotto 7H.2 = mq 63.95 Lotto 7H.3 = mq 60.28 Lotto 8H.1 = mq 63.10 Lotto 8H.2 = mq 60.74 Lotto 9H.1 = mq 61.00 Lotto 9H.2 = mq 63.58 Lotto 9H.3 = mq 59.98 Lotto12H1 = mq 59.50 Lotto12H2 = mq 63.23 Lotto12H3 = mq 59.84 Lotto14H1 = mq 54.93 Lotto14H2 = mq 54.79 Lotto15HB1= mq 67.49 Lotto15HB2= mq 67.31 Lotto16H1 = mq 74.53 Sup.cie tot. ALLOGGI H = mq 994.54</p>	<p>Superficie residenziale da P. 1 a P. 5 Lotto 1 a 14 Lotto 1 = mq 131.93 Lotto 2 = mq 426.27 Lotto 3 = mq 136.00 Lotto 4 = mq 863.09 Lotto 5 = mq 842.09 Lotto 6 = mq 959.96 Lotto 7 = mq 555.13 * Lotto 8 = mq 707.74 * Lotto 9 = mq 552.81 * Lotto 10 = mq 154.74 * Lotto 11 = mq 553.45 * Lotto 12 = mq 532.20 * Lotto 13A = mq 144.16 * Lotto 13B = mq 554.28 * Lotto 14 = <u>mq 575.54 *</u> Tot. per piano mq 7.689,39 x x 4 piani = mq 30.757,56 + 4.330.05 (* piano in più da Lotto7 a Lotto 14)=</p>	<p>tot. = mq 35.087,61+ 994.54= tot.Sup.residenziali mq 36.082.15</p> <p>Superfici ricettive Lotto 16 Albergo/Rist. mq 1081.47x5 piani mq 5.407.35</p> <p>Lotto 15 Ostello mq 871.37 x5 piani</p> <p><u>mq4.356.85</u> SUPERFICI RICETTIVE Tot. mq 9.764,20</p>
--	--	--

<p>VERDE SPORT q. +4.7 lm VS1 = mq 196.04 VS2 = mq 21.63</p>	<p>VERDE COPERTURE q+22.80 VA-C-Lotto 1 -a - mq 54.29 VA-C-Lotto 2 -a - mq 43.08 VA-C-Lotto 2 -b - mq 78.57</p>	<p>VA-C-Lotto 12-b - mq 89.58 VA-C-Lotto 13A-a-mq 39.79 VA-C-Lotto 13B-a-mq 99.63 VA-C-Lotto 14-a - mq 120.76</p>
---	---	--

VS3 = mq	513.09	VA-C-Lotto 3 -a - mq	44.76	VA-C-Lotto 14-b - mq	38.33
VS4 = mq	219.19	VA-C-Lotto 4 -a - mq	21.41	Tot	mq 2.359.14
VS5 = mq	623.21	VA-C-Lotto 4 -b - mq	180.18	<u>Copertura Ostello q.+28.8lm</u>	
VS6 = mq	193.06	VA-C-Lotto 4 -c - mq	92.36	VA-C-Lotto 15 – mq 191.43	
VS7 = mq	327.66	VA-C-Lotto 4 -d - mq	40.58	Copertura	
VS8 = mq	116.48	VA-C-Lotto 5 -a - mq	44.62	<u>Albergo/Ristorante: q.+28.8lm</u>	
VS9 = mq	13.87	VA-C-Lotto 5 -b - mq	79.03	VA-C-Lotto 16 - mq 389.55	
VS10=mq	127.01	VA-C-Lotto 5 -c - mq	98.66	Totale Verde di copertura	
VS11=mq	14.08	VA-C-Lotto 5 -d - mq	57.09	(mq2.359.14+191.43+389.55)	
VS12=mq	77.86	VA-C-Lotto 5 -e - mq	122.31	= mq 2.940.12	
VS14=mq	1.063.00	VA-C-Lotto 6 -a - mq	55.37	Totale verde:	
VS15=mq	111.00	VA-C-Lotto 6 -b - mq	78.43	(mq 8.618.79 + 2.940.12)	
VS16=mq	21.66	VA-C-Lotto 6 -c - mq	78.43	= mq 11.558.91	
VS17=mq	47.97	VA-C-Lotto 6 -d - mq	78.43		
VS18=mq	17.92	VA-C-Lotto 6 -e - mq	67.15		
VS19=mq	21.40	VA-C-Lotto 6 -f - mq	37.43		
VS20=mq	51.34	VA-C-Lotto 7 -a - mq	87.51		
VS21=mq	18.11	VA-C-Lotto 8 -a - mq	78.43		
VS22=mq	<u>22.72</u>	VA-C-Lotto 8 -b - mq	89.58		
Tot	mq 3.803.96	VA-C-Lotto 9 -a - mq	58.83		
VS13= mq 4.814.83 (*)		VA-C-Lotto 9 -b - mq	110.33		
Tot	mq 8.618.79	VA-C-Lotto 10-a - mq	41.90		
		VA-C-Lotto 11-a - mq	89.58		
		VA-C-Lotto 12-a - mq	42.48		

Sup.cie commerciale e artig. a quota +4.70 slm	Superficie commerciale e artig. a quota + 1 slm		Superfici Uffici e Direzionale
1C1= mq 22.00	1CN1= mq 49.81	15CN1= mq 44.28	Lotto 17
1C2= mq 22.00	1CN2= mq 53.11	15CN2= mq 46.50	P.Terra mq
2C1= mq 95.76	2CN1= mq 213.25	15CN4= mq 44.54	744,87
2C2= mq 121.93	2CN2= mq 265.03	16CN1= mq 42.52	4p x
3C1= mq 27.74	3CN1= mq 181.29	16CN2= mq 51.17	942,82= <u>3.771.28</u>
3C2= mq 27.92	7CN1= mq 98.58	16CN4= mq <u>69.10</u>	Tot. mq
4C1= mq 61.34	7CN2= mq 106.26	Tot. = mq 2.932.75	4.516,15
4C2= mq 154.14	7CN4= mq 142.17		
4C3= mq 242.08	8CN1= mq 141.80		
5C1= mq 159.16	8CN2= mq 103.00	Totale complessivo	
5C2= mq 98.00	8CN3= mq 97.67	superfici	
5C3= mq 86.18	9CN1= mq 141.43	COMMERCIALI/	
5C4= mq 158.94	10CN1= mq 98.62	ARTIGIANALI	
6C1= mq 62.14	10CN2= mq 104.52	mq 1.662.50+	
6C2= mq 138.46	10CN3= mq 98.27	mq 2.932.75=	
6C3= mq 138.29	12CN1= mq 98.70	mq 4.595.25	
6C4= mq <u>46.42</u>	12CN2= mq 107.28		
Tot. mq 1.662.50	12CN4= mq 99.80		
	13CN1= mq 140.74		
	14CN1= mq 96.59		
	14CN2= mq 101.66		
	14CN4= mq 95.05		

(FINE RELAZIONE GENERALE DESCRITTIVA)

VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA

				€/....	Importo	
1	MURI MURO di contenimento verso V.Manzoni in C.A. H 4m Lotti 1.2.3.4	ml	96,85	€1.250	€121.063	
2	MURO C.A. - H 7,20 - verso prosecuzione v. Marconi x 2° tratto comprendente parcheggio interrato 12B quota da + 0,70 a -2,80	ml	181,00	€2.600	€470.600	
3	MURO C.A. autorimessa P12B (H = da 3,50 a 4,00m) quota da -2,80 a +0,30 autorimessa P12B		228,00	€1.250	€285.000	
4	MURO in CA da quota +0,7 a +4,7 autorimessa 13	ml	427,51	€1.250	€534.388	
5	SCAVI SCAVO di sbancamento per autorimessa 12A-B e locali accessori da quota +4,70 a quota -3,20 Hscavo 7,90	7,90	4.263	33.678		
	SCAVO di sbancamento per autorimessa 12A-B e locali accessori da quota +1 a quota -3,20 Hscavo 7,90 - Hscavo 4,20 (parte che interessa passeggiata)	4,20	458	1.925		
	SCAVO che interessa solo 12A da quota +4,70 a quota +0,30 (Hscavo 4,40)	4,40	480	2.112		
	SCAVO che interessa solo 12A (passeggiata) da quota +1 a quota +0,30 (Hscavo 0,70)	0,70	121,37	85		
	SCAVO di sbancamento per autorimessa 13, locali accessori e locali commerciali nautica da quota +4,70 a quota +30 - Hscavo 4,40	4,40	14.000	<u>61.600</u>		
	Totale scavi mc			99.400		
	Costo scavi di sbancamento €			€6,69	€664.986	
6	Trasporto materiali di scavo alla discarica		99.400	€51	€5.069.400	
7	PLATEE					
	PLATEA di fondazione armata Hplatea 0,40 autorimessa 12A + locali accessori e locali commerciali nautica - da quota +30 a quota +70 primo tratto	0,40	2.188	<u>875</u>		
	PLATEA di fondazione armata Hplatea 0,40 autorimessa 12B e locali accessori - secondo tratto da quota -3,20 a quota -2,50 -	0,40	4.727	1.891		
	PLATEA di fondazione armata Hplatea 0,50 , da quota +0,20 a quota +0,50	0,50	14.000	<u>7.000</u>		
	Totale platee mc			9766		
	Costo totale platee armate		9.766	€320	€3.125.120	
	PILASTRI E COLONNE					
8	Pilastri al piano 12B n. 129 da quota -2,60 a quota +0,40	0,40 x 0,40 x 3,00 =mc 0,48 x n.	129	61,92	€380	€23.530
9	Pilastri piano 12A - n. 206 pilastri	0,40 x 0,40 x 3,80= mc 0,61	206	125,66	€380	€47.751
	Colonne piano 12A n. 91 0,2*0,2*3,14*3.8	0,47	91,00	42,77	€380	€16.253
10	n.373 pilastri 0,40x0,40x3,80	0,61	373	226,78	€380	€86.176
11	n.139 colonne al piano Autorimessa 13 0,2*0,2*π*3.8	0,47	139	66,38	€380	€25.224
12	Basamento di contorno alle colonne in granito di Montorfano costituiti da 2 elementi: 0,55x0,55 spessore cm 4 e 0,45x0,45 spessore cm 3 n.		230	€520		€119.600
13	SOLETTA A SBALZO larghezza 1,50 lotti da 7 a 14, uffici e albergo	756,00	0,30	226,80	€380	€86.184
14	Isolamento,sottofondo e pavimentazione soletta a sbalzo			756,00	€70	€52.920
	RINGHIERE					
15	Ringhiera:h 1,00 dal piano calpestio,montanti acciaio,moduli L variabile 100/150 in cristallo trasparente stratificato 8+8,molatura 4 lati a filo lucido e cristallo esterno autopulente (h0,90) ml 538x €/ml 250					€134.500

16	Ringhiera in ferro interessante da L1 a L6, a filo aree VS1-VS2-VS3-VS4 e lungo la rampa di collegamento adiacente Palasport - quota +4,70 con banchina a mare a quota +1 - compresa verniciatura e messa in opera ml (281,31+136+6)= ml 423 x €/ml 90=					€38.070	
	AREE A VERDE						
17	Verde di copertura a quota +22,80 (tetti) con messa in opera e irrigazione	mq	2.940,00	€130		€382.200	
18	Verde a quota +4,70 con messa in opera e irrigazione	mq	8.619,00	€95		€818.805	
	AUTORIMESSE						
19	Autorimesse - prezzo unitario applicato al costo di costruzione comprendente: pavimentazioni, muri di tamponamento, grigliati con areazioni verso le parti esterne, impianti di illuminazione e di sicurezza, solai predalles con resistenza al fuoco Rei 120, ingressi - serramenti per accedere ai diversi locali Rei 90 - Sup.ci (P12A mq 4.086,58 -12B mq 3.476,00-13 mq 10.332,66 sup.tot. 17.895,24 x €/mq 500 = €					€8.947.620	
20	Autorimessa P21 adiacente Palasport da quota +4,70 a quota +1						
	-Scavo h 4,40	mq	2.998,00	4,40	13.191	€6,69	€88.249
	- platea armata		2.998,00	0,50	1.499	€320,00	€479.680
	- Trasporto macerie a discarica (13191-2715x4,40 = 1245 13191-1245 =	mc			11.946	€51,00	€609.246
	- muro perimetrale	ml			280	€1.250	€350.000
	- pilastri 0,40x0,40xh 3,20 n. 38			0,51	19,38	€380	€7.364
	- solaio e finiture		2.604,00	-149	2.455	€500	€1.227.500
	- pavimentazione rampa di accesso pendenza ~16%		149,00	1,16	173	€150	€25.926
	- muro laterale rampa 23,30x3,20:2x0,30= mc				11,18	€380	€4.248
	- scala di sicurezza, compresi gradini e mancorrente larghezza 1,20 x ml 10	mq			12,00	€450	€5.400
	- n. 2 scale di sicurezza mq 9 x 2 =	mq			18	€450	€8.100
	- ascensori	n			2	€25.000	€50.000
	- muri interni di separazione scala e ascensori (2,70+5,40+1,90+3,60+5,00)2	ml			37,20	€1.250	€46.500
	- muro adiacente scala di sicurezza	ml			8,50	€1.250	€10.625
	- solaio di copertura uscite di sicurezza in C.A. compresa impermeabilizzazione in lamiera zincata mq 16,50+2(40) =				96,50	€400	€38.600
	- grigliati carrabili in acciaio inox per aerazione (86+101) =	mq			187,00	€150	€28.050
	IMPIANTI PER AUTORIMESSE 12A-12B-13-21						
	<u>Luci di emergenza</u>						
	- n. 3 centraline di controllo con icroprocessore per apparecchi di illuminazione di emergenza				3	€3.117	€9.351
	- plafoniere di emergenza comprese le scale di collegamento				182	€213	€38.766
	<u>Dispositivi antincendio</u>						
	- rivelatori antifumo				36	€1.000	€36.000
	- rete idrica antincendio protetta con tubi di acciaio con rivestimento bituminoso Ø 100 mm				1.150	€18,44	€21.206
	- attacco per idranti UNI 804				108	€226	€24.408
	- Idranti soprasuolo Hmin 400mm per 3 autorimesse				33	€868	€28.644
	- Naspo antincendio				33	€879	€29.007
	- estintore portatile a schiuma da 9 litri				60	€97	€5.820
	- n. 3 impianti fissi di spegnimento a pioggia						€115.000
	- impianto di ventilazione forzata per autorimessa 12B						€18.000

SUPERFICI RESIDENZIALI, RICETTIVE, UFFICI, COMMERCIALI-ARTIGIANALI, ecc.					
21	Superfici residenziali	mq	36.082,00	€1.500	€54.123.000
22	Superfici ricettive	mq	9.764,20	€1.600	€15.622.720
23	Superfici direzionali-uffici	mq	4.516,15	€1.600	€7.225.840
24	Sup.ci artigianali-commerciali	mq	4.595,25	€1.600	€7.352.400
25	Superfici di servizi condominiali nei piani interrati		1.094,23	€500	€547.115
26	Superfici magazzini	mq	1.578,54	€500	€789.270
27	Superfici di servizi condominiali al piano terra		694,88	€600	€416.928
TERRAZZI E COPERTURE PIANE, PARAPETTI					
28	Superfici terrazzi	mq	2.542,00	€500	€1.271.000
29	Superfici coperture piane	mq	12.401,79	€250	€3.100.448
30	Parapetti in cristallo coperture	mq	1.824,74	€250	€456.185
31	Porticati	mq	2.741,55	€400	€1.096.620
32	Ascensori e strutture connesse in C.A., collegamenti elettrici e tecnici	n.	39	€70.000	€2.730.000
PANNELLI FOTOVOLTAICI					
33	Superfici pannelli fotovoltaici su lotti da 1 a 17 mq		4.493	€400	€1.797.200
34	Superficie pannelli fotovoltaici flessibili su Palasport	mq	11.350	€280	€3.178.000
BANCHINE, STRADE, RAMPE					
	Ulteriore collegamento adiacente al ponte previsto, riservato ai mezzi di soccorso e pedonale, compresa pavimentazione parapetti in acciaio - larghezza m 5 x ml 157 = mq		785	€5.000	€3.925.000
35	Superficie Strade - parcheggi - piazzette e marciapiedi lastricato di pietra	mq	18.182	€180	€3.272.760
36	Scarificazione area adiacente Palasport	mq	3.913	€14	€55.447
37	Pavimentazione banchine Lotto1/6-Lotti 7/14-rampe di collegamento, banchina sottostante lato albergo (2189+9073+280+901) =	mq	12.443	€150	€1.866.450
38	Pavimentazione rampe di accesso autorimesse con pendenza ~16%: n. 2 da q. +4,7 a +1, n. 1 da q +1 a q-2,2 (mq 141 x n. 3) =	mq	423	€300	€126.900
AREE GIOCO ATTREZZATE					
Elenco prezzi attrezzature aree gioco bimbi (*)					
- altalena con 4 porti 500					
- struttura con scivoli 1.200					
- giostrina 1.200					
- n2 panchine con schienale 800 tot. 3.700					
39	Aree gioco su coperture (*)	n. 15	3.700		€55.500
40	Area attrezzata VS1 con giochi e panchine a quota +4,7				€37.200
41	Rinforzo solaio soprastante Torrente Bisagno per formazione area V14 e parcheggio 5.000x0,30=		1.500,00	€380	€570.000
42	AREA ATTREZZATA VS 14 comprendente: - campo calcetto (€70.000) - pista pattinaggio rotelle di mq 600(€120.000)- n. 2 campi bocce (€80.000) - campo tennis (€90.000) - n. 8 Palme adulte con messa in opera (€4.000) - n. 13 piante di oleandro €1.020 - n. 27 panchine (€17.550) - Strade interne pedonali in lastricato pietra locale mq 1.557 (€233.550)			€	616.120
	- Specchio d'acqua (scavo,sistemazione fondo,condotte carico-scarico, bordo perimetrale in pietra (mq 312 x €/mq 300) =			€	93.000
	- Gioco bimbi				7.250
					€716.370

43	AREE VERDI su terreno da VS1 a VS16 tranne VS14: - fioriera Ø4,00 m con sedile a corona circolare in area VS1 - tappeto erboso - palme adulte	mq n.	4.381,00 23	€80 €500	€1.200 €350.480 €11.500		
ILLUMINAZIONE ESTERNA							
44	Illuminazione con lampioni LED	n.	80	€1.800	€144.000		
45	Luci esterne LED a parete	n.	51	€800	€40.800		
46	Impianto di video sorveglianza con due uffici di controllo al piano terra e uno previsto all'interno del padiglione S (Palasport a quota +1, arredati e dotati di n. 3 P.C., n. 92 telecamere su porticati, autorimesse e strade, collegamenti vari				€54.000		
RETI							
47	- Per Lotti da 1 a 6 rete GAS Ø 120 lunghezza ml 250 rete IDRICA Ø 90 lunghezza ml 250 rete FOGNATURA Ø 220		250,00 250,00 250,00	€250 €250 300	€62.500 €62.500 €75.000		
48	- Per Lotti dal 7 al 17 Rete GAS Ø 130 Rete IDRICA Ø 110 Rete FOGNATURA Ø 260	ml 873 ml 873 ml 873	873,00 873,00 873,00	€250 €250 300	€218.250 €218.250 €261.900		
TOTALE RETI					136.187.812		
49	INTERVENTO IN PADIGLIONE S PALASPORT						
	a quota 2.55 per realizzazre locale tecnico per impianto fotovoltaico previsto sulla copertura e locale per videosorveglianza, bar e nuovi servizi igienici, comprendente: - demolizione pavimento esistente; - controsoffittatura dei nuovi locali in carton gesso con pannelli REI 120 - nuove tramezze da 10 e 20cm con gasbeton; - intonaci e rasenti nei diversi locali previsti; - nuove pavimentazioni; - sanitari; - serramenti; - collegamenti impianti idrico, elettrico e riscaldamento. - per l'utilizzo degli spazi non utilizzati per lo sport a centro culturale-sportivo con postazioni internet, espositivo e spogliatoi per le attività sportive esterne (ved. VS 13 con campo da tennis, calcetto, campo da bocce e pista pattinaggio				mq 533,00	€1.000	€533.000 €1.000.000 137.720.812

PIANO DEI COSTI IE DEI RICAVI

RICAVI CON IPOTESI DI AFFITTO	€/....	valutazioni		Importi
COSTO AFFITTO RESIDENZIALE MENSILE	€/mq 3,50	54.000,123 x 3,50 x 12 mesi =	€	189.403
ENTRATE SUPERFICI RICETTIVE	€/mq 3,50	9.764,20 x 3,50 x 12 mesi =	€	410.096,40
ENTRATE SUPERFICI DIREZIONALI-UFFICI	€/mq 4,00	4.516,15 x 4,00 x 12 mesi =	€	216.775,20
ENTRATE SUPERFICI ARTIGIANALI-COMMERCIALI	€/mq 4,00	4.595,25 x 4,00 x 12 mesi =	€	220.572,00

ENTRATE SUPERFICI MAGAZZINI	€/mq 2,50	1.578,50 x 2,50 x 12 mesi =	€	47.355,00
AFFITTO DEL PALASPORT AD UNA SOCIETA' SPORTIVA RISTRUTTURATO E AREA VERDE SPORT VS13 CON IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO (VED.TavolaB)	€/mese 10.000	€ 10.000 x 12 mesi =	€	120.000,00
GESTIONE BAR PALASPORT	€/mese 1.000	€ 1.000 X 12 mesi =	€	12.000,00
Totale RICAVI AFFITI			€	3.299.964,60

COSTI ANNUI				Importi
PERSONALE DI SORVEGLIANZA	€/mese 4.000	n. 4 x €4.000 x 14 mesi =	€	224.000
TECNICO PER GESTIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€/mese 4.000	N. 2 x €4.000 x 14 mesi =	€	114.000
MANUTENZIONE AREE VERDI A QUOTA + 4,70	€/anno		€	80.000
MANUTENZIONE ILLUMINAZIONE ESTERNA	€/anno		€	30.000
MANUTENZIONE STRADE, MARCIAPIEDI E BANCHINE	€/anno		€	80.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATI	€/anno		€	250.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA AUTORIMESSE	€/anno		€	90.000
MANUTENZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI, APPARECCHIATURE, COELGAMENTI	€/anno		€	120.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA PALASPORT	€/anno		€	180.000
TOTALE COSTI			€	944.000

UTILI ANNUI NETTI € 3.299.964 - € 944.000 = € 2.355.964

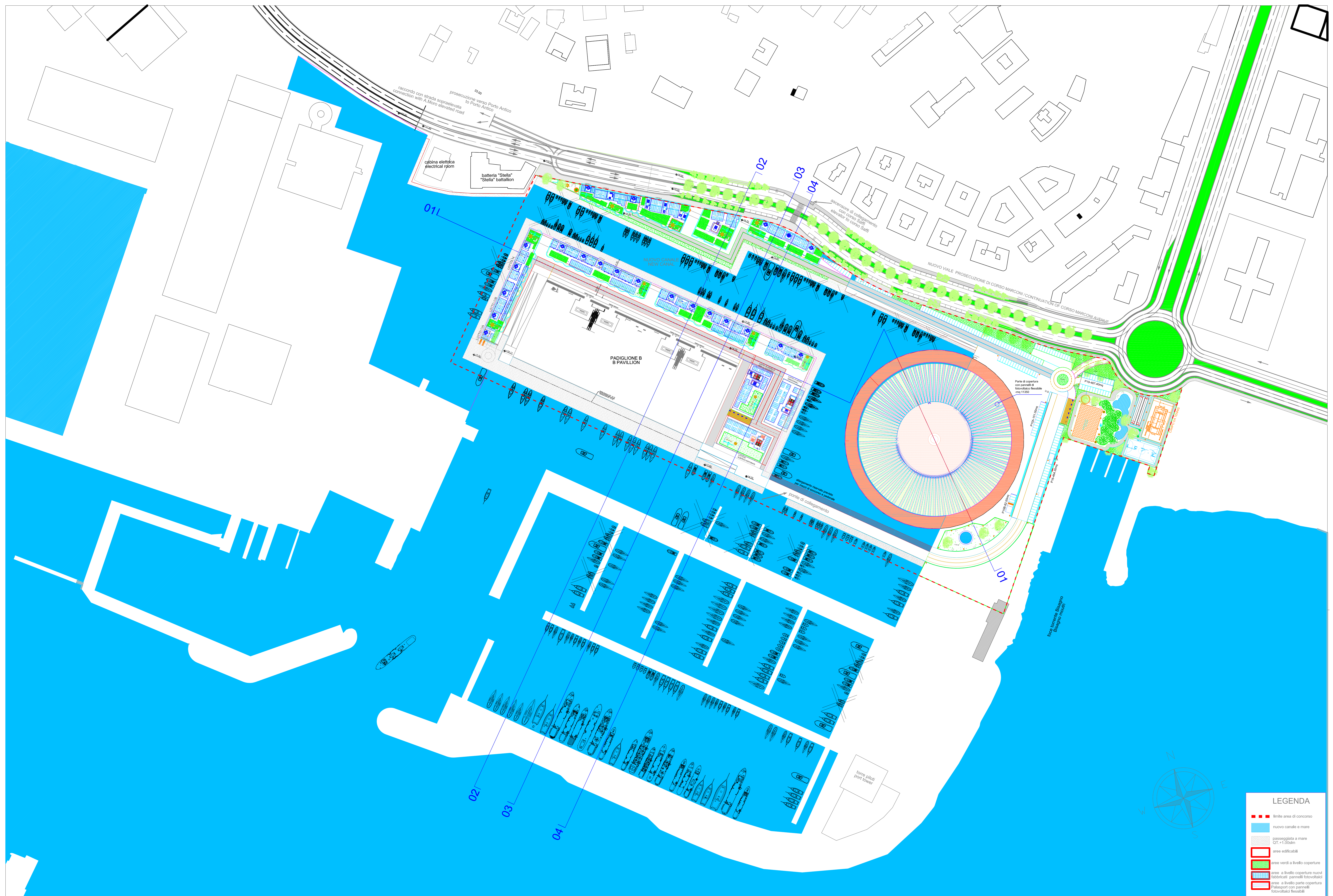
IL COSTO PREVISTO IN BASE ALLA VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPOSTA PER LA REALIZZAZIONE DEL BLUEPRINT COMPETITION DI € 137.720.812 SI POTREBBE AMMORTIZZARE IN CIRCA 60 ANNI.

RICAVI CON IPOTESI DI VENDITA	€/....	valutazioni		Importi
SUPERFICIRESIDENZIALE	€/mq 3.000	mq 36.082 x €/mq 3.000 =	€	108.246.000
SUPERFICI RICETTIVE	€/mq 3.200	mq 9.764,20 x €/mq 3.200 =	€	31.245.440
SUPERFICI DIREZIONALI-UFFICI	€/mq 3.200	mq 4.516,15 x €/mq 3.200 =	€	14.451.680
SUPERFICI ARTIGIANALI-COMMERCIALI	€/mq 3.500	mq 4.595,25 x €/mq 3.500 =	€	16.083.375
SUPERFICI MAGAZZINI	€/mq 1.200	mq 1.578,50 x €/mq 1.200 =	€	1.894.248
SUPERFICI TERRAZZI RESIDENZIALI	€/mq 1.250	mq 2.542 x €/mq 1.250 =	€	3.177.500
POSTI MACCHINA NELLE AUTORIMESSE 12°12B e 13	€/cad 10.000	n. 503 x €/cad 10.000 =	€	5.030.000
TOTALE RICAVI PER VENDITA			€	180.128.243

UTILI NETTI DA VENDITA € 180.128.243 - € 137.720.812 = € 42.407.431

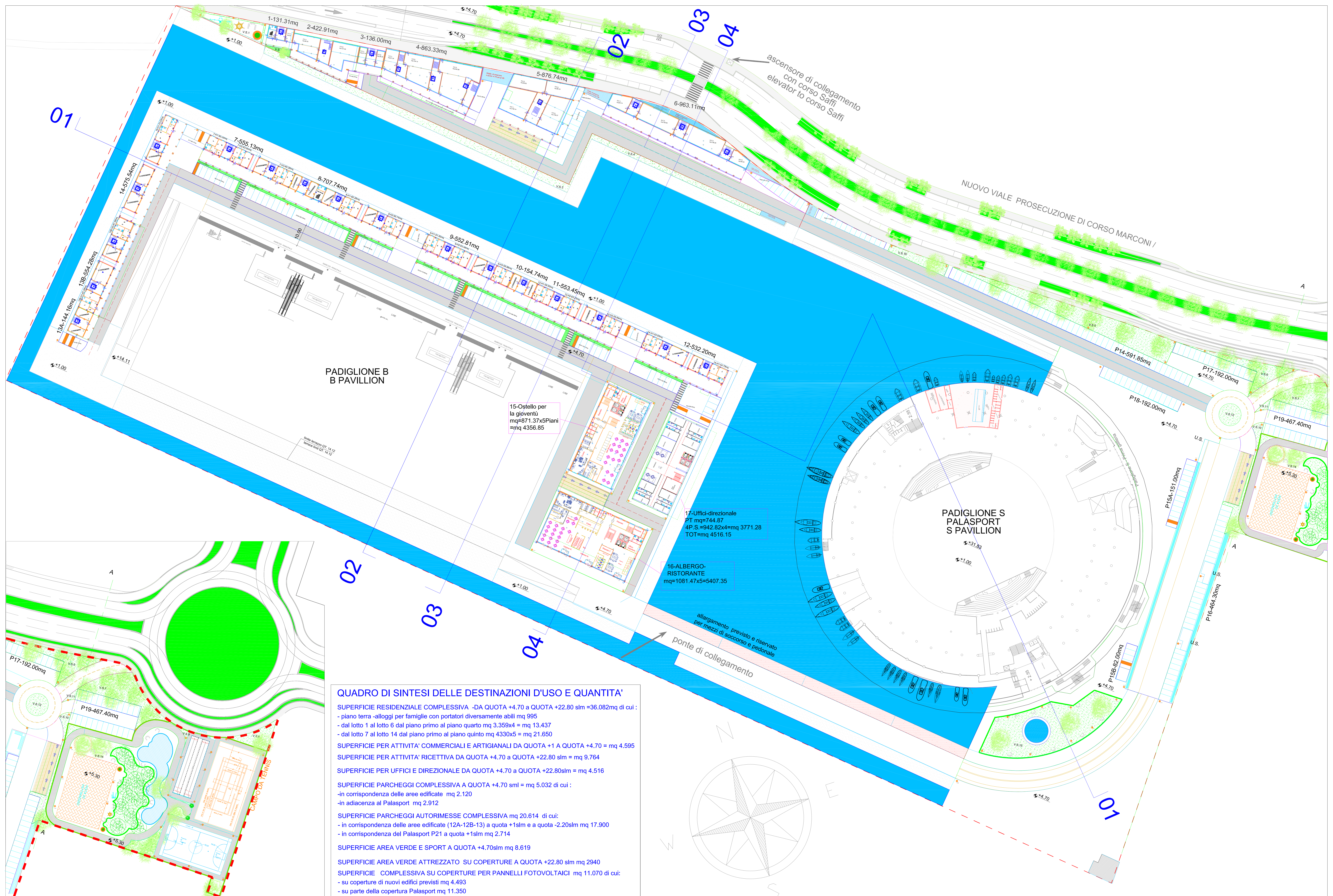
CONSIDERAZIONI

L'Amministrazione Comunale di Genova può avere interesse a realizzare l'intervento e vendere tutte le aree residenziali, commerciali-artigianali previste, posti macchina e magazzini, ricavandone un importo pari a €42.407.431 che non considerano i costi di progetto, D.L., sicurezza e la gestione delle vendite. Per le strade, Palasport, aree verdi, illuminazione, impianti fotovoltaici del padiglione S, si ritiene che debbano essere mantenuti dal Comune che potrebbe, comunque, ricavare parte dei costi affidando la gestione del Palasport, del bar e del centro culturale sportivo ed espositivo che garantirebbe una riduzione dei costi.



LEGENDA

- - - limite area di concorso
- nuovo canale e mare
- passeggiata a mare OT. +1.00adm
- aree edificabili
- aree verdi a livello copertura
- aree a livello copertura nuovi storici/panneli fotovoltaici
- aree a livello parte copertura Pallasport con pannelli fotovoltaici flessibile



PADIGLIONE B
B PAVILLION

15-Ostello per
la gioventù
mq=871.37x5Piani
=mq 4356.85

17-Uffici-direzionale
PT mq=744.87
4P S =942.82x4=mq 3771.28
TOT=mq 4516.15

16-ALBERGO-
RISTORANTE
mq=1081.47x5=5407.35

PADIGLIONE S
PALASPORT
S PAVILLION

QUADRO DI SINTESI DELLE DESTINAZIONI D'USO E QUANTITA'

SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA -DA QUOTA +4.70 a QUOTA +22.80 slm =36.082mq di cui :

- piano terra -alloggi per famiglie con portatori diversamente abili mq 995
- dal lotto 1 al lotto 6 dal piano primo al piano quarto mq 3.359x4 = mq 13.437
- dal lotto 7 al lotto 14 dal piano primo al piano quinto mq 4330x5 = mq 21.650

SUPERFICIE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI DA QUOTA +1 A QUOTA +4.70 = mq 4.595

SUPERFICIE PER ATTIVITA' RICETTIVA DA QUOTA +4.70 a QUOTA +22.80 slm = mq 9.764

SUPERFICIE PER UFFICI E DIREZIONALE DA QUOTA +4.70 a QUOTA +22.80slm = mq 4.516

SUPERFICIE PARCHEGGI COMPLESSIVA A QUOTA +4.70 sml = mq 5.032 di cui :

- in corrispondenza delle aree edificate mq 2.120
- in adiacenza al Palasport mq 2.912

SUPERFICIE PARCHEGGI AUTORIMESSE COMPLESSIVA mq 20.614 di cui:

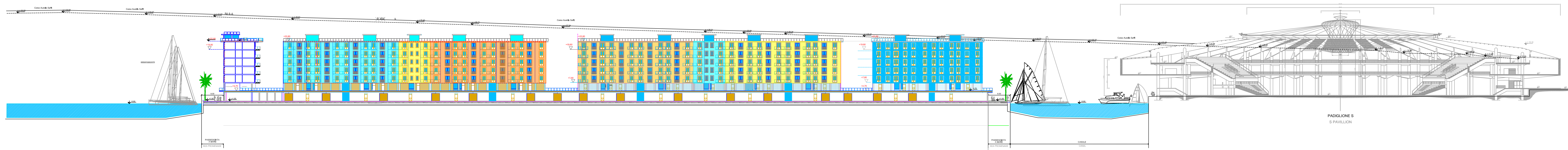
- in corrispondenza delle aree edificate (12A-12B-13) a quota +1slm e a quota -2.20slm mq 17.900
- in corrispondenza del Palasport P21 a quota +1slm mq 2.714

SUPERFICIE AREA VERDE E SPORT A QUOTA +4.70slm mq 8.619

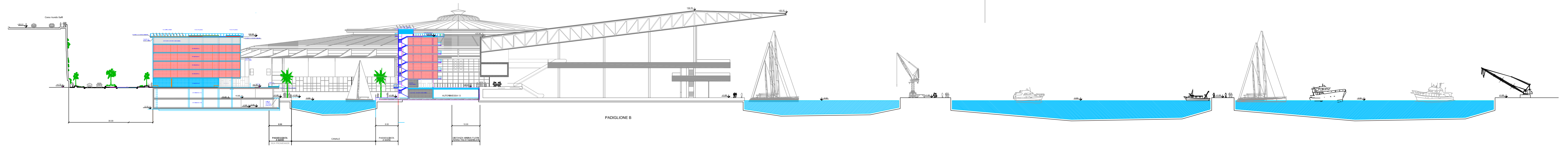
SUPERFICIE AREA VERDE ATTREZZATO SU COPERTURE A QUOTA +22.80 slm mq 2940

SUPERFICIE COMPLESSIVA SU COPERTURE PER PANNELLI FOTOVOLTAICI mq 11.070 di cui:

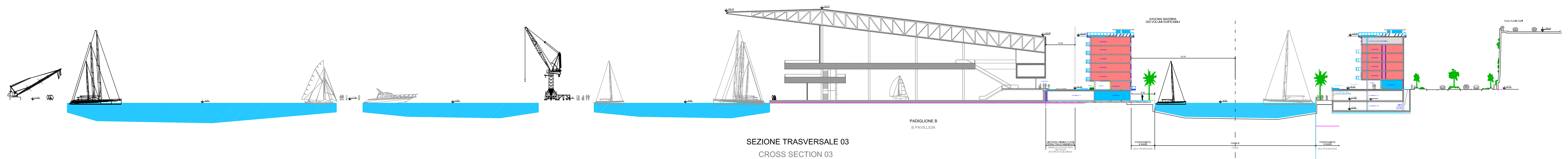
- su coperture di nuovi edifici previsti mq 4.493
- su parte della copertura Palasport mq 11.350



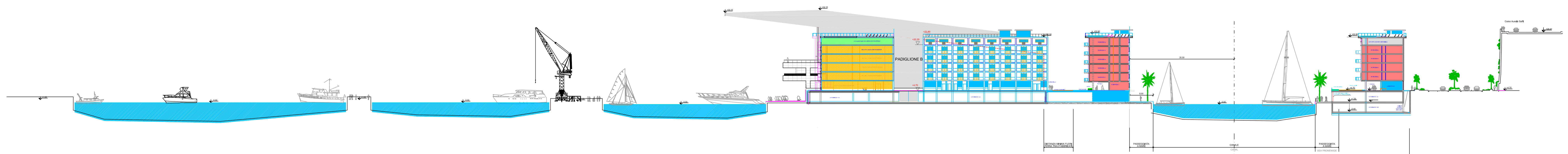
SEZIONE LONGITUDINALE 01
LONGITUDINAL SECTION 01



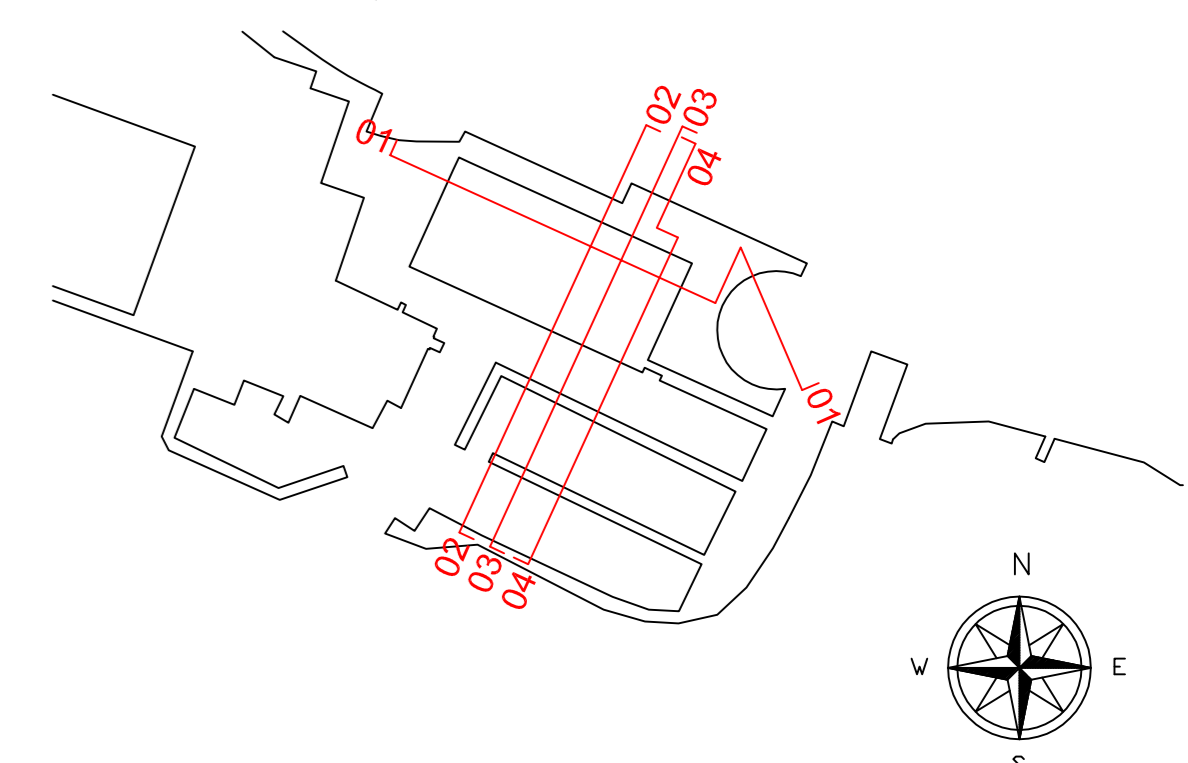
SEZIONE TRASVERSALE 02
CROSS SECTION 02



SEZIONE TRASVERSALE 03
CROSS SECTION 03



SEZIONE TRASVERSALE 04
CROSS SECTION 04

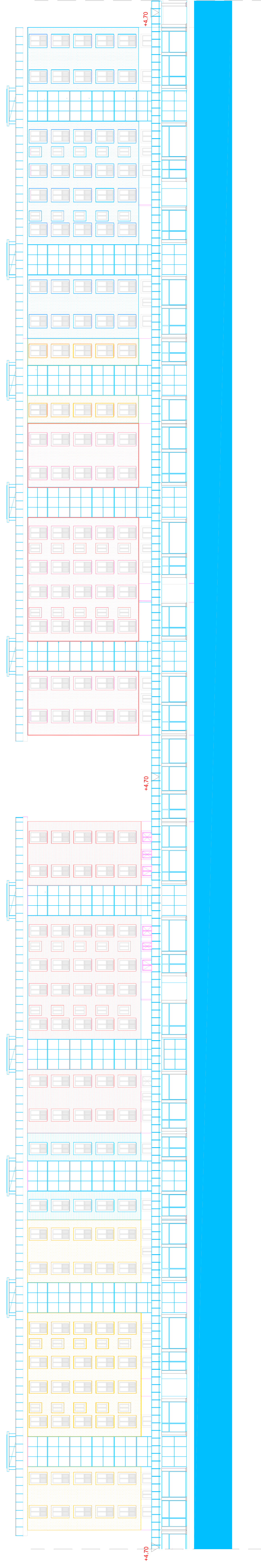


Prospetto Nord-Est Lotto 11

Prospetto Nord-Est Lotto 10

Prospetto Nord-Est Lotto 8

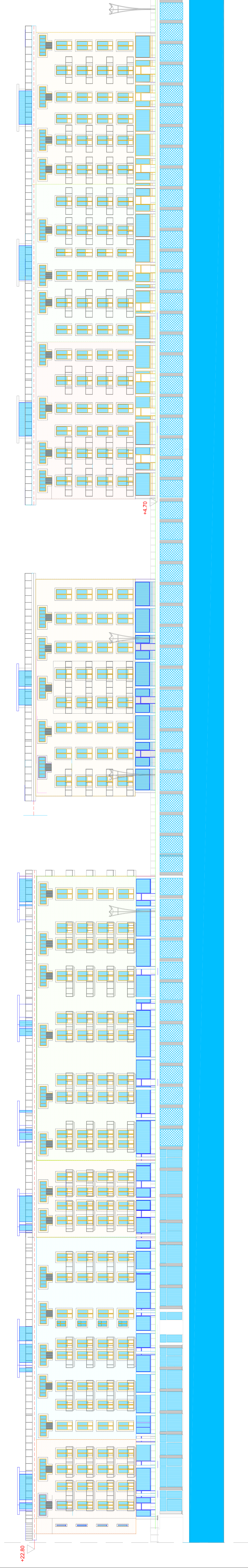
Prospetto Nord-Est Lotto 7



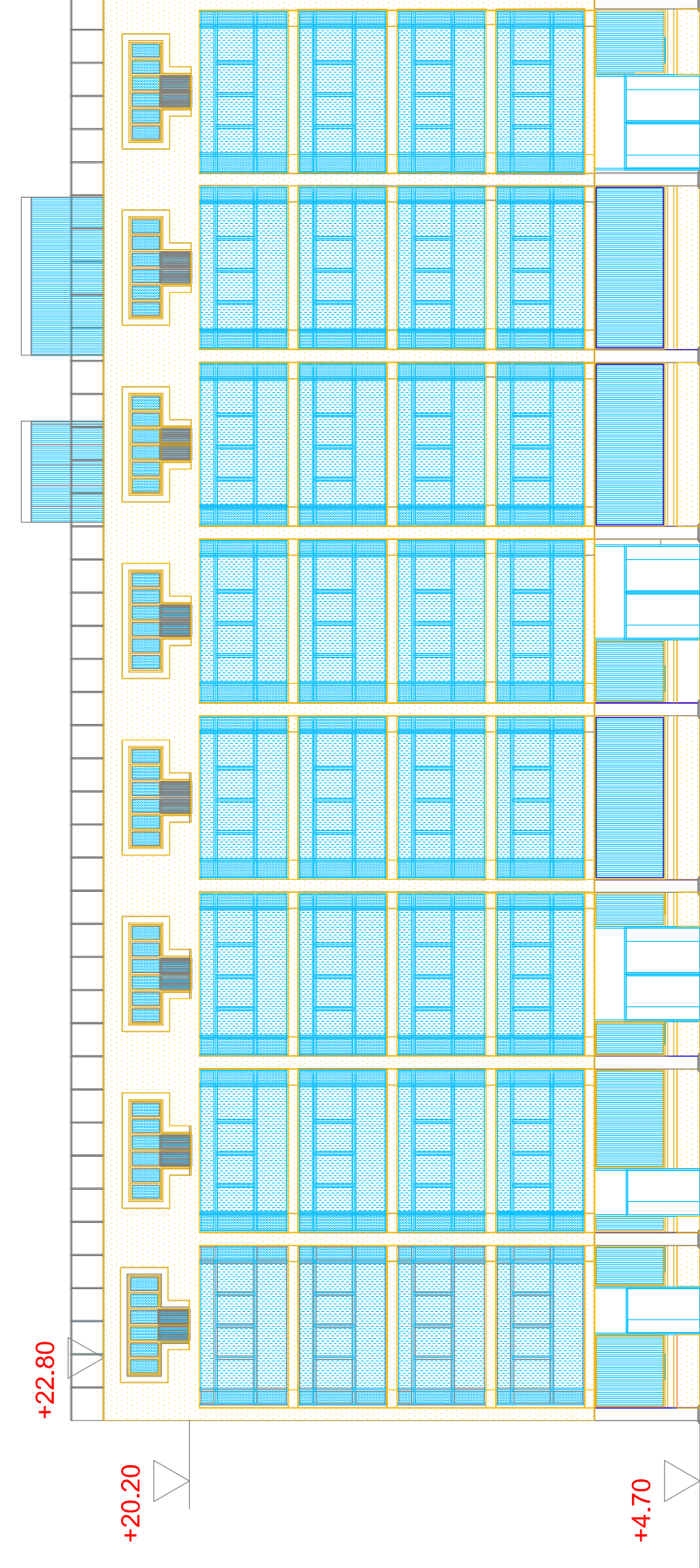
Prospetto Sud-Ovest Lotto 1-4

Prospetto Sud-Ovest Lotto 5

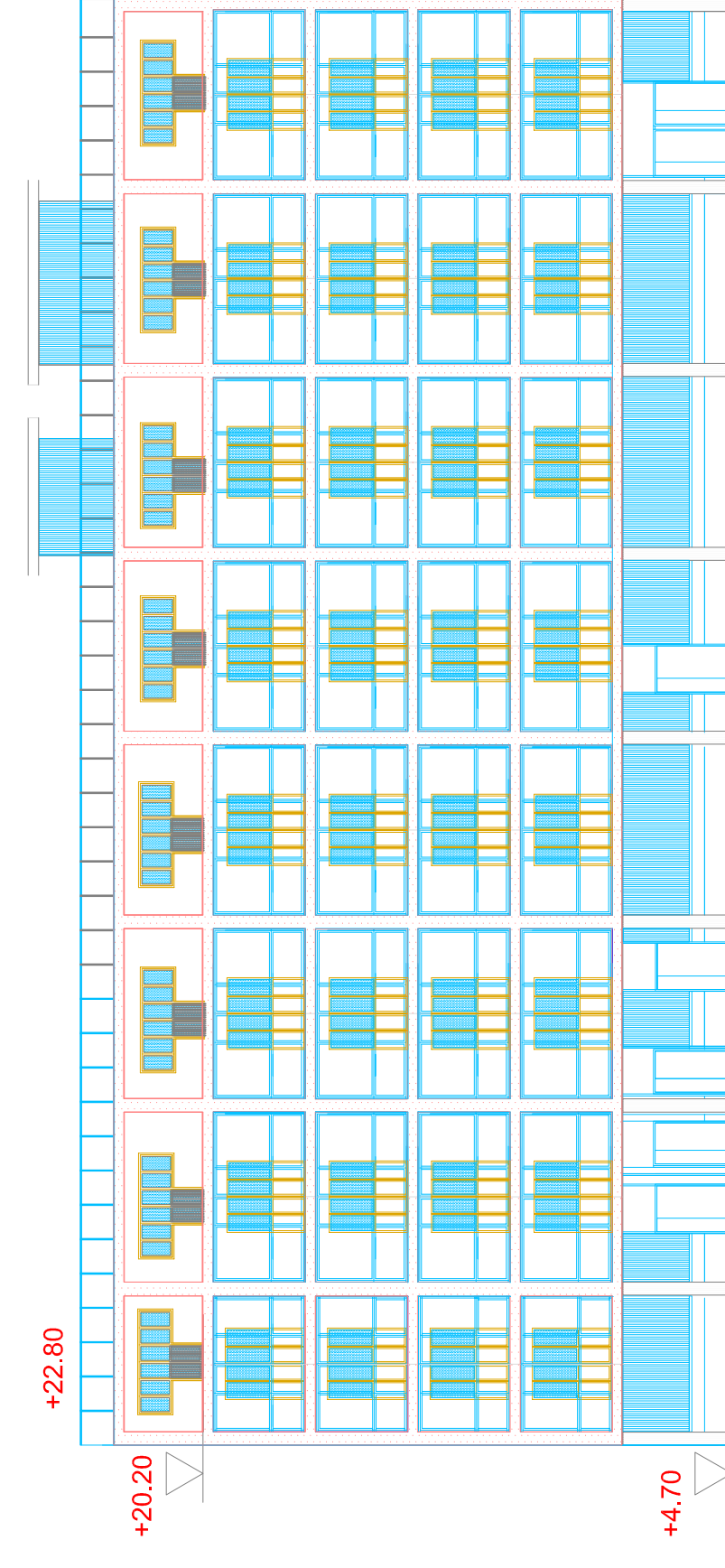
Prospetto Sud-Ovest Lotto 6



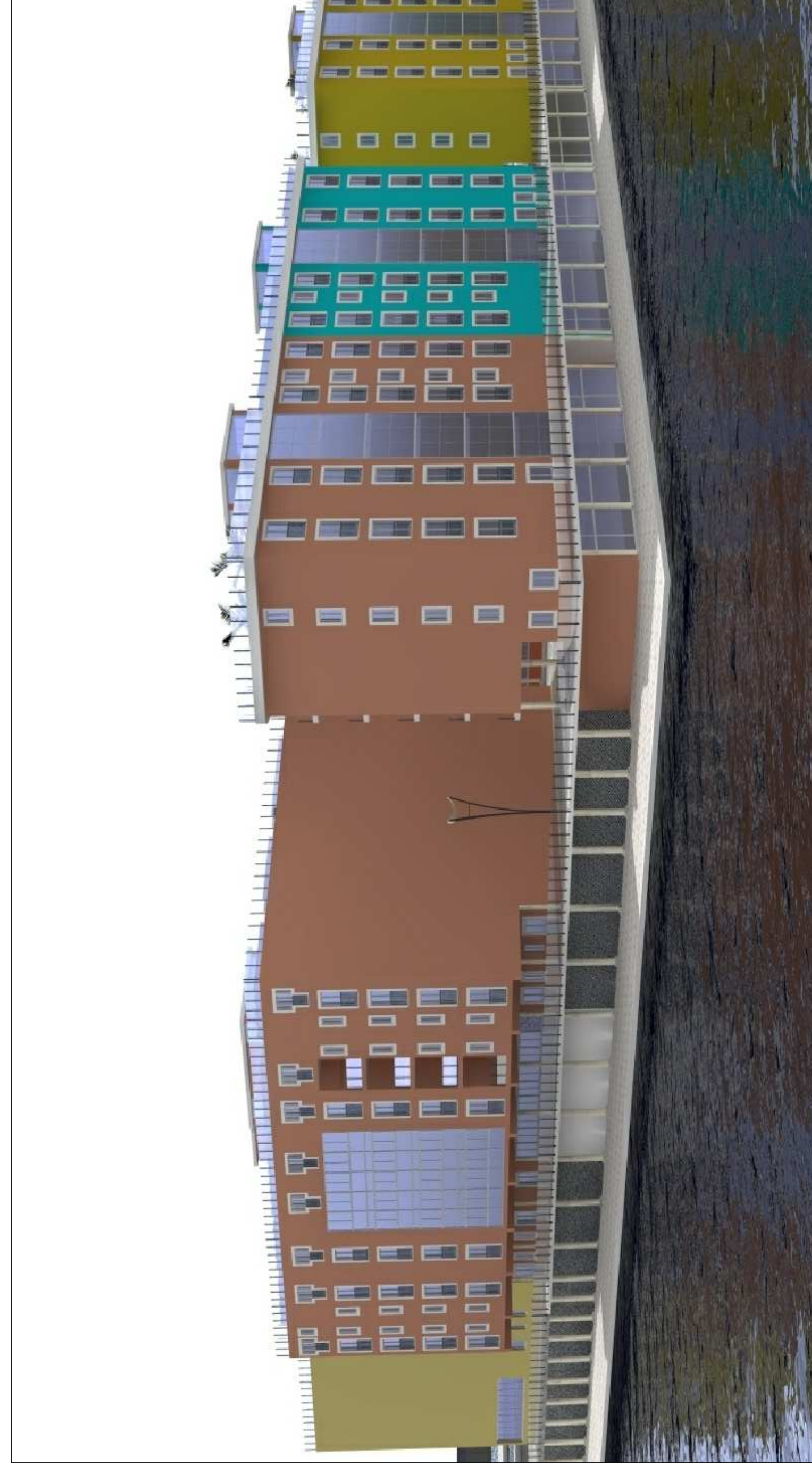
Prospetto Sud Ovest Albergo-Ristorante



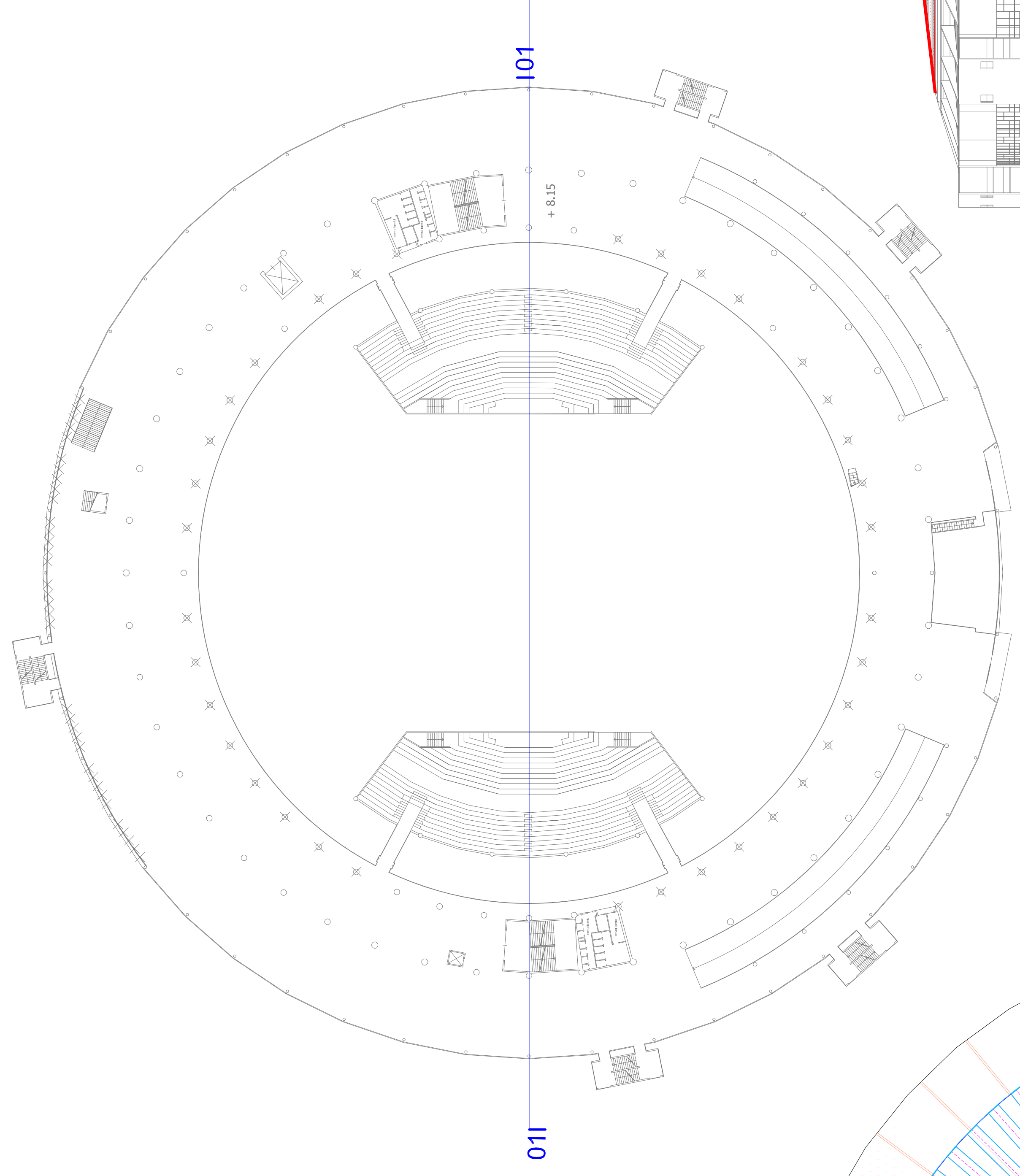
Prospetto Sud-Est Ostello



Prospetto Sud-Est Uffici



Veduta degli Uffici e del Lotto 12

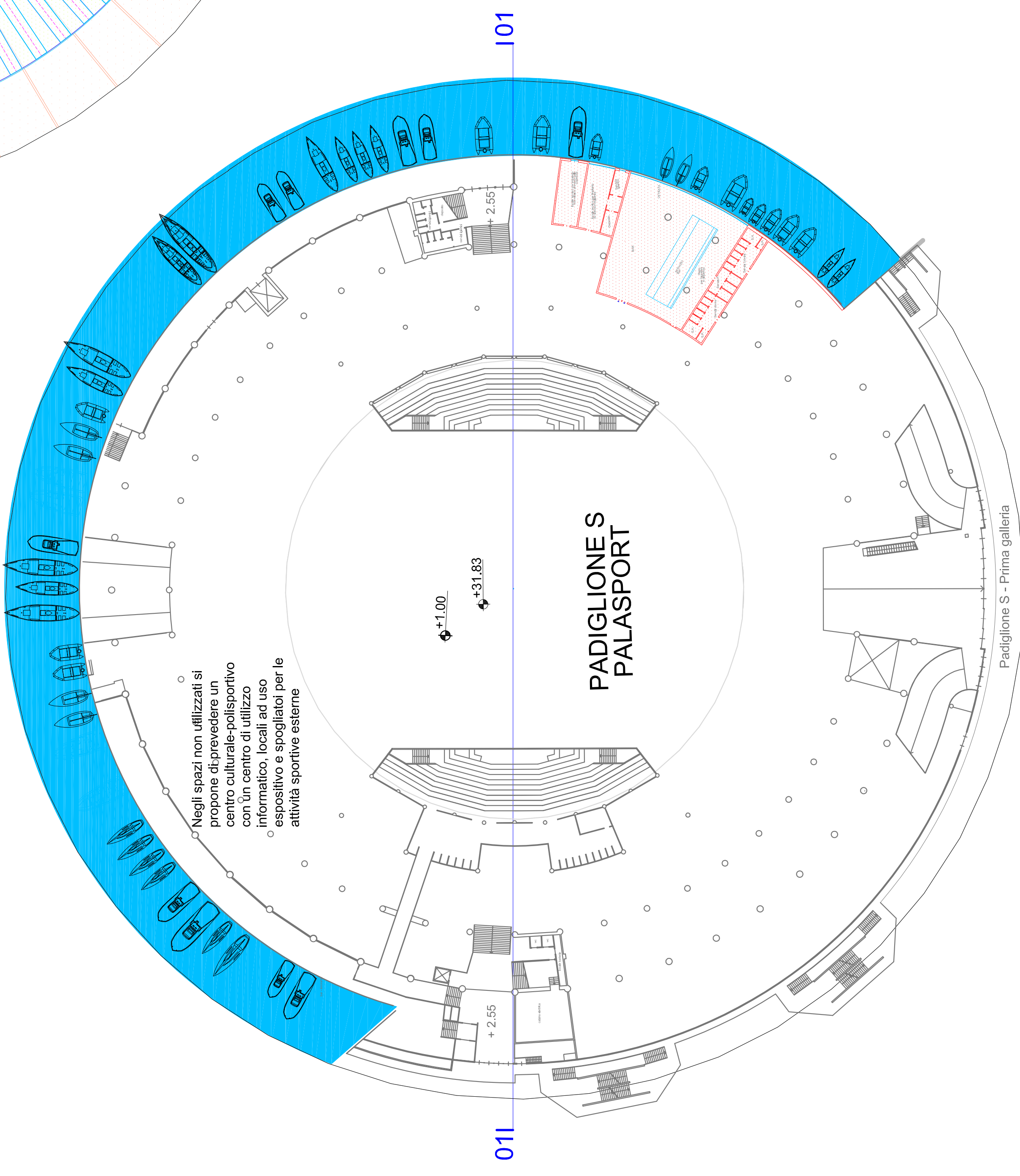
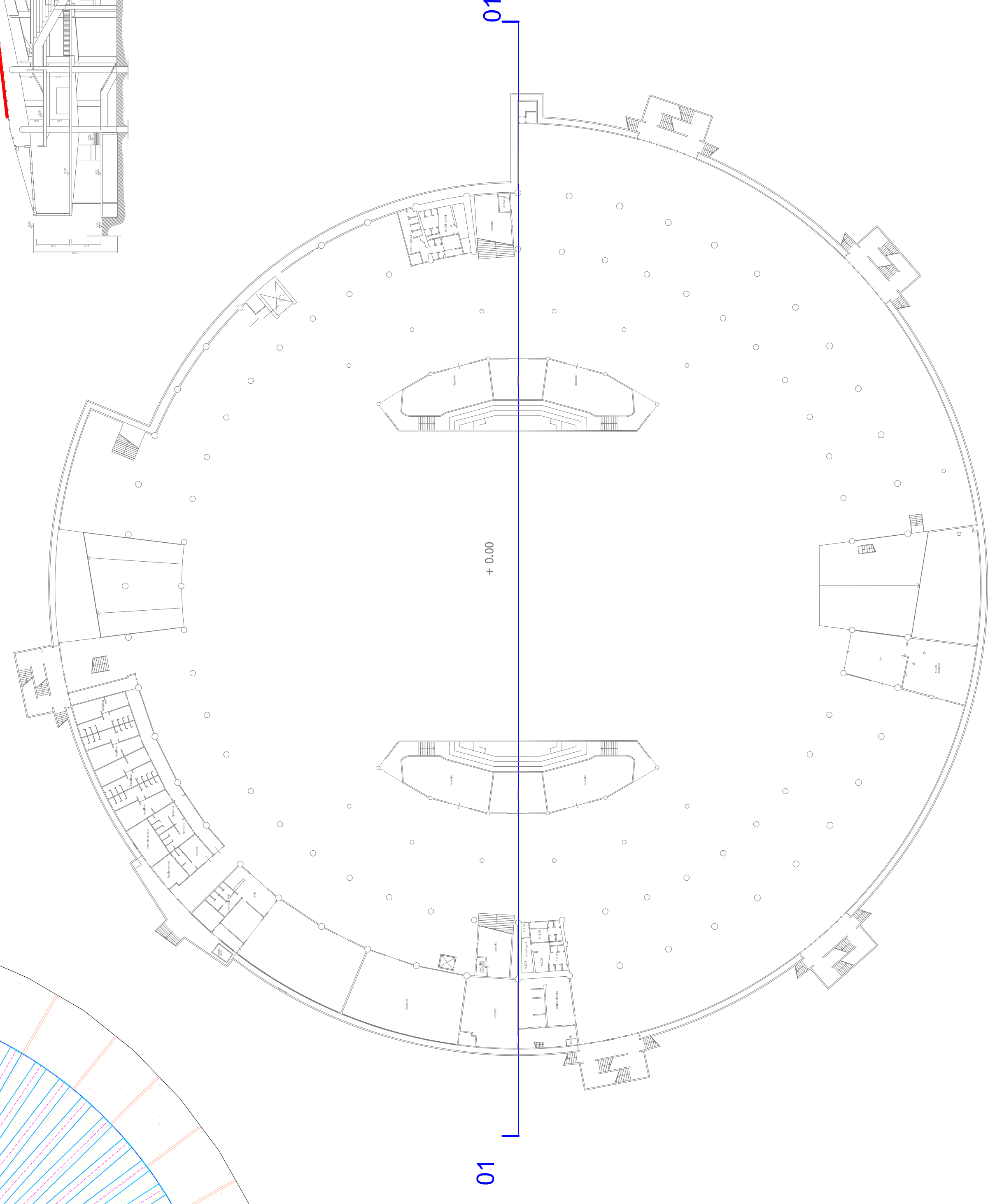
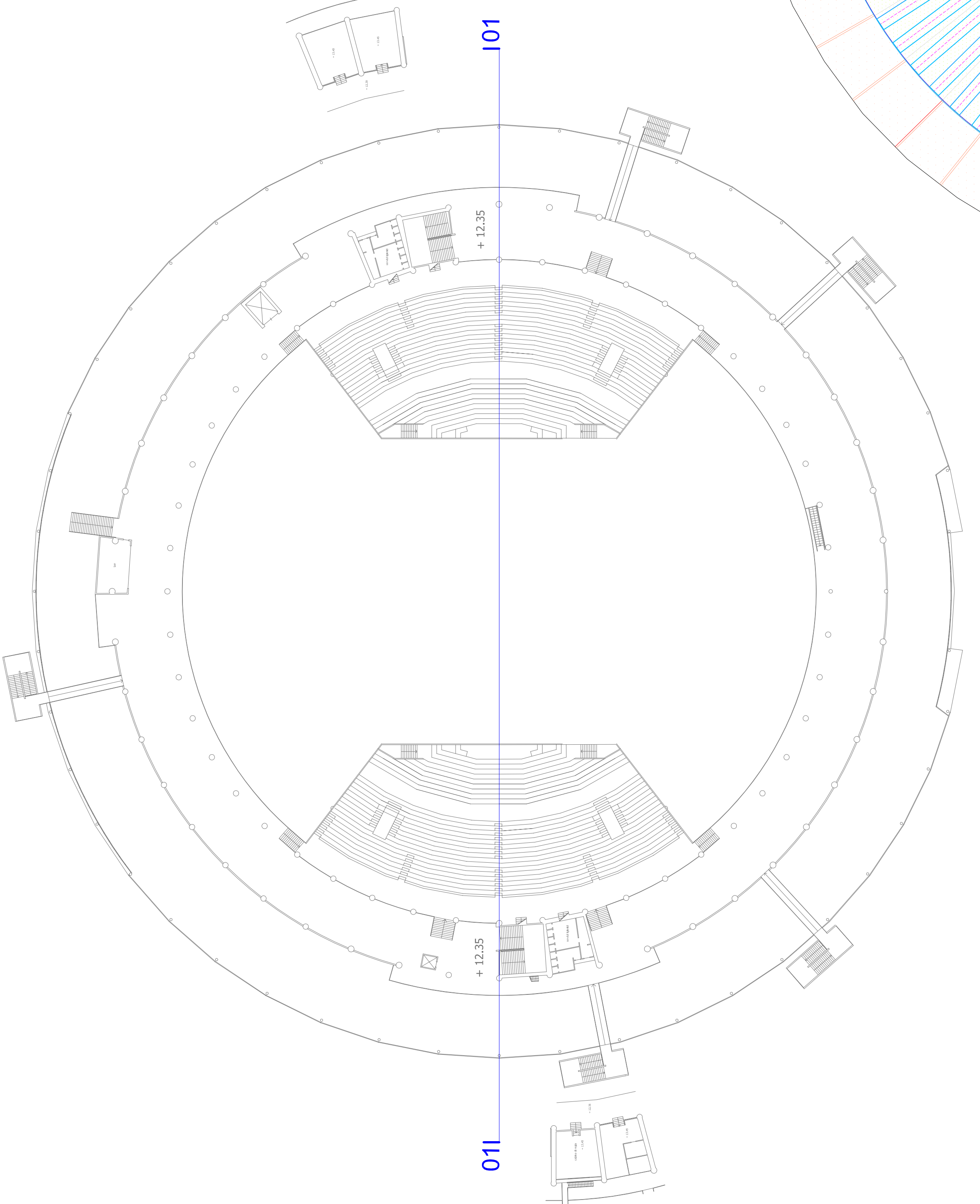
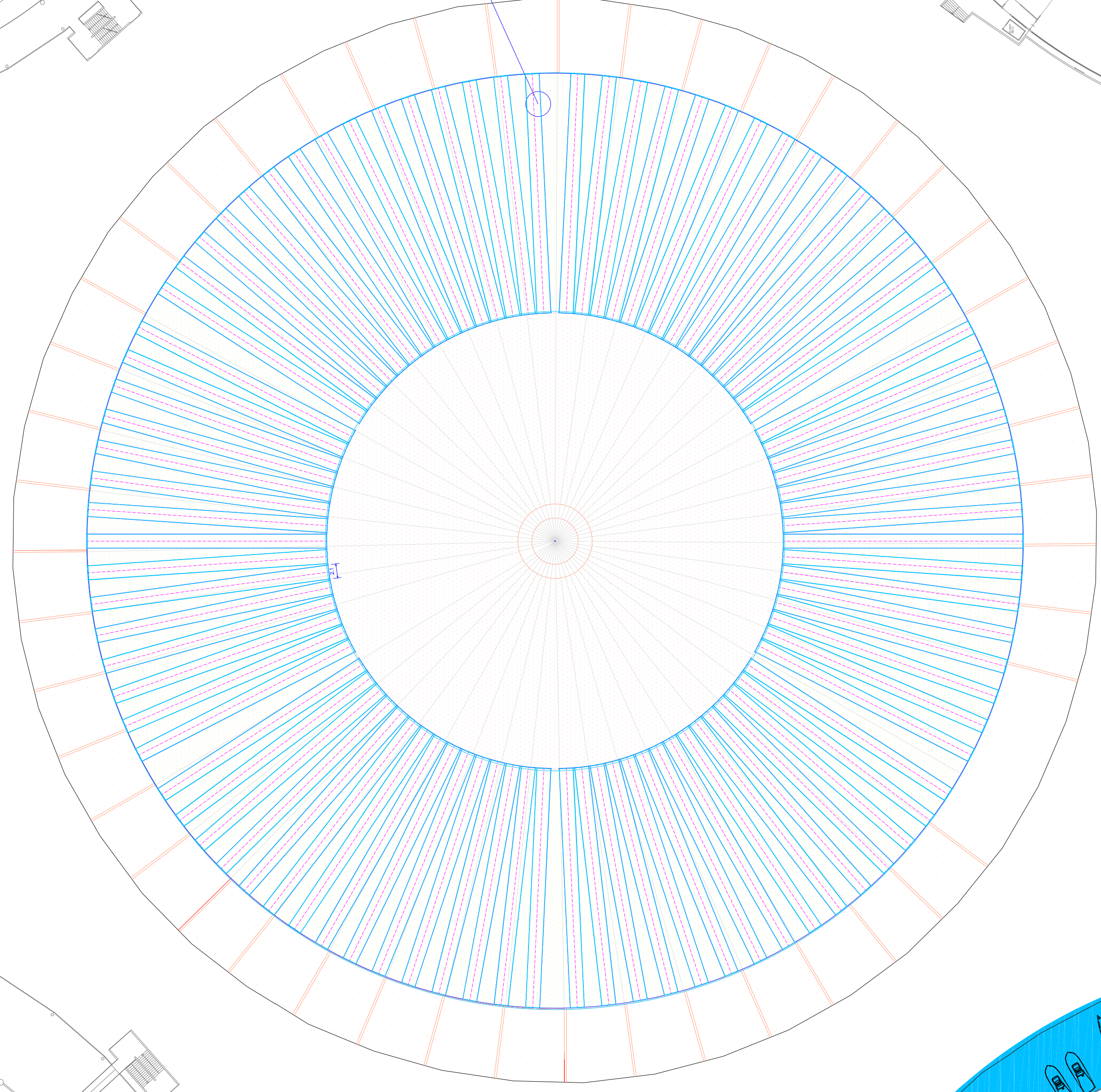


Prospetto nord

Prospetto sud

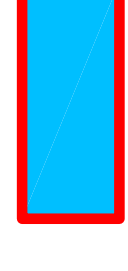
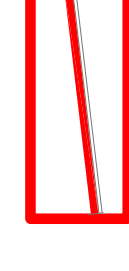
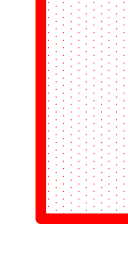
Sezione 01

Parte di copertura
con pannelli di
fotovoltaico flessibile
-mq 11350



Negli spazi non utilizzati si
prevede di realizzare un
centro culturale-sportivo
con un centro di utilizzo
informatico, locali ad uso
espositivo e spogliatoi per le
attività sportive esterne

LEGENDA

-  nuovo canale e mare
-  pannelli fotovoltaici flessibili su copertura esistente
-  nuovi interventi interni

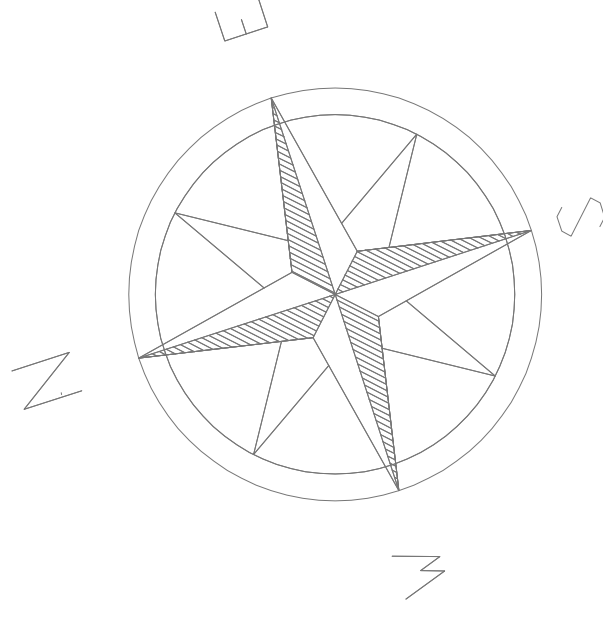




IMMAGINE 1

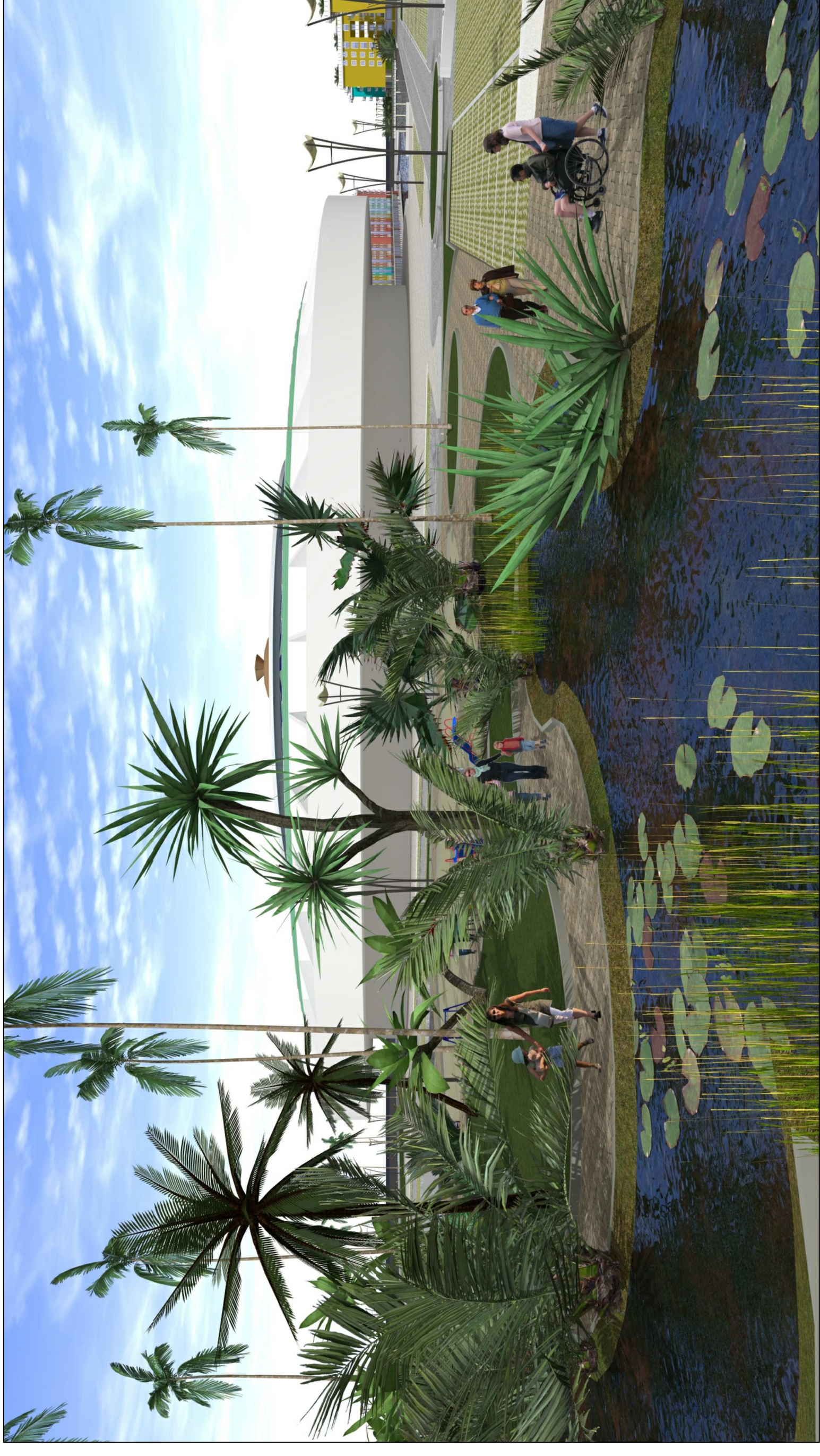


IMMAGINE 2



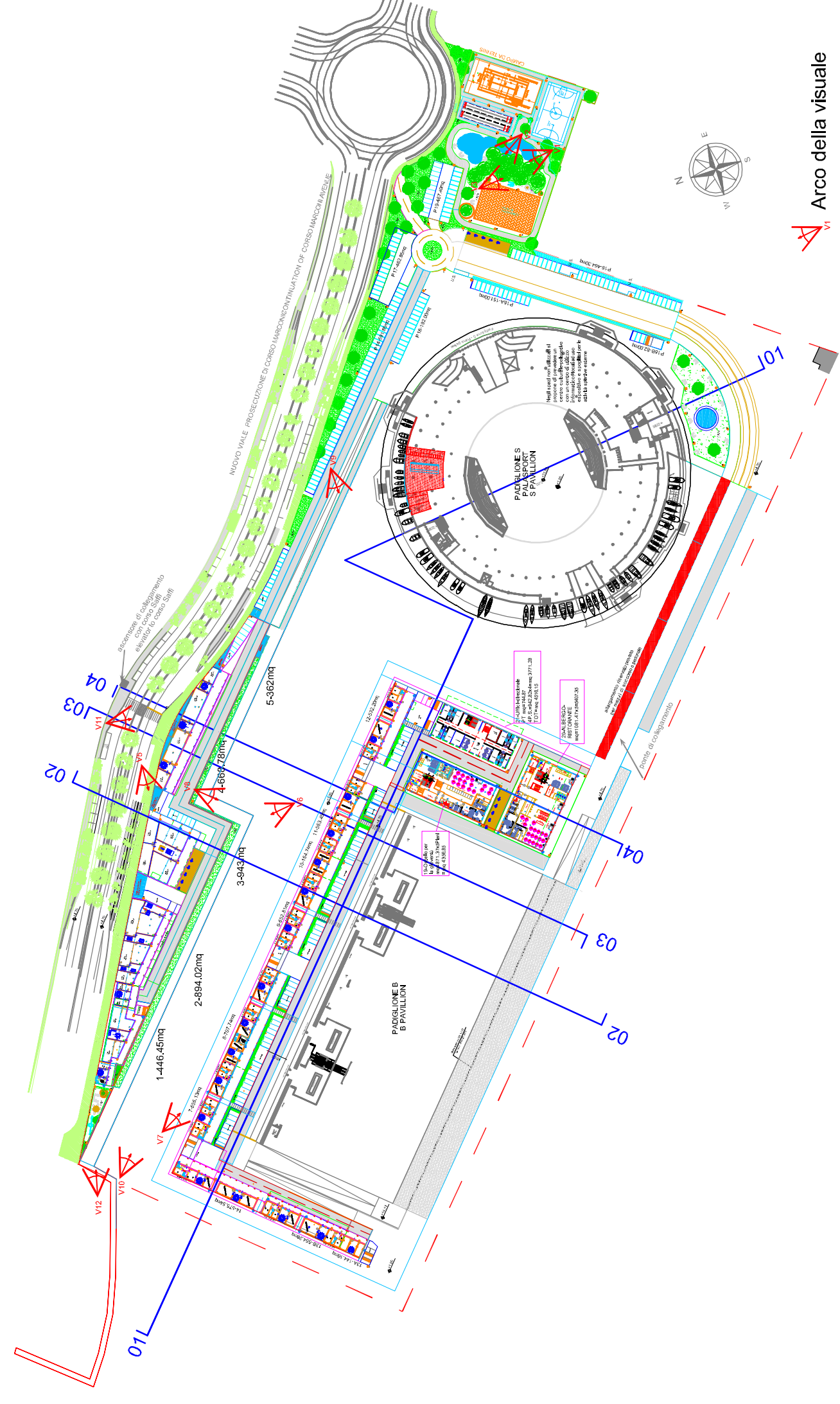
IMMAGINE 3



IMMAGINE 4



IMMAGINE 5



Arco della Visuale



IMMAGINE 7



IMMAGINE 8

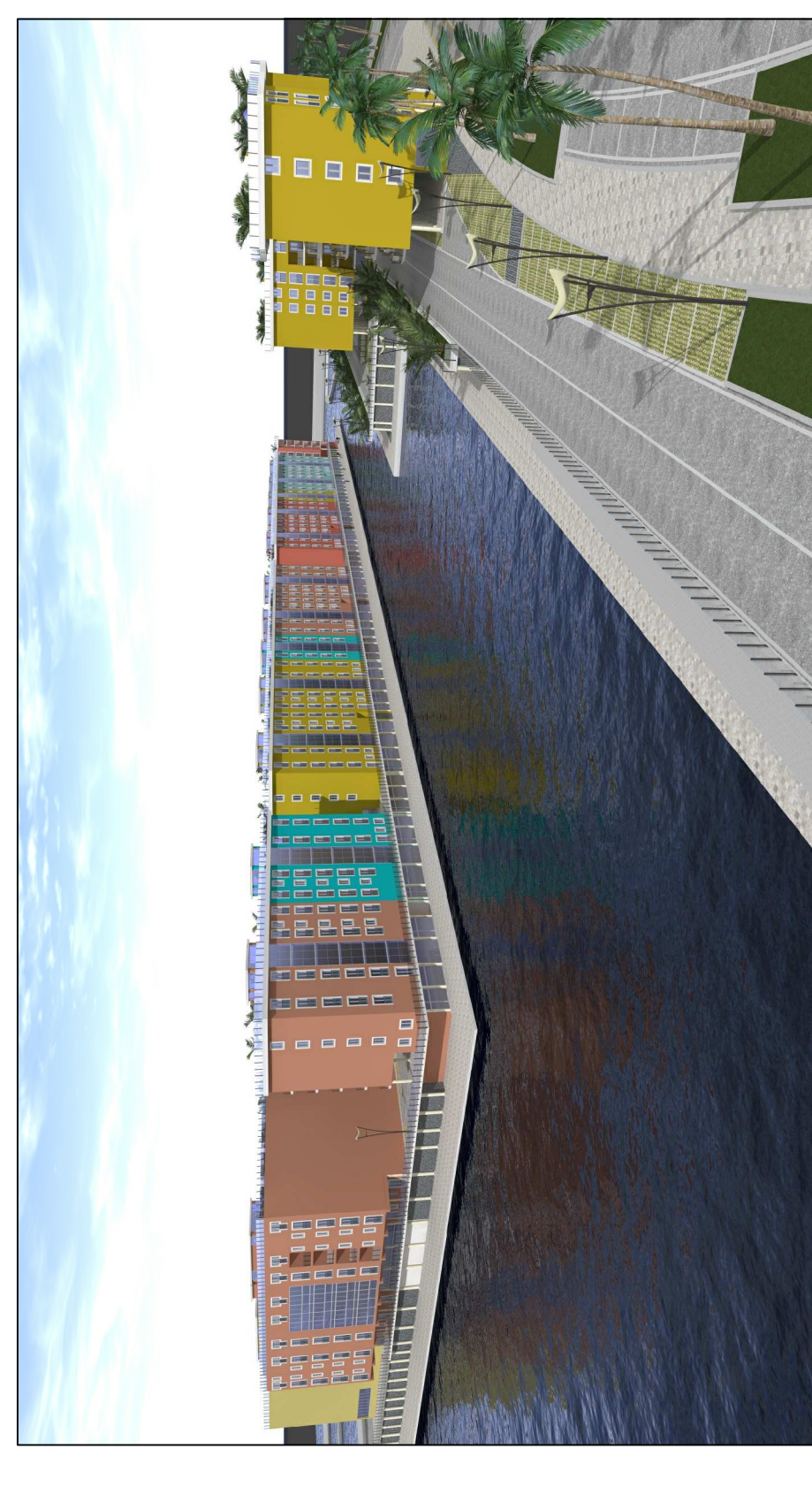


IMMAGINE 9



IMMAGINE 6



IMMAGINE 11



IMMAGINE 12

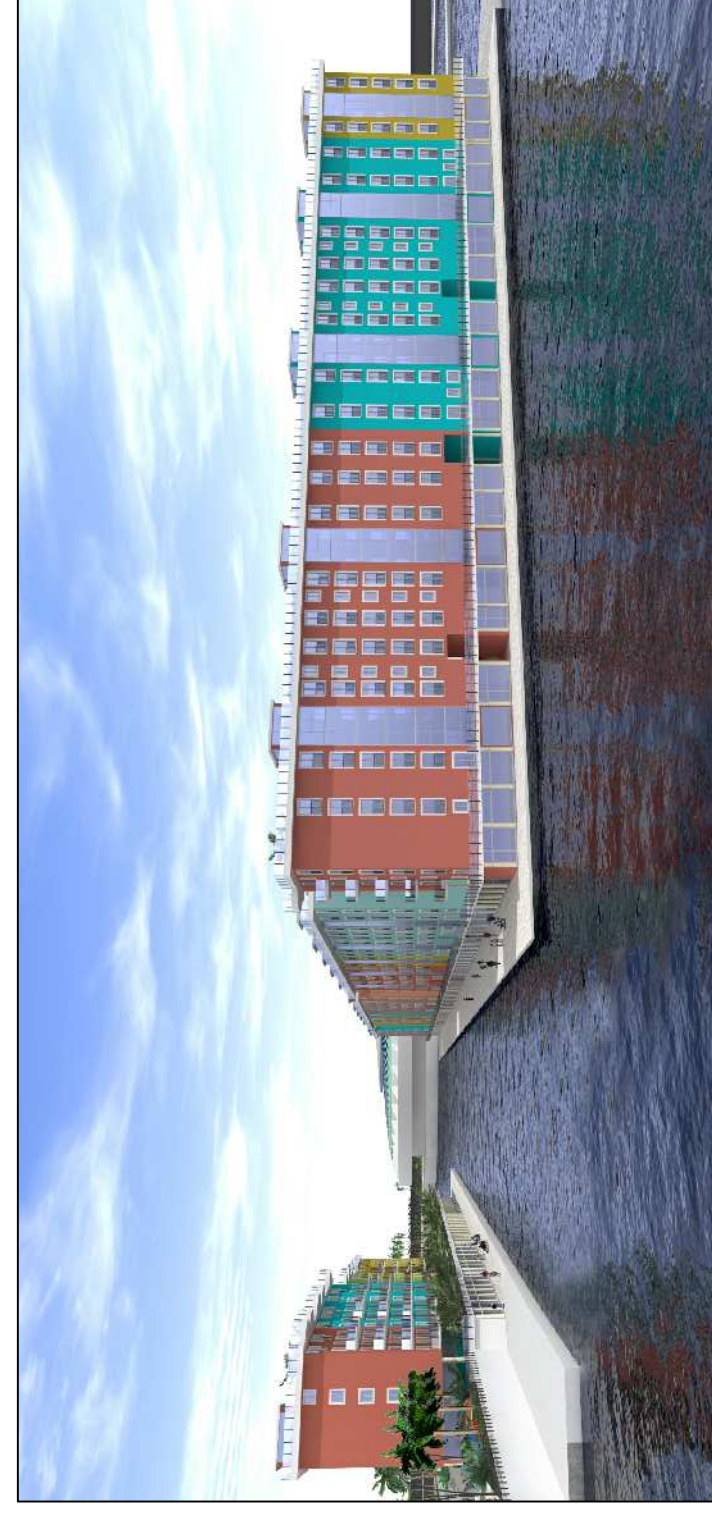


IMMAGINE 10