



ITALIA

CAPOGRUPPO

MARTINO GIORGIO

ITALIA

Germi Marco - *collaboratore*

Albensi Giacomo - *collaboratore*

Lelli Valeria - *progettista*

Bruzzone Davide - *consulente*

Locatelli Fabio - *consulente*

Schiappacasse Ayla - *collaboratore*

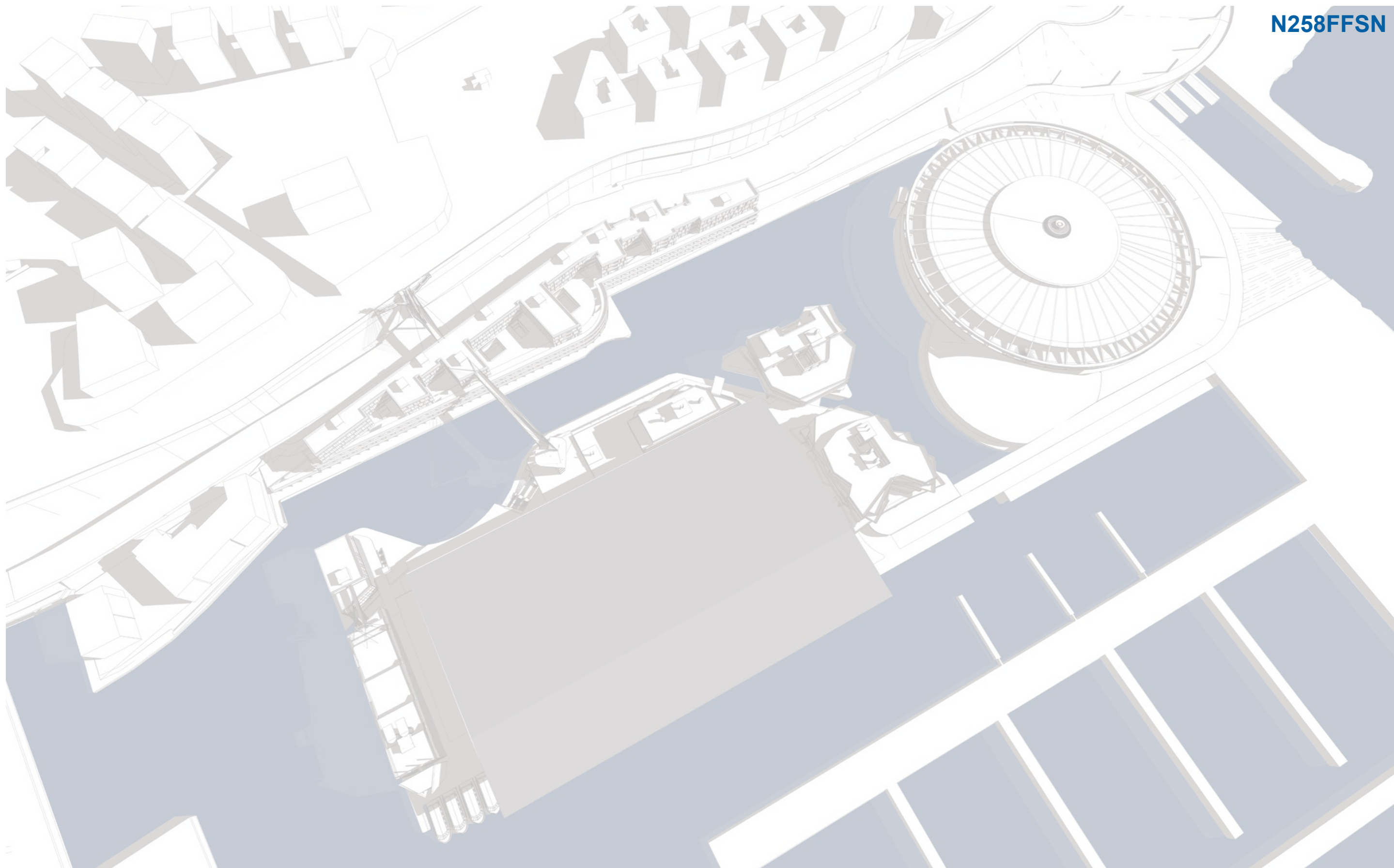
Prassoli Duccio - *collaboratore*

Grosso Ludovica - *collaboratore*

Giove Simone - *collaboratore*

Felis Maddalena - *collaboratore*

N258FFSN



 Blueprint Competition



GENOVA GIOVANE

Se la “visione” che ha guidato il recupero del Porto Antico è stata quella di attirare i turisti, noi vorremmo che l’area fieristica diventasse l’occasione per trattenere qua i nostri ragazzi (e possibilmente attirarne da fuori) perché è nelle loro mani il futuro della nostra società, e solo il loro entusiasmo, le loro energie, la loro creatività - se noi sapremo valorizzarli, incoraggiarli e metterli a frutto - potranno salvarci da un declino che sembrerebbe ormai segnato. Questa porzione di città sta diventando sempre di più un “vuoto urbano”, sebbene si trovi in una posizione estremamente strategica e potenzialmente ricca di connessioni. Per questo vogliamo dimostrare come possa essere ripensato per le diverse “tipologie” di giovani: per gli studenti, che potrebbero tornare a crescere a Genova, invertendo la tendenza di quelli che hanno già rinunciato alla loro città, scoraggiati da un’offerta abitativa limitata e poco adatta alle loro esigenze e al tempo stesso poco intrigati da una vita serale povera di eventi ritagliati sul loro target; per i neolaureati, che fanno di non poter trovare qui il trampolino di lancio per la loro vita professionale e finiscono inesorabilmente per migrare altrove; per i futuri imprenditori che non sono aiutati a trasformare i loro sogni/desideri in realtà; per chi fa “start-up”; per i tanti “makers”; per le giovani coppie, scoraggiate dalle difficoltà di conciliare il desiderio di un figlio con la necessità imprescindibile di continuare a lavorare in due e per i “giovani di testa” a prescindere dall’età.

Abitare (A)

Appartamenti tagliati su misura:

1. per piccoli gruppi di studenti corredati di aree di studio o svago comuni, per conciliare le loro esigenze di privacy da una parte e di condivisione dall’altra
2. abitazioni per giovani professionisti
3. abitazioni per le giovani coppie, dotati di attrezzature comuni, quali sale lavanderia, che agli inizi della loro vita lavorativa possano posticipare parte degli acquisti ed investimenti legati al metter su casa.
4. Abbiamo quindi pensato un ampio e par-

tecipato **co-housing**. Inoltre 4 **House-Boat** ormeggiate (ma naviganti) nei pressi dell’hotel rappresentano un modo nuovo di fare casa o accoglienza per un totale di circa **664 mq** abitativi.

Lavorare (B)

Spazi di *co-working*, 24 ore su 24, sette giorni su sette, predisposti per un uso collettivo di:

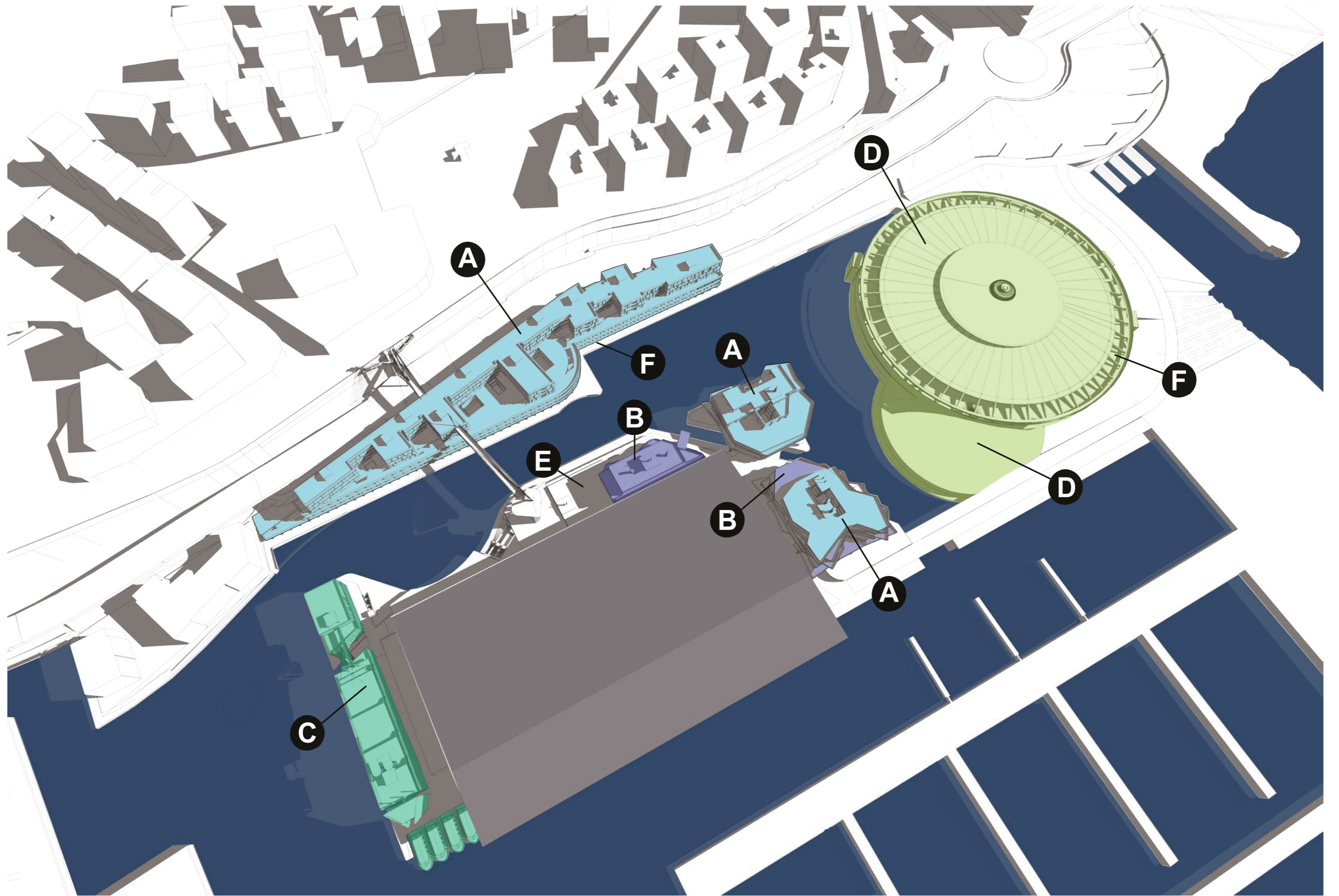
1. attrezzature
 2. laboratori
 3. *temporary offices* a noleggio
 4. sale riunioni e punti di incontro
- perché le idee possano crescere e farsi strada in un contesto di fruizione semplice e di grande stimolo reciproco. Questo tipo di offerta è già diffusa in Europa e nel resto del mondo con molti campus. Inoltre, in spazi come questi, si possono avere occasioni di incontro e consulenza con i cosiddetti venture *incubators* privilegiando attività ad alto contenuto tecnologico sinergiche allo sviluppo delle start-up. Sappiamo che l’incredibile exploit di una città come Dublino e di tante altre straordinarie esperienze emerse dalla nuova economia legata al digitale sono scaturite da contesti specificamente attrezzati, futuribili, anticonvenzionali e, per questo, anche umanamente molto ricchi.

Accogliere e Confrontarsi (C)

Spazi ricettivi pensati soprattutto per un target giovane:

1. un ostello
 2. un inedito “*roof-camping*”
 3. un albergo che privilegia l’ospitalità alle famiglie
 4. una spa
 5. un business hotel
- offrendo ospitalità in prossimità degli eventi e dei nuovi centri di interesse ma diversificando l’offerta secondo le diverse “tasche” e abitudini degli ospiti.

- A** **Abitare** in residenze per diversi utenti: sotto Corso Aurelio Saffi prevalentemente per studenti, giovani coppie e giovani professionisti
- B** **Lavorare** in spazi prevalentemente dedicati a start up, nuove imprese, spazi di co-working 24/24 - 7/7, laboratori e temporary offices, venture incubators
- C** **Accogliere e Confrontarsi** offrendo due categorie di hotel, un ostello, quattro houseboat bifamigliari e un inedito roof-camping
- D** **Fare Sport** ospitando palestre, negozi tematici, uffici federazioni sportive biblioteca e cineteca, campi sportivi, piscina e arena eventi
- E** **Divertirsi** in un grande locale dedicato alla musica ed altri eventi ubicato appena a ridosso del Padiglione B
- F** **Commerciare** nel Padiglione S, prevalentemente per quanto riguarda lo sport; nella losanga abitativa e nei pressi del Padiglione B per altre tipologie di attività



Fare sport (D)

Un Palasport che possa diventare molto più che un luogo per fare dell'esercizio fisico: per questo lo abbiamo integralmente ripensato:

1. tradizionali campi da gioco per allenamenti ed eventi
2. palestre
3. centri benessere
4. una piscina (esterna al perimetro).
5. negozi sportivi specializzati con tutti gli articoli di nicchia coordinati da un importante operatore in franchising
6. una biblioteca
7. una cineteca tematica
8. una sala stampa tecnologicamente attrezzata
9. spazi a disposizione per gli uffici delle federazioni.

Divertirsi (E)

Un polo che possa offrire importanti spazi di attrazione; per questo abbiamo pensato alla ridefinizione del Palasport che, accanto alla vocazione sportiva, possa ospitare anche grandi eventi musicali o mediatici. Abbiamo progettato sull'isola, separata dal comparto più propriamente abitativo, spazi di aggregazione esterni ed interni per l'ascolto di musica dal vivo ed una discoteca, che per localizzazione e dimensioni, possa competere con quelle più trendy in Italia.

Creare famiglie

Spazi collettivi adiacenti agli appartamenti, dove sia possibile, a piccoli gruppi di famiglie, gestire i bambini in età pre-scolare in alternanza o con un co-babysitting, secondo un modello che il Comune di Genova aveva già sperimentato.

Circolare

Percorribilità integrale dell'area su piste ciclabili, secondo un percorso continuo che da Boccadasse potrebbe arrivare fino al Porto Antico con un legame diretto al centro attraverso gli ascensori e la passerella da Corso Aurelio Saf-

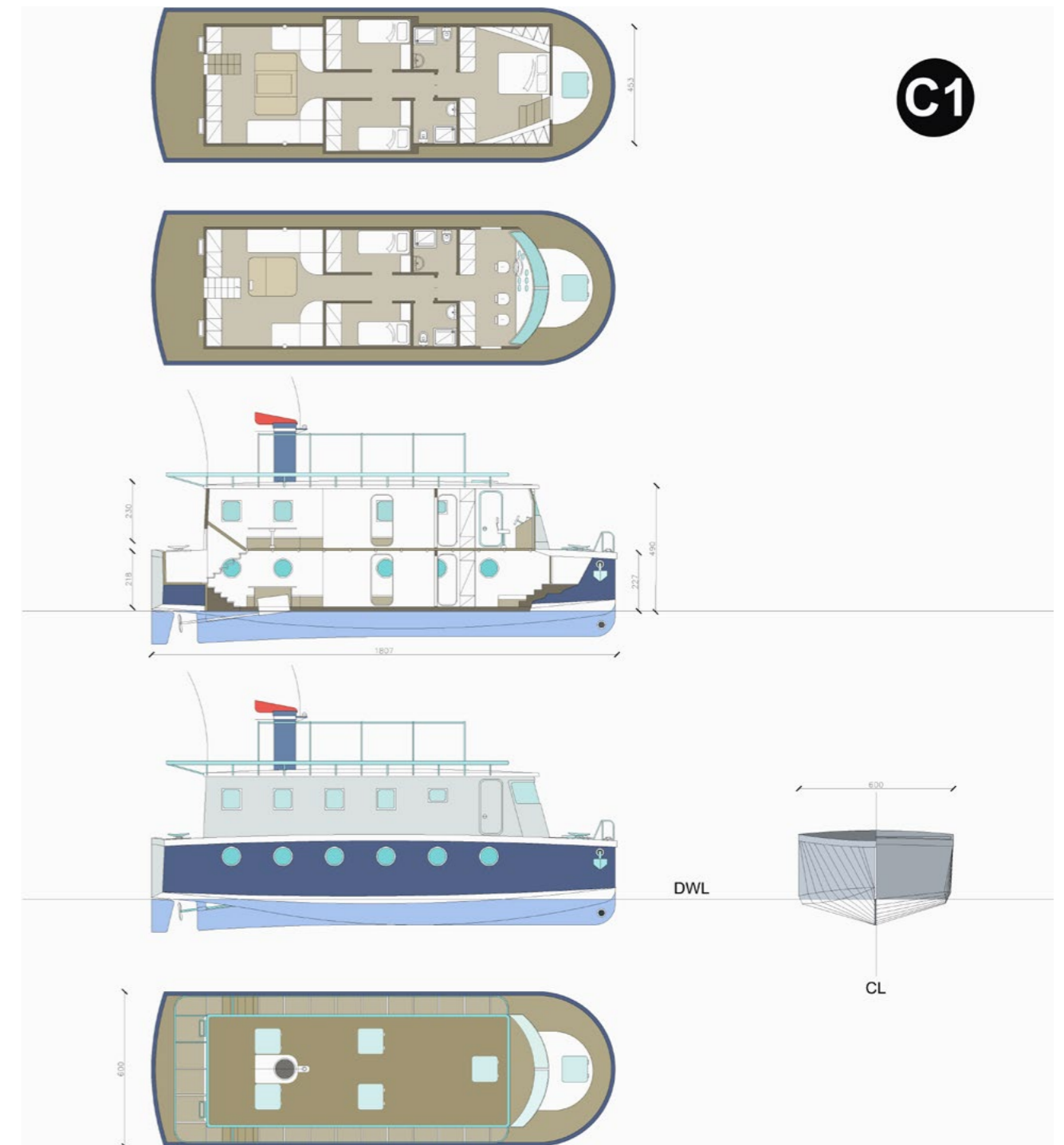
fi; e ancora ascensori attrezzati per il trasporto delle bici, perché sappiamo che i nuovi mezzi con pedalata assistita rendono Genova a tutti gli effetti percorribile integralmente come qualunque città della Pianura Padana e del Nord Europa, e perché siamo convinti che il futuro del trasporto quotidiano in città sia nei mezzi leggeri a ridottissimo impatto sull'ambiente.

Navigare

Tutto questo senza dimenticare ovviamente la nautica, per la quale abbiamo ripensato e migliorato il disegno dei moli, con l'obiettivo di una più snella circolazione marina che dia spazio non solo alle imbarcazioni private, ma anche a quelle pubbliche (water-taxi e water-shuttle) perché oramai una grande parte della città potrebbe fare affidamento al trasporto su acqua: in primis l'aeroporto a partire dal quale un collegamento diretto, in totale assenza di traffico, potrebbe portare un turista od un professionista direttamente nel cuore della città. Questa visione potrebbe essere un potente magnete per le nuove generazioni innescando un circolo virtuoso per portare linfa vitale al polo universitario, dando vita ad un nuovo hub per l'economia della città.

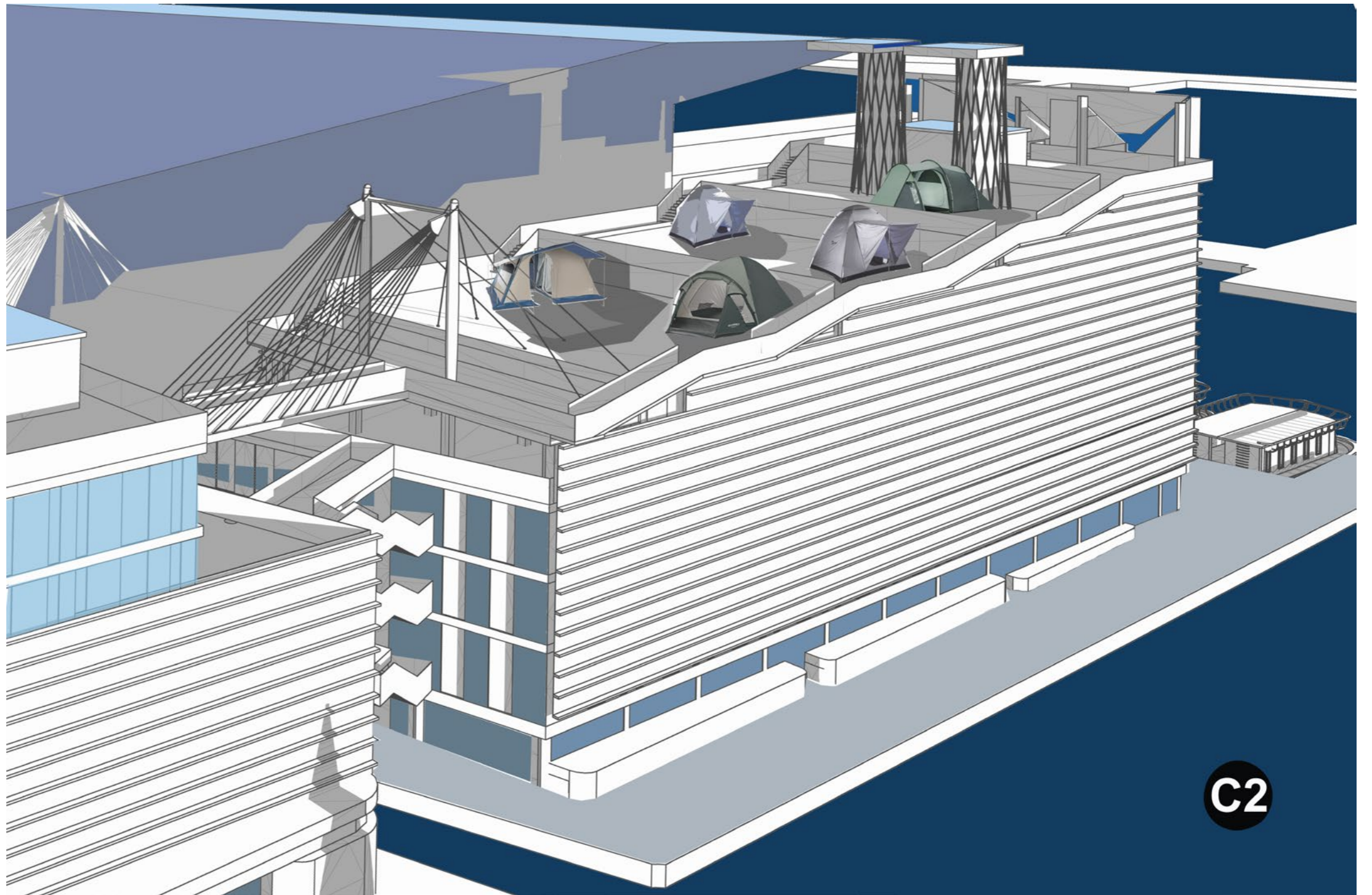
Commerciare (F)

Spazi commerciali dedicati prevalentemente allo sport, alla cultura e alla ristorazione equamente distribuiti nei diversi lotti ma con una maggiore concentrazione, ovviamente, nel Padiglione S.



HouseBoat

Quattro houseboat naviganti sono ormeggiate ad un pontile dedicato "in testa" all'hotel



House Boat 60 ft



Roof Camping

APPROCCIO E MOOD PROGETTUALE

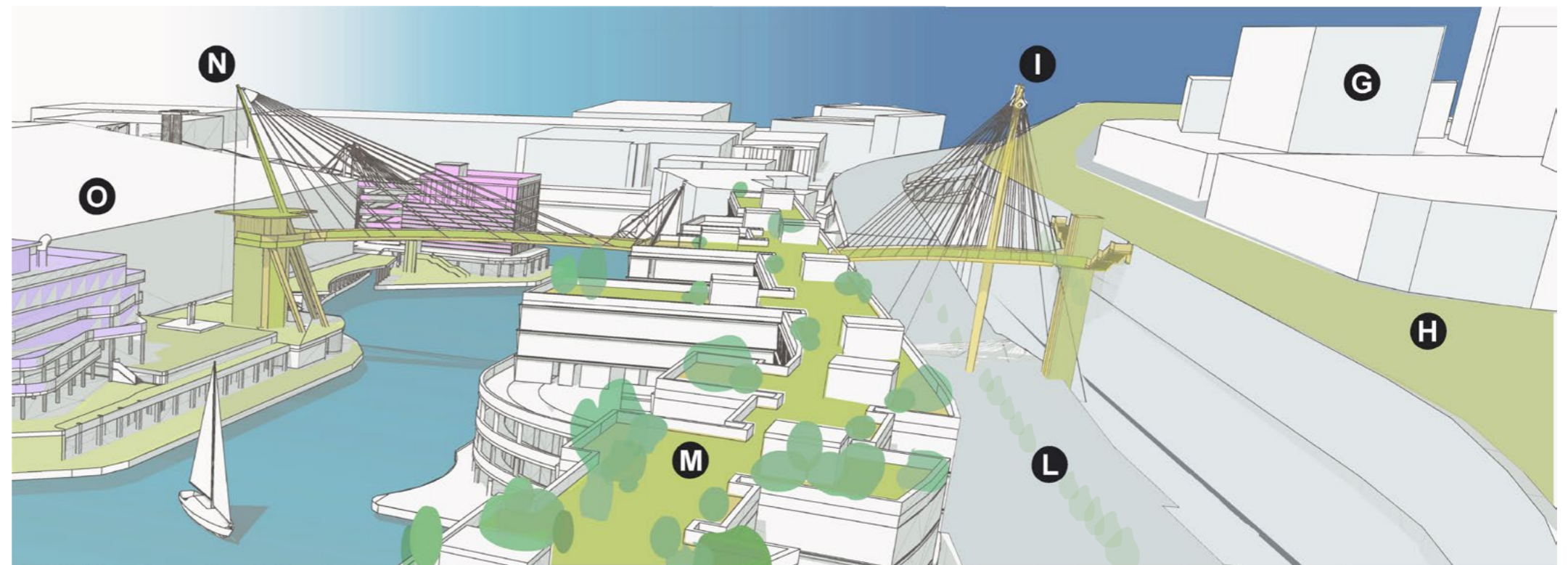
Concept

1. Collegare il sedime di progetto con il resto della città **“agganciando” Carignano** con una ampia ed evocativa passerella
2. Raggiungere il resto della città e della Riviera via mare con uno strutturato servizio di **water-taxi e water-shuttle**
3. Adozione di tecnologie e materiali ragionevolmente sostenibili
4. Massimo riuso dei materiali dismessi ed ancora recuperabili derivanti dallo smantellamento della vecchia Fiera
5. Utilizzo di parte dei materiali di scavo (riduzione dei costi di discarica) per la modellazione della collina a ridosso del Padiglione S.
6. La nuova collina del Padiglione S non solo nasconderà parte della viabilità di servizio ma ospiterà un numero considerevole di parcheggi.
7. La sommità, invece, permetterà di realizzare piacevoli percorsi panoramici di avvicinamento al nuovo quartiere.

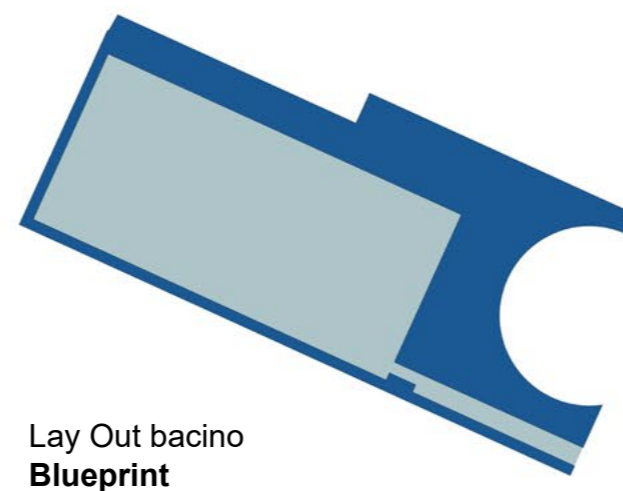
Design

Adozione di forme organiche; Integrazione delle architetture “salvate” e di quelle nuove nel terreno e sull’acqua.

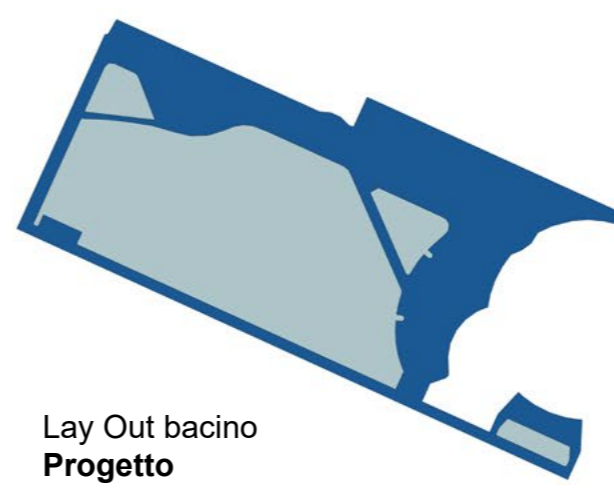
1. **Citazione della fascia ligure** nella forma dei tetti giardino e nel “Roof-Camping”
2. **Rimodellazione dei pontili e canali** per una migliore fruibilità delle vie d’acqua mantenendo i mq “bagnati” richiesti
3. Lavoro attento sulle “pelli” degli edifici per il **massimo contenimento energetico ed attenuazione del rumore ambientale**



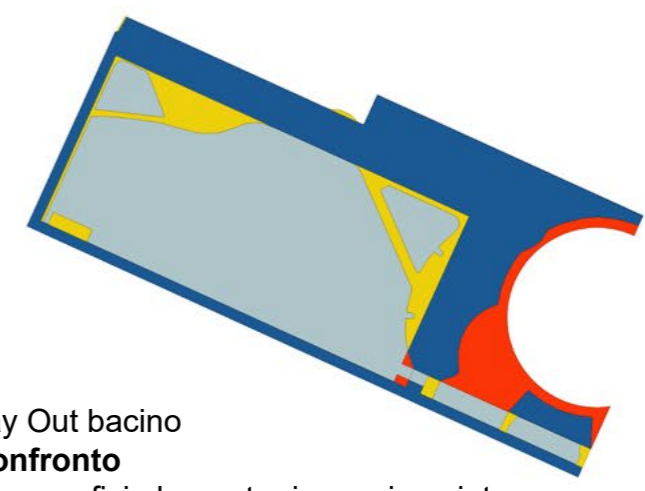
G Il quartiere di Carignano	M Il Giardino Pubblico sulle nuove Residenze	Q La Piscina del Padiglione S	U Fermata Water Shuttle	Y Ingresso Parcheggi Residenze Traffico solo da Ovest ad est
H Corso Aurelio Saffi	N Il secondo Ponte Strallato	R Tipologia a Fasce (Terrazzamenti)	V Ingresso Padiglione S	Z Ingresso quartiere da Levante Mezzi Pesanti, Privati, Pubblici e Servizi
I Il primo Ponte Strallato	O Il Padiglione B	S Il Roof-Camping con hotel e ostello	W Ingresso Mercè e Servizio Padiglione S	
L La ex Sopraelevata	P La collina del Padiglione S	T La nuova rete di trasporti Marina (Water Taxi e Water Shuttle)	X Parcheggio Privato a quota + 1.00	



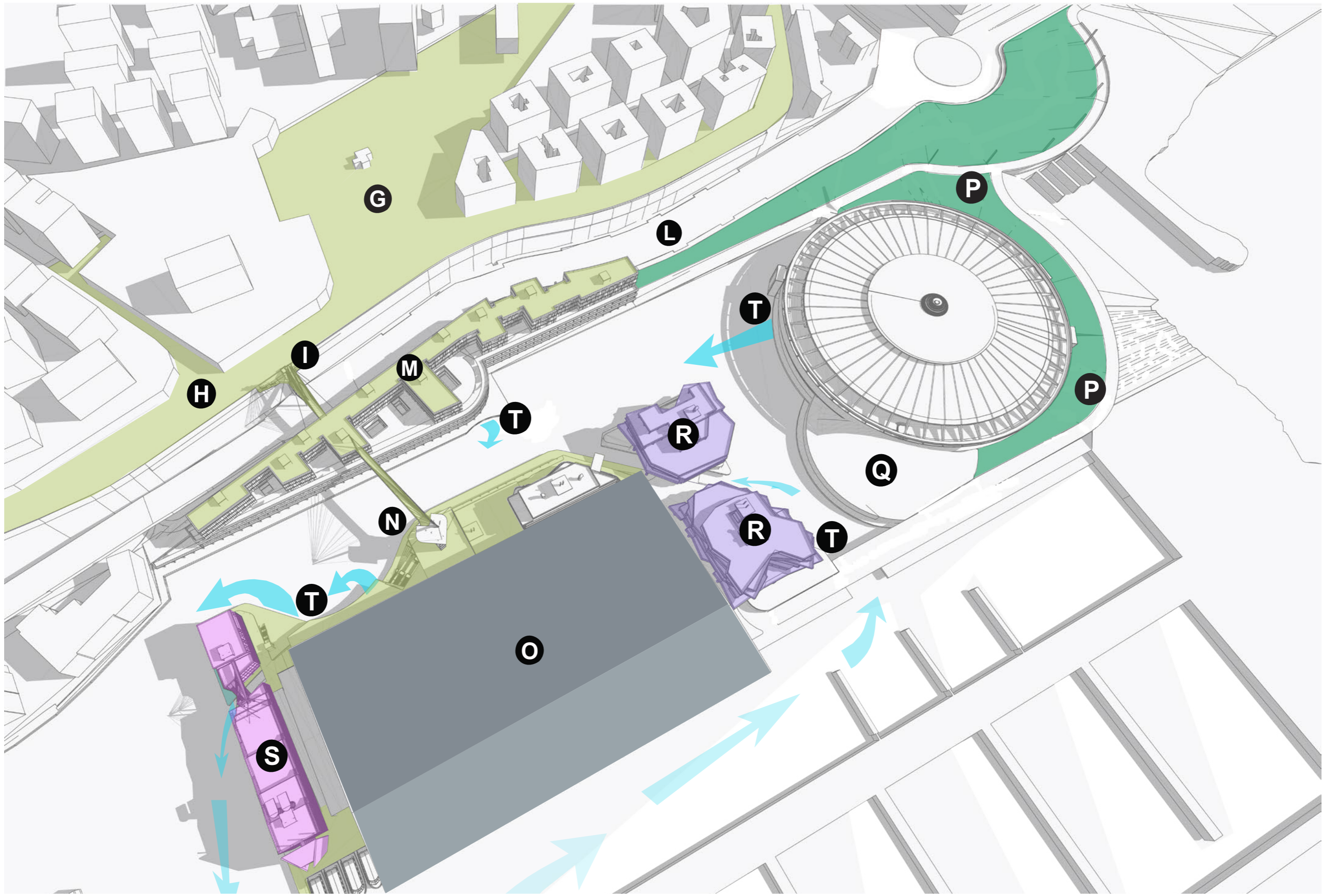
Lay Out bacino
Blueprint



Lay Out bacino
Progetto



Lay Out bacino
Confronto
La superficie bagnata rimane invariata



CIRCOLAZIONE

Traffico veicolare

La circolazione dei veicoli privati è prevista a margine dell'area di intervento, in particolare in prossimità delle residenze confinanti con il nuovo viale ad alto scorrimento (ex Sopraelevata). I veicoli provenienti da Ponente possono accedere ad alcuni parcheggi a livello + 5,00 (il livello attuale della Via dei Pescatori e del sedime dello stato di fatto e di progetto) appena a ridosso dei nuovi volumi edificati. Un accesso ai livelli inferiori conduce ai due piani di parcheggi interrati. L'uscita è prevista esclusivamente verso levante ad avviene, per la maggior parte, attraverso il tunnel realizzato sotto la collina artificiale addossata al padiglione S. Una viabilità esclusiva è riservata ai veicoli di servizio e medio-pesanti. Altri veicoli privati, esclusivamente con destinazione alle residenze ed uffici nei pressi del Padiglione B, ed i mezzi pesanti (trasporto imbarcazioni e merci ingombranti) che giungono in occasione di eventi fieristici o mediatici, accedono dalla rotonda nei pressi della foce del Bisagno. Il percorso di avvicinamento al Padiglione S e alla nuova Fiera avviene quasi esclusivamente attraverso percorsi in tunnel. Infatti, intorno alla rotonda, viene modellata una lieve collina a forma di arena che cela la nuova strada carabile e crea una quinta prospettica su viale Brigate Partigiane con elementi evocativi a coronamento della parte più alta che accoglie anche un percorso ciclo/pedonale.

Percorsi ciclo/pedonali

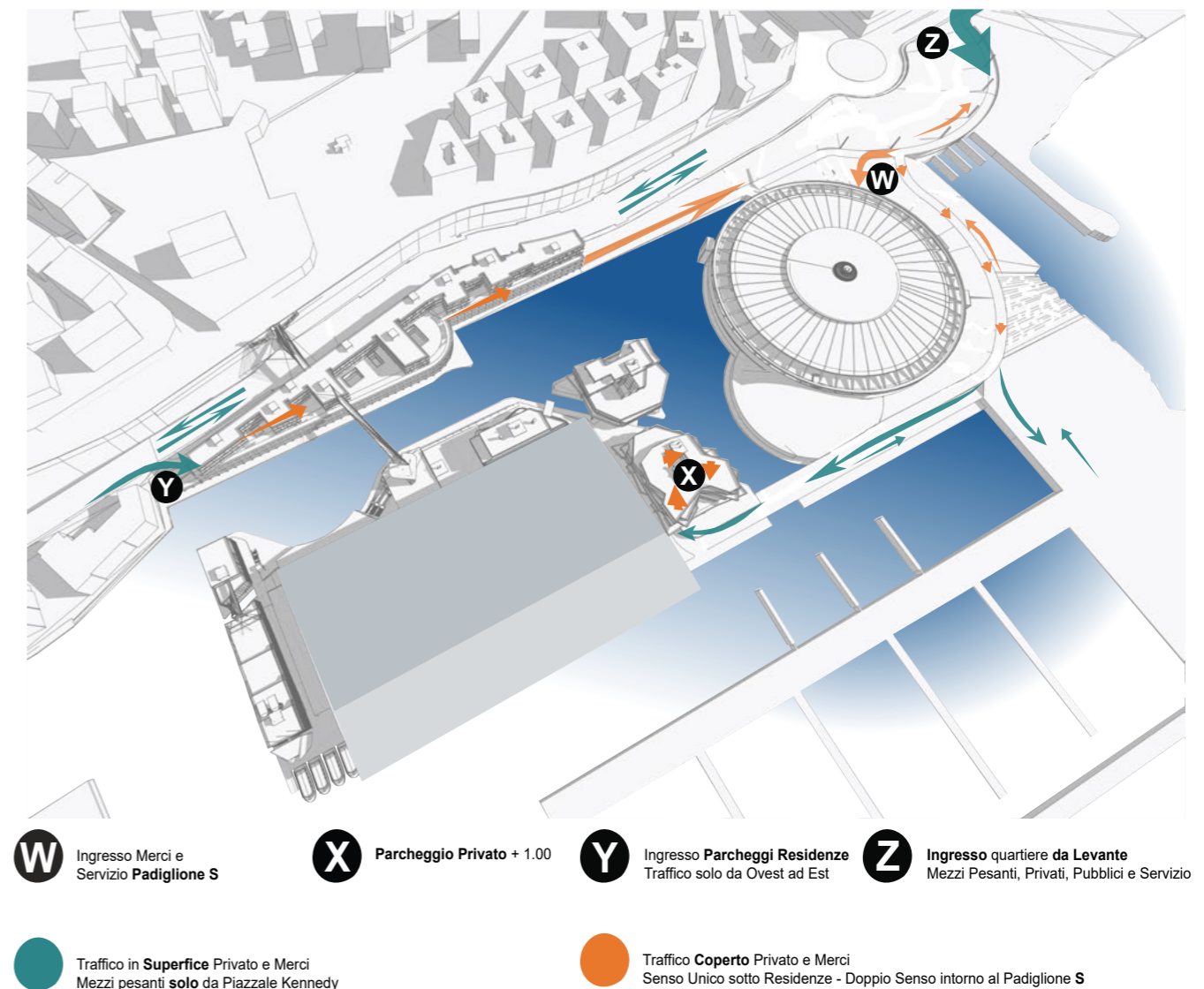
Come si evince dalle tavole di progetto verrà privilegiata la circolazione pedonale e dei veicoli a trazione umana o a bassissimo impatto ambientale. Idem dicasi per la sosta. Vogliamo collegare Carignano e Corso Aurelio Saffi alla nuova Fiera e al nuovo quartiere attraverso due ponti strallati allineati che "saltano" sui tetti giardino/pubblico delle nuove residenze. Attraverso questi due ponti ciclo/pedonali si giunge in prossimità del Padiglione

B e vi si discende con due ampi ascensori che portano fino al livello + 1,00 delle banchine sul canale.

Il percorso ciclo/pedonale che parte da Corso Italia e passa attraverso la sommità dell'arena prospettica della rotonda del Bisagno porta fino all'ingresso del Padiglione S ubicato a quota + 10,00. Da lì si può scendere a quota +5,00 e procedere verso la Nuova Fiera attraverso un pontile che unisce l'isola artificiale al nuovo quartiere. Altrimenti si può optare per una passeggiata panoramica sulla passerella progettata sulla circonferenza del Padiglione S in prossimità della gronda.

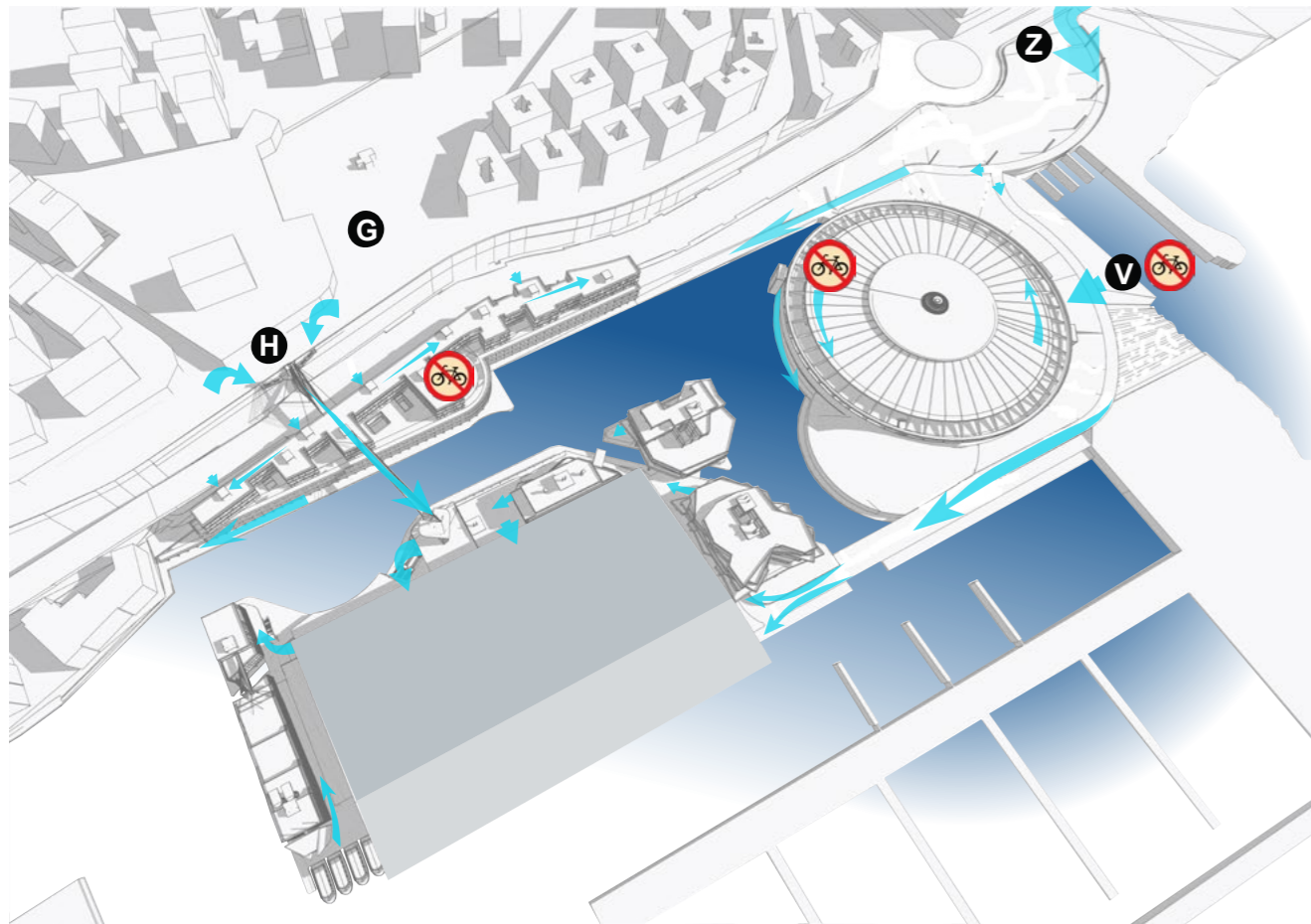
Viabilità nautica

Abbiamo progettato l'inizio di un nuovo sistema di viabilità per Genova che, nel sedime di progetto, crea l'hub dell'inedita mobilità via mare. In prossimità dell'Hotel, e quindi anche della Nuova Fiera, avremo il capolinea dello shuttle per l'aeroporto. Nei canali del "nostro" quartiere abbiamo previsto tre fermate di water-taxi che, sempre in prossimità del Padiglione B, hanno il loro maggior parcheggio.



Viabilità Veicolare

Dall'ingresso Ovest possono entrare esclusivamente veicoli merci leggeri (h max 2,8 m) con peso a pieno carico entro i 35 Q, oltre ovviamente i veicoli privati. I veicoli pesanti e i trasporti eccezionali possono entrare esclusivamente dall'ingresso da Piazzale Kennedy

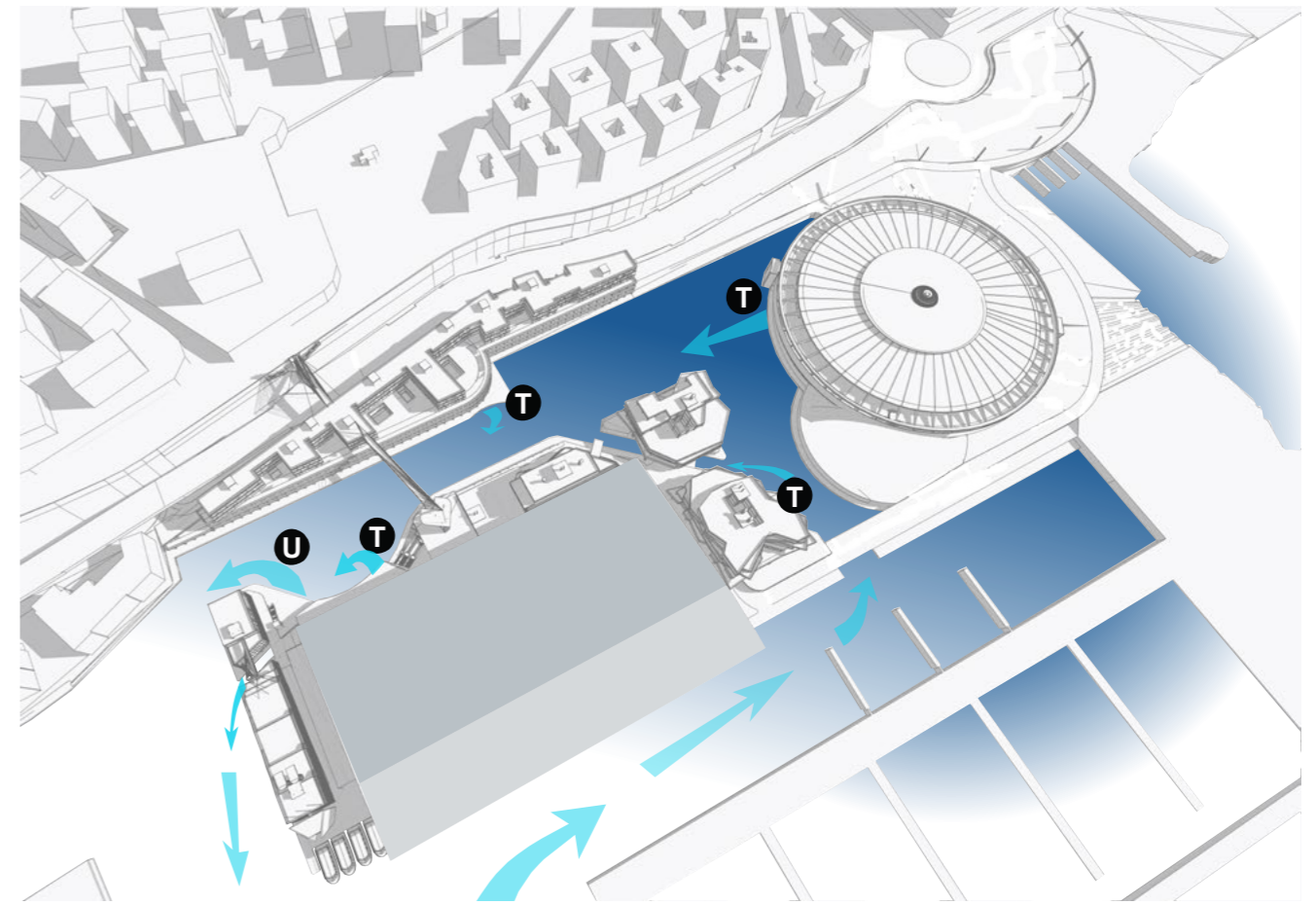


G Il quartiere di Carignano **H** Corso Aurelio Saffi **V** Ingresso Padiglione S **Z** Ingresso quartiere da Levante

Il traffico pedonale è caratterizzato da tre inediti spazi fruibili da tutta la città: **1)** i giardini pensili sopra la losanga delle residenze - **2)** la passeggiata sopraelevata che iniziando da Corso Italia arriva al Padiglione S a quota + 10.00 - **3)** la passeggiata panoramica sulla linea di gronda del Padiglione S

Viabilità Ciclo/Pedonale.

I due percorsi coincidono fatta eccezione per la passeggiata in gronda alla copertura del Padiglione S, all'interno del Padiglione S stesso e sul Giardino Pensile delle Residenze



T Fermata Water Taxi

U Fermata Water Shuttle

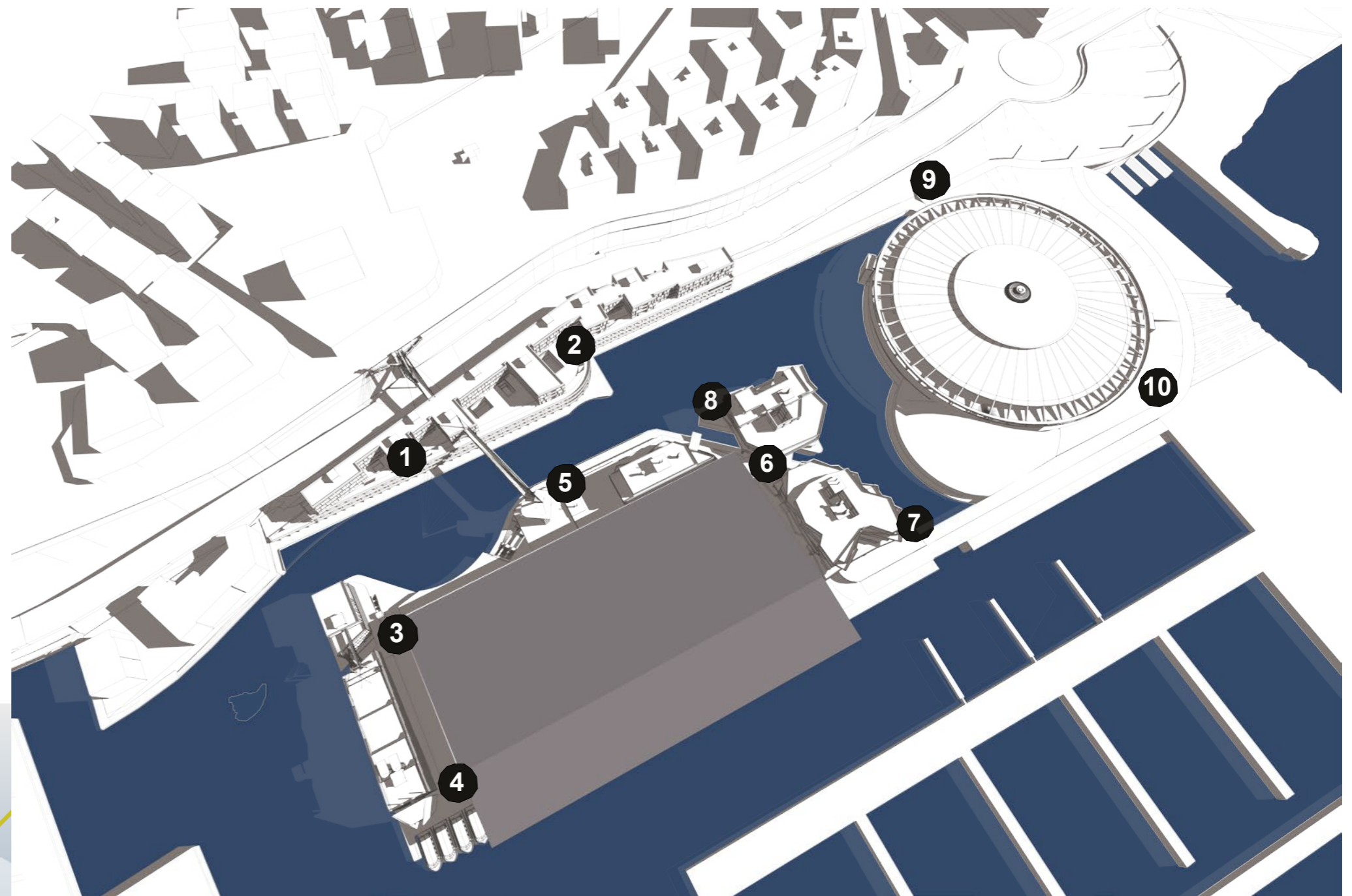
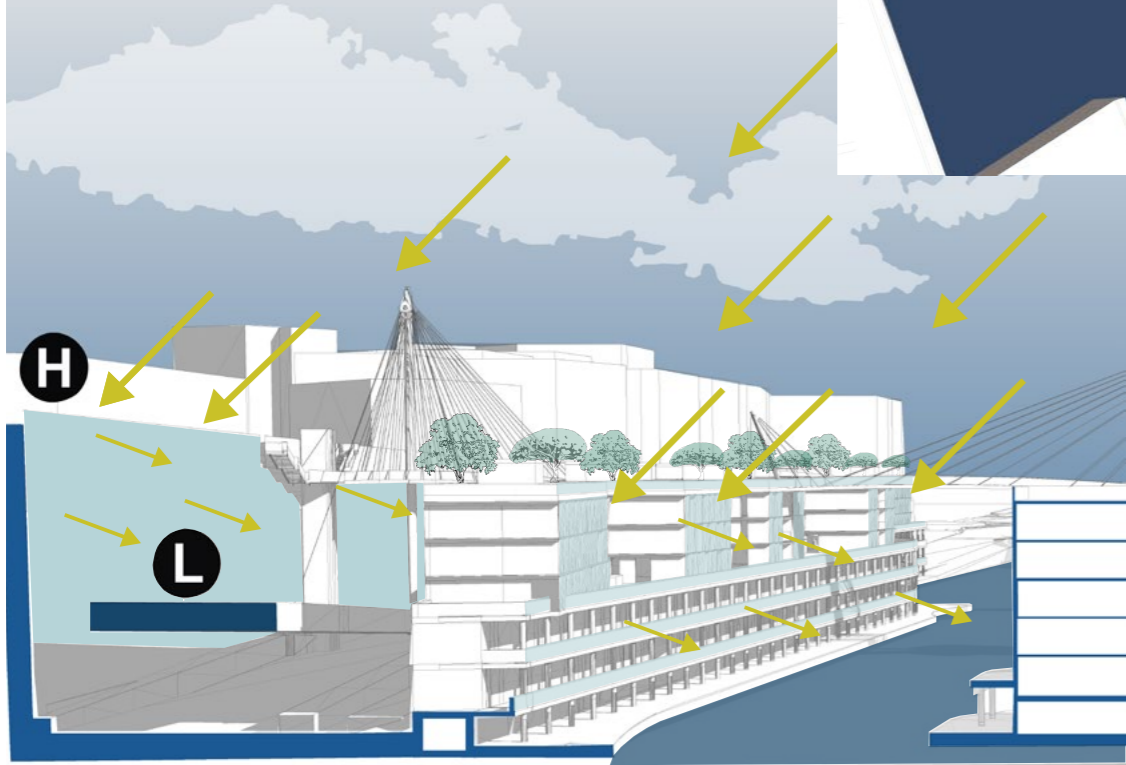
Viabilità Nautica e nuovi mezzi di trasporto marini:

Abbiamo pensato di collegare il nuovo quartiere con tutta la città costiera e i comuni limitrofi con un nuovo servizio di trasporti pubblici veloci: **Water Shuttle** e **Water Taxi**

PROGETTO ENERGETICO ED IMPIANTI MECCANICI

La scelta degli impianti di generazione è stata condotta con l'obiettivo di utilizzare al massimo le fonti energetiche costituite dagli elementi naturali già presenti nell'Area oggetto di intervento; il processo di sfruttamento "etico" è stato poi armonizzato con il contesto paesaggistico globale e con le esigenze di vita dei singoli edifici. L'acqua ed il mare, elementi centrali del progetto, provvederanno a fornire l'energia di scambio per le pompe di calore a servizio dell'Area Roof Garden e Palasport, che disporranno di bocche di presa e di resa sufficientemente lontane, per non alterare l'ecosistema marino con incrementi indesiderati di temperatura puntuale. L'aria, che fornirà energia di scambio per le pompe di calore a servizio delle abitazioni e per le pompe di calore ad espansione diretta (tipo VRF) a servizio del Roof Camping e dell'area uffici. Ed infine il sole, utilizzato per generare energia elettrica

Riflessione solare mediante pannelli riflettenti installati sui fronti prospicienti facciate in ombra



- | | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1 Residenze 600 kw | 4 Ricettivo 150 kw | 7 Residenza 150 kw | 10 Padiglione S 1500 kw |
| 2 Residenze 600 kw | 5 Discoteca e Terziario 190 kw | 8 Residenza e Terziario 280 kw | 11 Fotovoltaico con tecnologia a nanoparticelle per 235 Kw |
| 3 Ricettivo 150 kw | 6 Discoteca e Terziario 190 kw | 9 Padiglione S 1500 kw | |

da fonte fotovoltaica, in grado di alimentare gli impianti di generazione esistente, incrementando la globale efficienza del polo generativo e cucendo su ogni destinazione d'uso l'abito impiantistico "su misura".

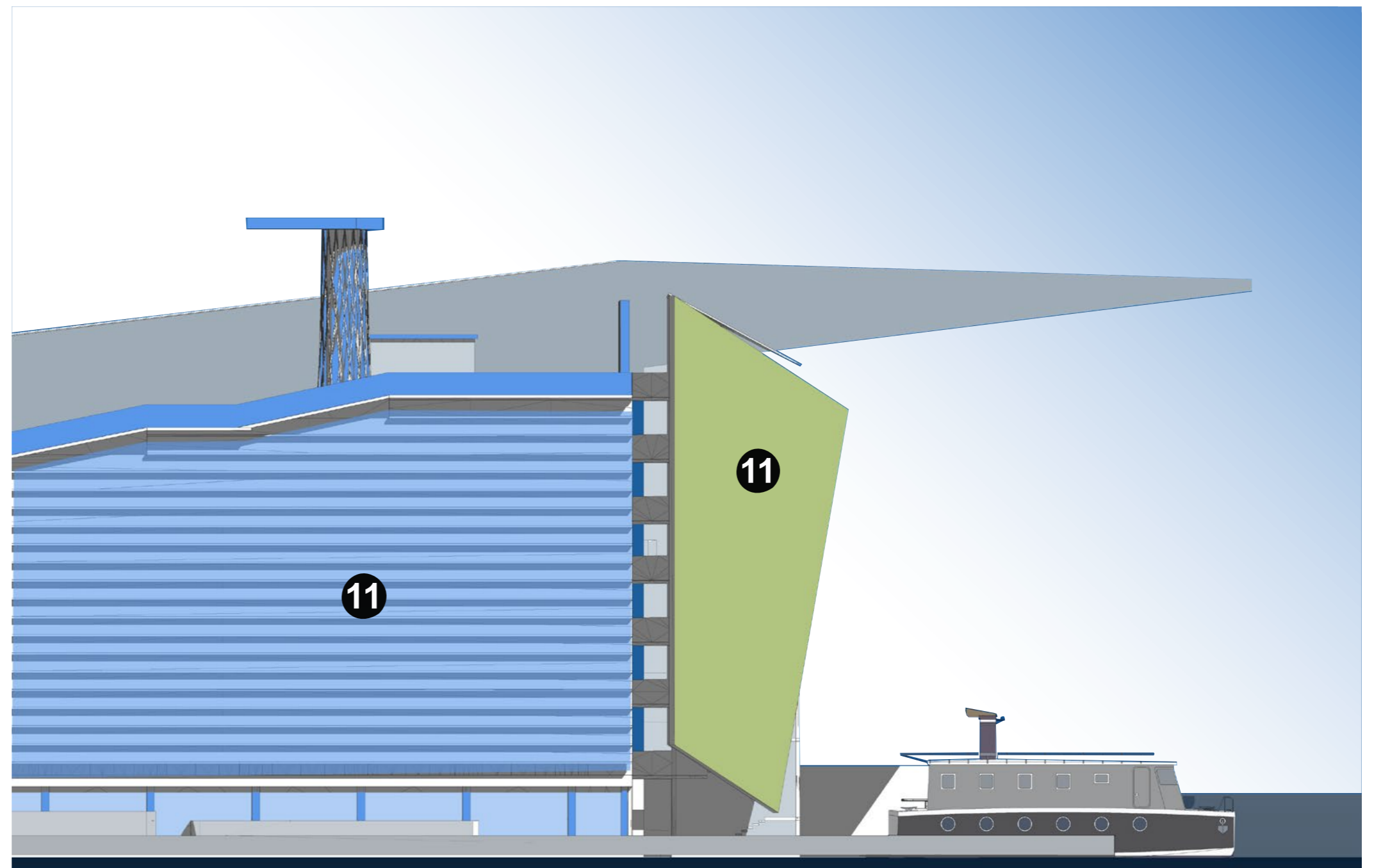
Fotovoltaico

Utilizzeremo la **rivoluzionaria tecnologia a LSC (Concentratori Solari Luminescenti)** costituita da lastre semi-trasparenti di materiali plastici drogati con nano particelle cromofore che, a seguito dell'assorbimento della luce solare, riemettono fotoni a lunghezza d'onda maggiore.

I cromofori utilizzati saranno i Quantum Dot brevettati dall'Università di Milano Bicocca, in cui diversi elementi della nano struttura provvedono indipendentemente all'assorbimento e all'emissione della luce. Utilizzando materiali atossici e non nocivi si ottengono così lastre in plexiglass a basso tenore cromatico perfettamente integrabili nella superficie finestrata. L'efficienza effettiva ottenuta è del 6% medio, paragonabile ad un normale pannello fotovoltaico amorfo. Questa soluzione si adatta molto bene alle aree residenziali sotto Corso Aurelio Saffi, esposte a sud per circa 2500 mq, per l'edificio Sud con Roof Garden per circa 750 mq e per la parete ovest dell'Hotel/Room-Camping coprente circa 1.700 mq. Da questi tre edifici avremo una produzione complessiva di $110 + 40 + 85 \text{ kW} = \mathbf{235 \text{ kW}}$. In particolare l'edificio con Roof Garden, in relazione alle potenze termiche calcolate, potrebbe di fatto essere completamente autosufficiente, mentre le abitazioni sotto Corso Saffi vedranno la propria potenza complessiva ridotta del 40%.

Adotteremo inoltre:

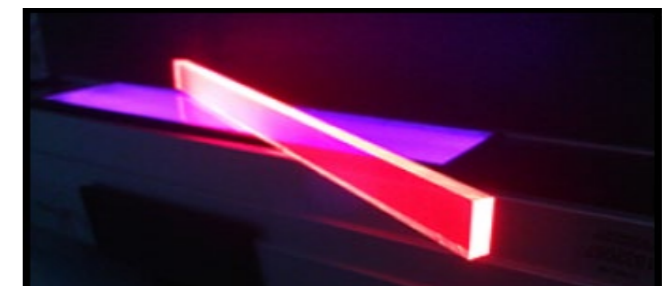
1. voltini degli infissi raso soffitto per consentire il massimo ricambio d'aria nel periodo estivo



- 2. tripli vetri basso emissivi**
- 3. brise soleil** sulle pelli esposte al sole degli edifici
- 4. tetti giardino** (giardini pensili)
- 5. sistemi di riflessione della luce solare sui prospetti bui degli edifici** nelle diverse ore del giorno per ridurre l'uso di illuminazione artificiale
6. utilizzo massivo di **Tubi Solari**
7. sistemi passivi di evacuazione dell'aria calda con **tecnologia passiva tipo badgir** persiano.

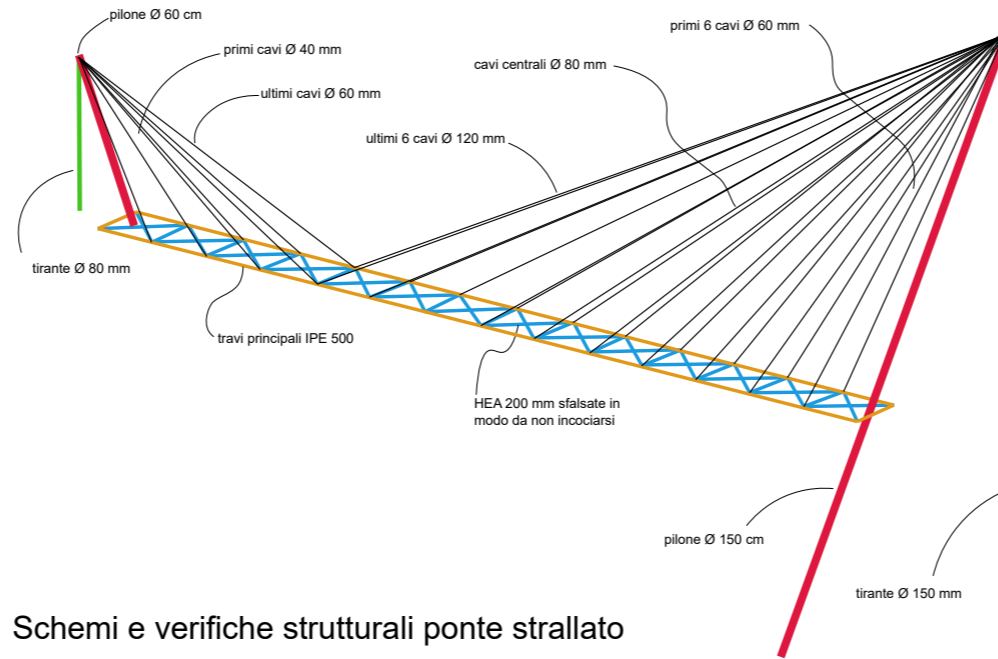
Hotel, Ostello e Roof-Camping

Facciate e corpo scale emergenza rivestiti con vetri fotovoltaici a nanoparticelle

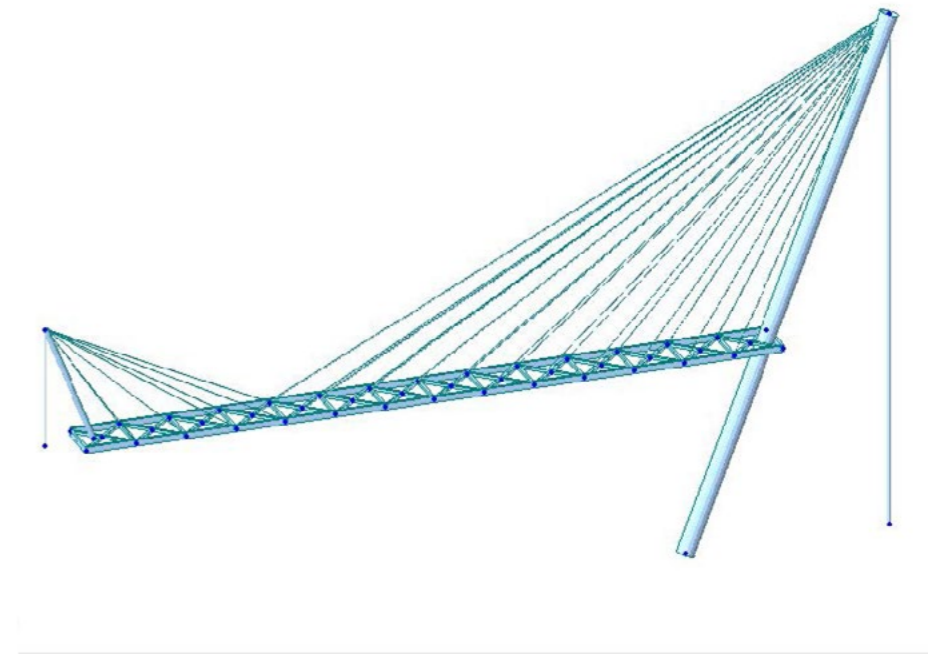


PROGETTO STRUTTURALE

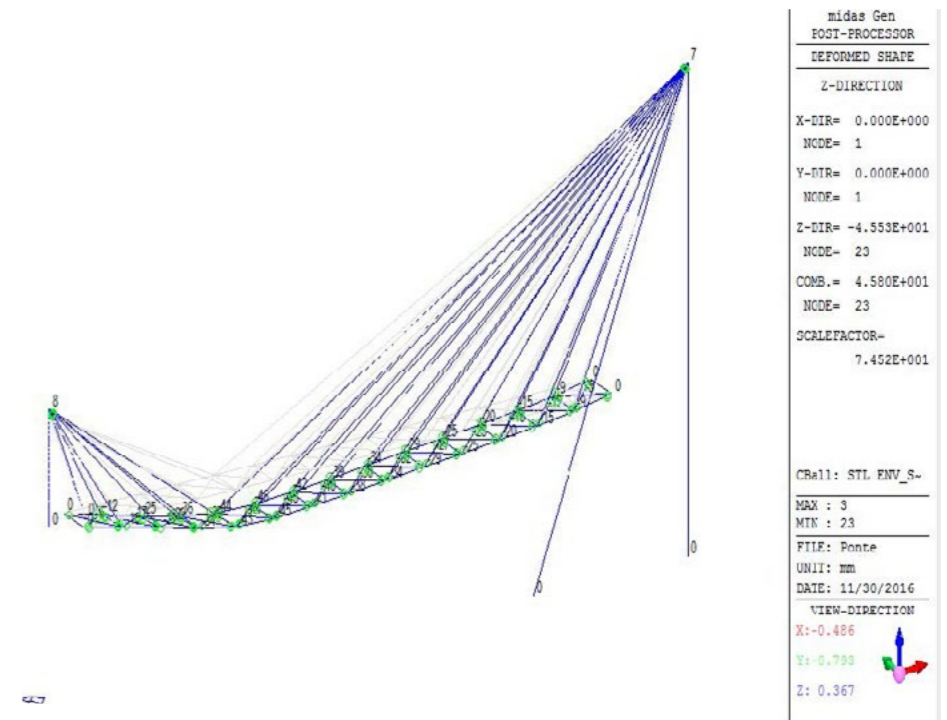
Si è scelto di progettare le due passerelle pedonali di collegamento tra Corso Aurelio Saffi e il Padiglione B, passando per l'edificio con destinazione residenziale, con la tecnica dei ponti strallati con uno schema con doppio strallo a ventaglio, uno di dimensione maggiore che assorbe gli sforzi tensionali per una luce di circa 42 m e quello di dimensioni minori che assorbe gli sforzi per la luce rimanente, pari a circa 14 m, entrambi con ancoraggio a terra. L'impalcato del ponte, essendo con sospensione centrale, avrà un'elevata rigidità torsionale garantita da una struttura reticolare in acciaio con spessore pari a 50 cm, composta da travi IPE500 e collegamenti orizzontali HEA200. Gli edifici residenziali/terziario in prossimità del Padiglione B avranno dei portici con pilotis a sezione circolare con diametro 120 cm aventi una maglia di 13x13 m. Per sostenere i piani soprastanti con maglia 5x5 e pilastri da 50 cm si è scelto di realizzare impalcati a cassoni con travi principali e secondarie all'interno delle quali si realizza un solaio bidirezionale. Le travi principali collegano tra loro i pilastri inferiori e fungono da supporto per le travi secondarie che a loro volta collegano i pilastri superiori. Le sezioni in c.a. delle travi principali risultano pari a 80x110 cm, le travi secondarie 60x100 cm, mentre lo spessore dei solai con comportamento a piastra è di 30 cm. Anche il primo impalcato dello stesso edificio è sostenuto da pilastri con maglia 13x13 m, ma, non dovendo trasferire le azioni derivanti dai piani con pilastri aventi maglia 5x5 m, viene realizzato sempre in c.a., con comportamento a piastra, e spessore pari a 45 cm. Per quanto riguarda le residenze sotto Corso Aurelio Saffi non si sono evidenziate particolari criticità. Ovviamente, in fase di disegno esecutivo, tutti gli edifici e strutture saranno progettati tenendo in grandissima considerazione le problematiche antisismiche.



Schemi e verifiche strutturali ponte strallato



Schema solaio biderizionale residenza/uffici sull'isola



Corso Aurelio Saffi



La ex Sopraelevata



Il secondo Ponte Strallato



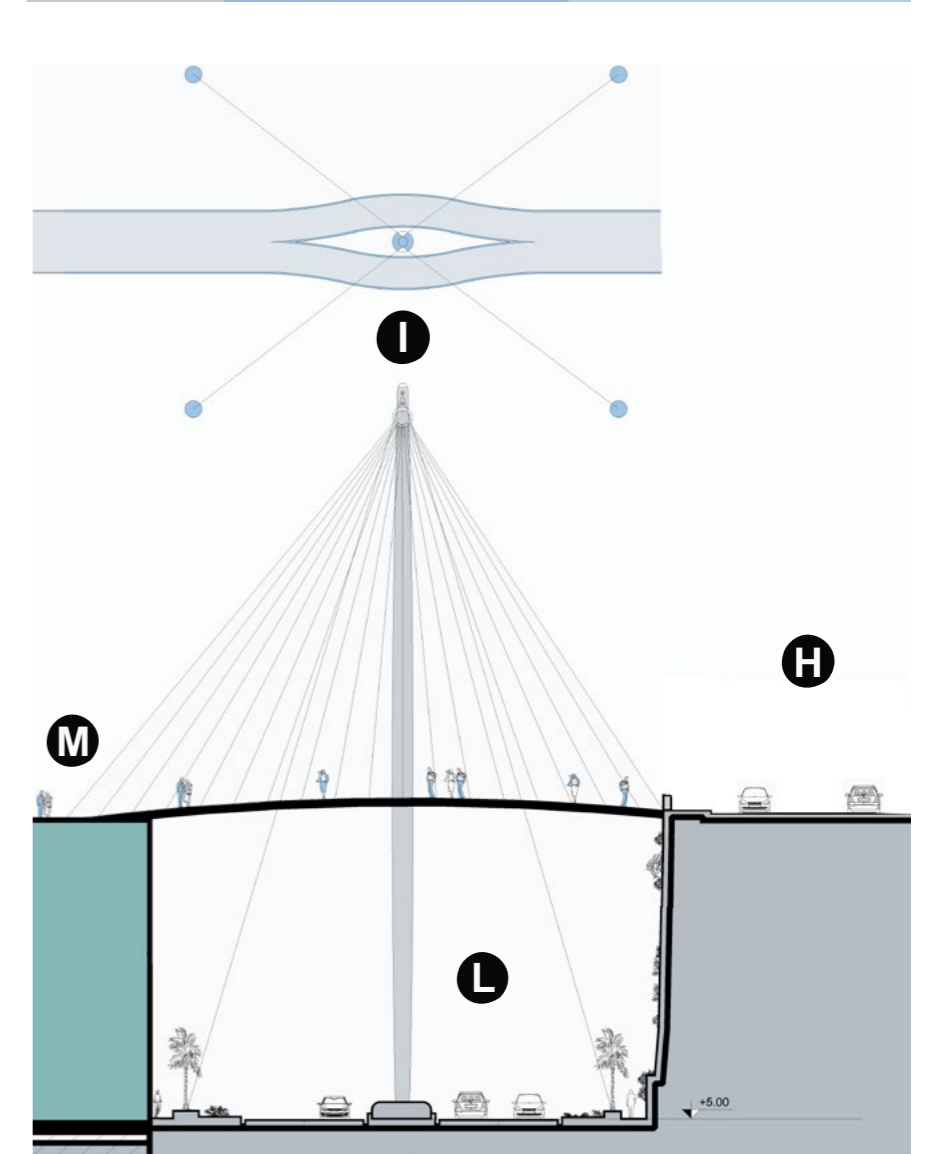
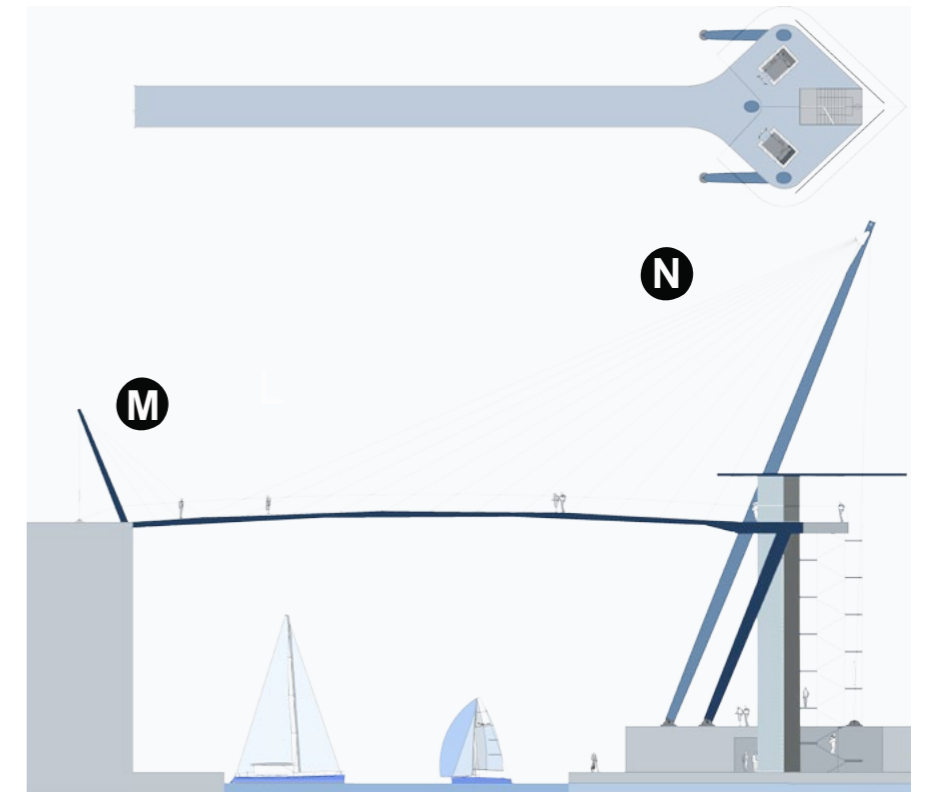
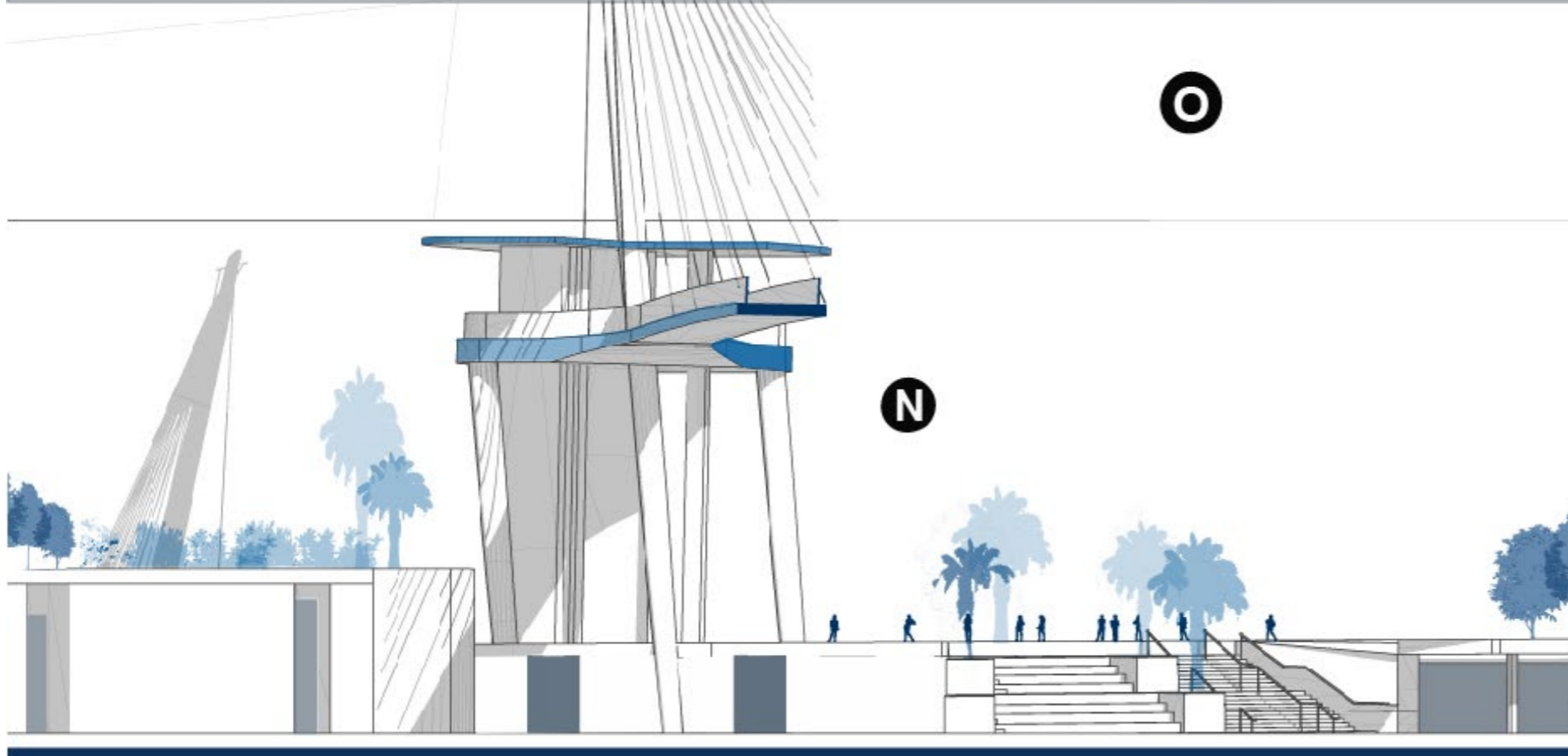
Il primo Ponte Strallato



Il Giardino Pubbico sulle nuove Residenze



Il Padiglione B



IL PALASPORT

Nella nostra visione il Palasport perde il suo isolamento e viene inserito - anzi "incastonato" come una preziosa gemma entro una collina artificiale - nell'intreccio dei percorsi pedonali (e, in tunnel, anche quelli carrabili).

Infatti la passeggiata proveniente da Corso Italia si prolunga a lambirlo sia sul lato est, (quota 10,00) che su lato ovest, (5,70) con la dislocazione dei due ingressi principali: il primo dedicato alle attività sportive e culturali, il secondo a quelle più propriamente commerciali; tutte, comunque, in contatto fra loro.

La passeggiata prosegue sulla gronda della copertura, con una spettacolare visione sull'area circostante.

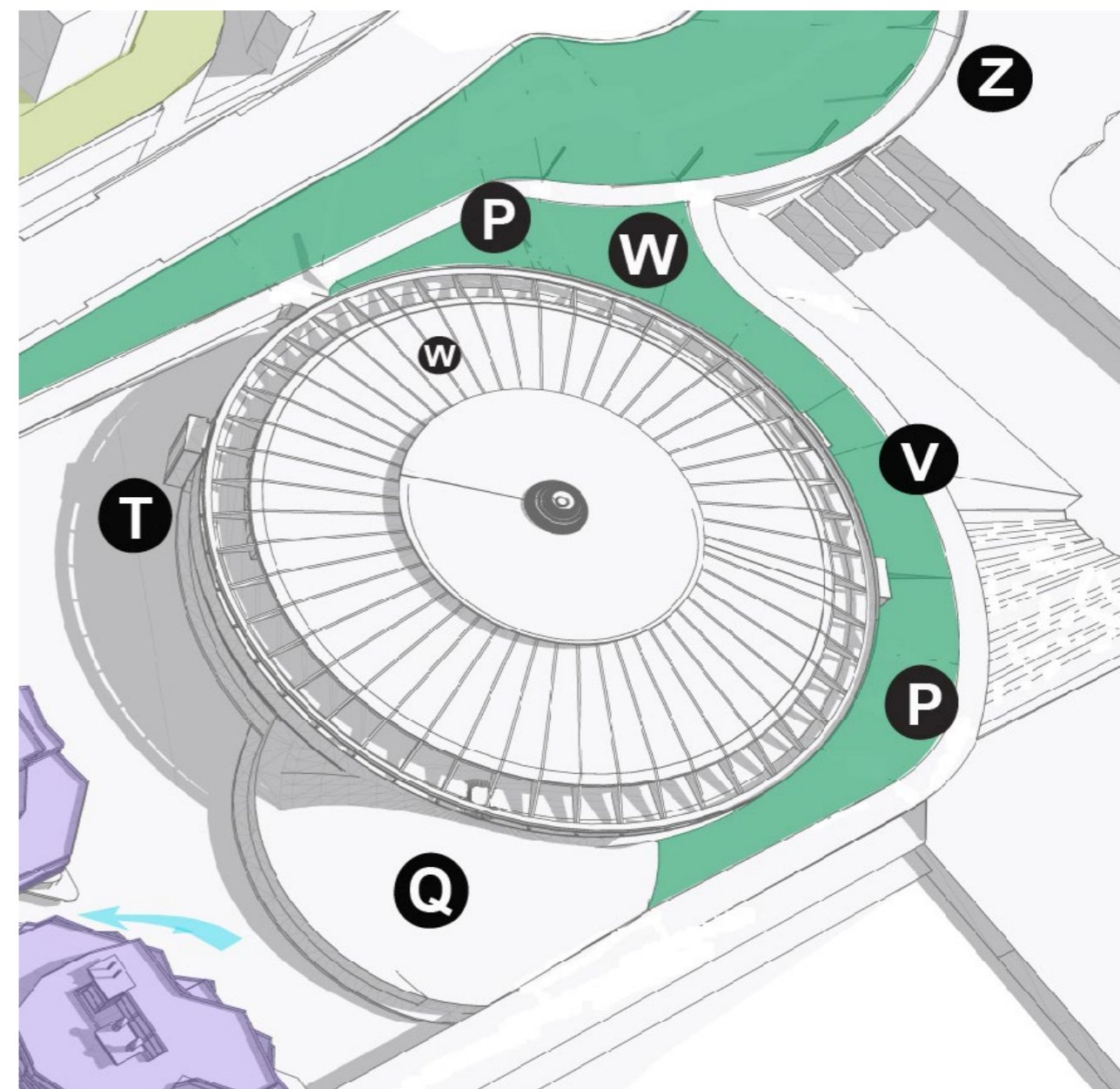
Lo immaginiamo come un vero e proprio tempio dello Sport, per la pratica di tutte le discipline sportive, ma anche per il loro studio (Biblioteca e Cineteca collocate a quota 10,00) per la loro organizzazione (Uffici di tutte le Federazioni sportive, all'ultimo livello), per la loro diffusione (Sala conferenze e Sala Stampa a quota 10,00), per il loro supporto (Centro Medico Sportivo e Ristorante Benessere con vista sul porto, rispettivamente a quota 5,70 e a quota 10,00) ed infine per l'acquisto di tutti gli articoli per la pratica sportiva.

Cuore dell'edificio resta sempre il campo polifunzionale, rivisto con una nuova e più efficace distribuzione delle gradinate, che lo rendono utilizzabile anche come sede di spettacoli.

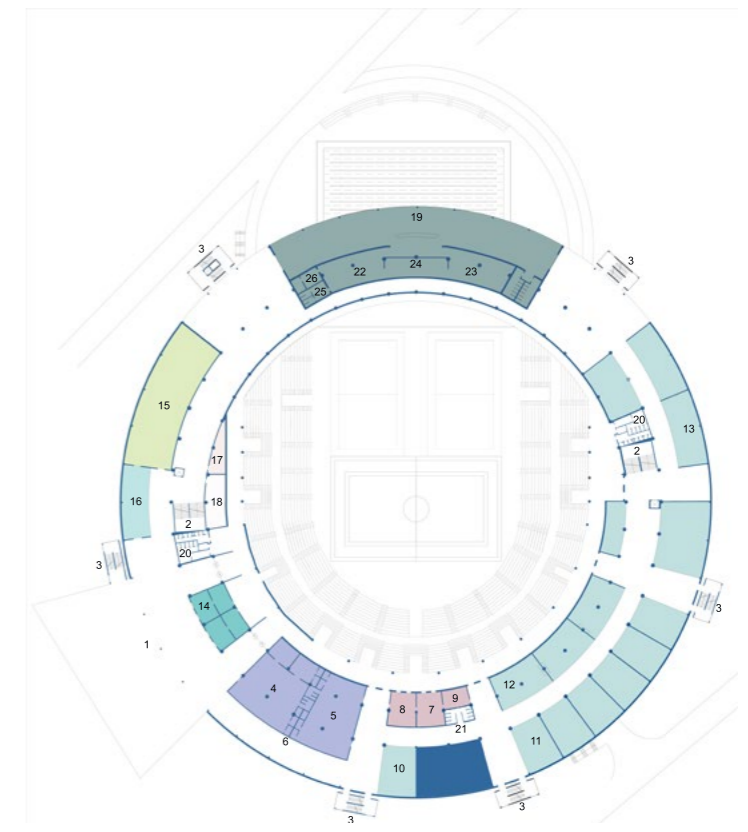
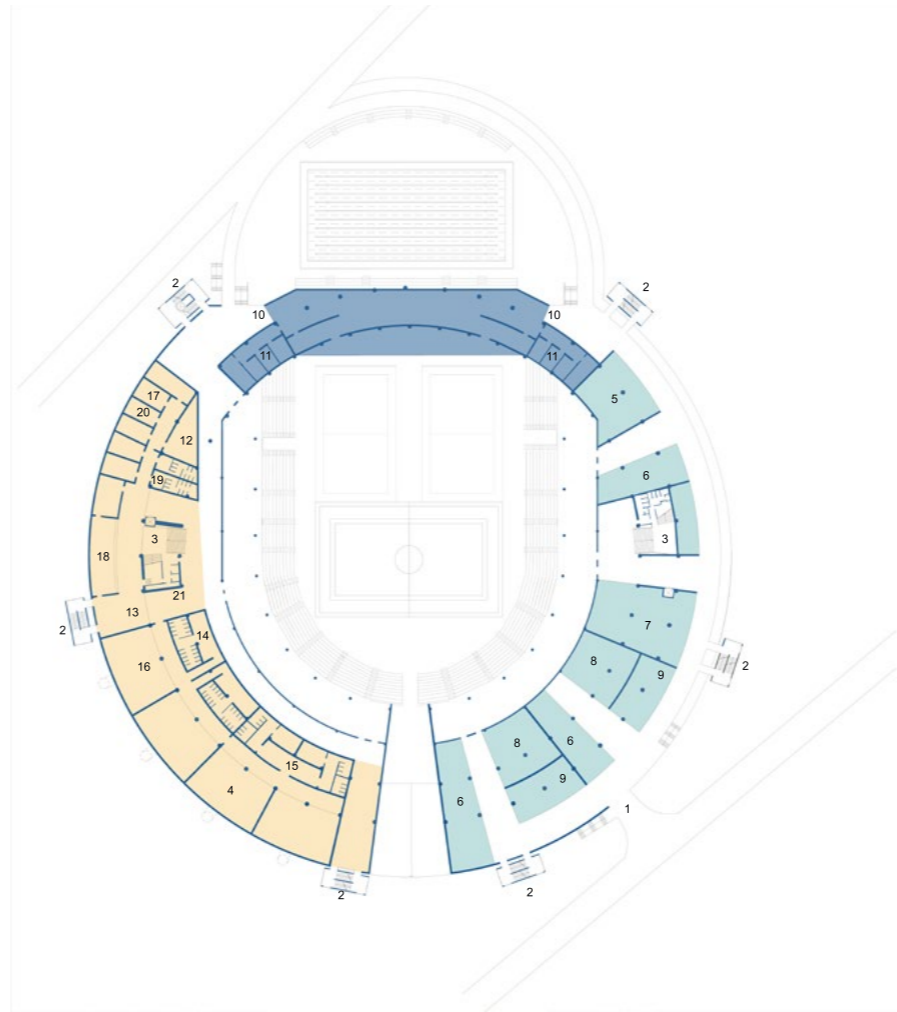
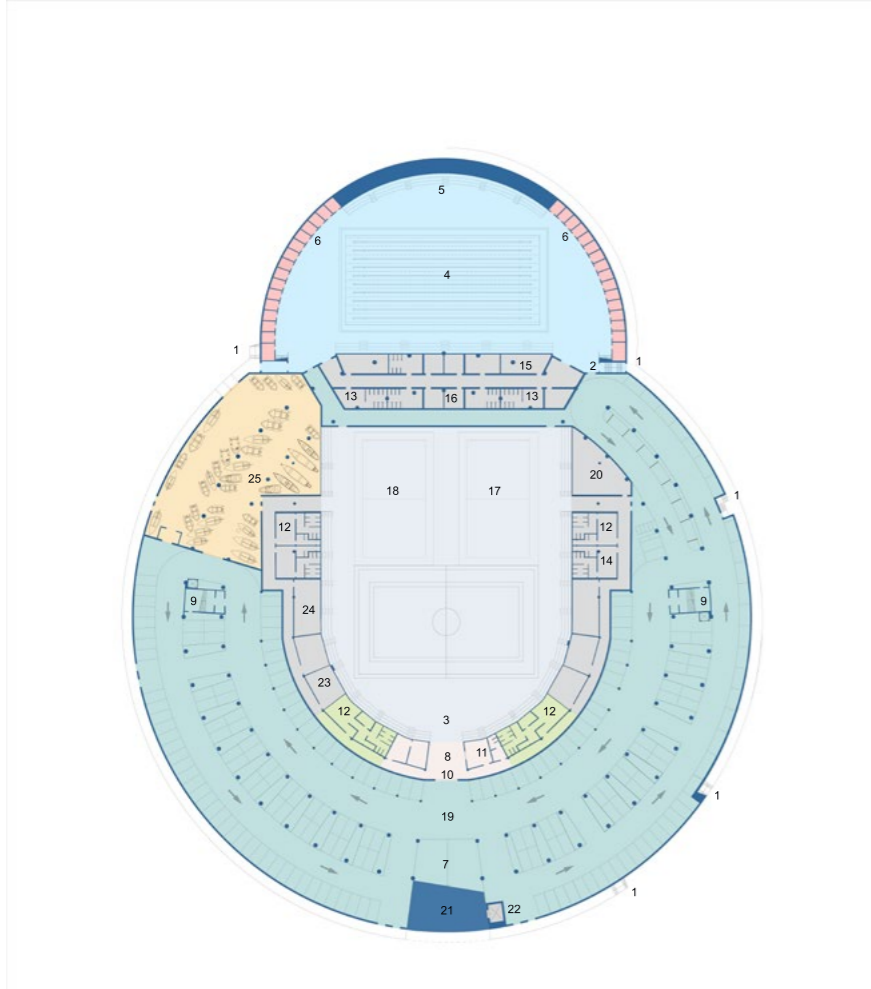
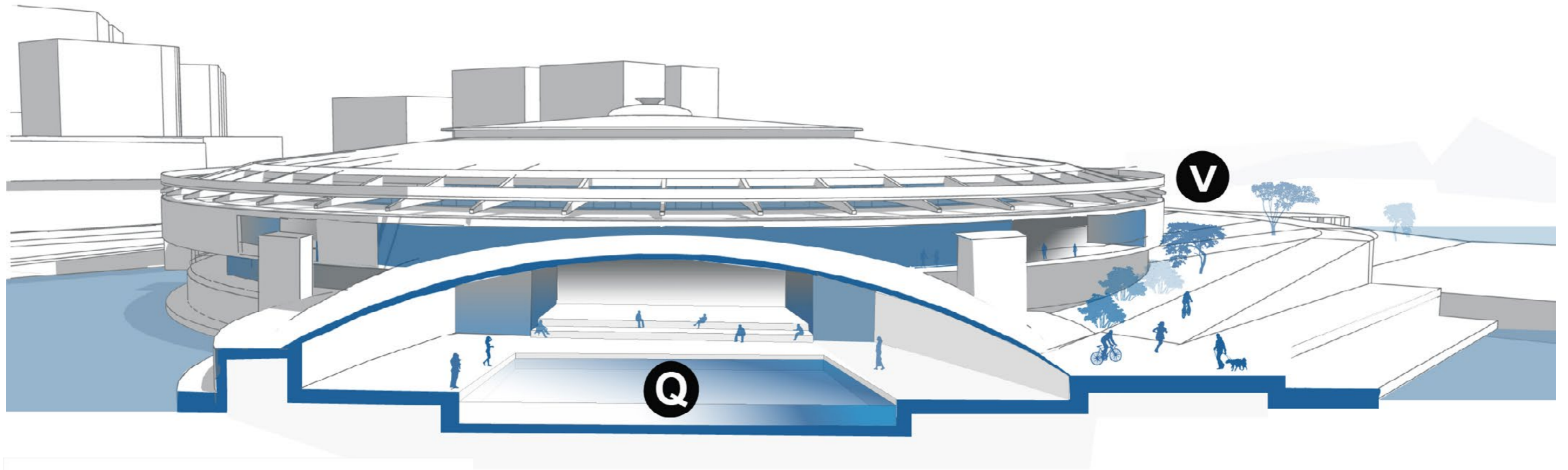
Sul lato opposto dell'attuale ingresso c'è infatti un palco fisso, al di sotto del quale sono ospitati gli spogliatoi della piscina, "accessorio" indispensabile a completamento delle attività sportive qui praticabili.

Tutto lo spazio, ad oggi sostanzialmente inutilizzato, a quota 3,00 verrebbe compartimentato e riutilizzato come parcheggio a servizio dell'intero Palasport (per il quale, viste le premesse, è facile ipotizzare una apertura almeno 16/24 ore e 7/7 giorni).

Riteniamo possa essere vincente per un più facile finanziamento della ristrutturazione e per una gestione di successo l'intervento di un importante franchising nel campo della vendita degli articoli sportivi e di un uno nel campo del fitness: combinato però a piccole realtà per una copertura completa sulla scala della grande distribuzione e su quella del dettaglio specializzato.



- | | | | | | |
|----------|-----------------------------|----------|--|----------|---|
| P | La collina del Padiglione S | T | La nuova rete di trasporti Marina (Water Taxi e Water Shuttle) | W | Ingresso Mercati e Servizio Padiglione S |
| Q | La Piscina del Padiglione S | V | Ingresso Padiglione S | Z | Ingresso quartiere da Levante Mezzi Pesanti, Privati, Pubblici e Servizio |



NOTE

Le pagine qui allegare illustrano una sintesi del raffronto tra costo opere/investimenti e ricavi. Essi sono basati su prezzi correnti dell'edilizia da una parte e sugli ultimi dati della Banca dati OMI redatta a cura dall'Agenzia del Territorio dall'altra. Va notato che certe scelte progettuali (quali quella di dislocare due piani delle residenze su Corso Aurelio Saffi entro un unico volume o viceversa quella di lasciare aperte/interrate certe porzioni dell'involucro del Palasport) hanno portato a drastiche riduzioni dei costi. In ogni caso un importo complessivo lavori pari a meno di 140.000.000 € lascia ampio margine rispetto al budget massimo imposto dal bando.

E' inferiore a tale budget anche il costo totale dell'investimento, nel quale abbiamo fatto rientrare anche IVA, imprevisti e spese tecniche (gli oneri urbanistici, calcolati in circa 11.000.000 €, risultano invece a scempe dei lavori in esterno e sono stati pertanto conteggiati nell'importo lavori). Prescindendo in questa sede da valutazioni di carattere anche finanziario, abbiamo sondato la potenziale redditività di un eventuale investimento sulla base delle quotazioni OMI, limitandoci quindi ai tre edifici (residenze Saffi-Torre Uffici e residenze Terrazzi) il cui valore può essere in esse riscontrato.

L'analisi è stata condotta basandosi sui valori massimi e minimi delle due zone pertinenti l'intervento, Carignano e Foce: in tutti e 4 i casi il valore complessivo inferiore lascia un margine rispetto al costo dell'operazione che nella peggiore delle ipotesi è pari al 9%. Va notato infine che queste valutazioni prescindono dalla valutazione di eventuali finanziamenti pubblici, che potrebbero essere legati al virtuoso comportamento sul piano energetico, alla rivalorizzazione di un'area negletta o ancora alla valenza sociale dell'intervento (co-housing, co-babysitting etc...).

Infine in merito ai due volumi esclusi da questo sommario confronto – hotel e Palasport - si ritiene che la specificità del luogo (e nel caso del Palasport, la sua unicità) siano attrattiva sufficiente per richiamare l'interesse, e per riflesso i finanziamenti, di grossi operatori nel settore.

RESIDENZE SAFFI	OMI MAX	CARIGNANO	
residenze	21.012	€ 3.300,00	€ 69.340.458,00
commercio	1.467	€ 5.000,00	€ 7.335.000,00
boxes	3.500	€ 4.000,00	€ 14.000.000,00
posti auto	1.500	€ 3.700,00	€ 5.550.000,00
cantine	1.360	€ 825,00	€ 1.122.000,00
			€ 97.347.458,00

	OMI MAX	FOCE	
residenze	21.012	€ 3.100,00	€ 65.138.006,00
commercio	1.467	€ 4.500,00	€ 6.601.500,00
boxes	3.500	€ 4.600,00	€ 16.100.000,00
posti auto	1.500	€ 4.400,00	€ 6.600.000,00
cantine	1.360	€ 775,00	€ 1.054.000,00
			€ 95.493.506,00

RESIDENZE SAFFI	OMI MIN	CARIGNANO	
residenze	21.012	€ 2.500,00	€ 52.530.650,00
commercio	1.467	€ 2.500,00	€ 3.667.500,00
boxes	3.500	€ 2.700,00	€ 9.450.000,00
posti auto	1.500	€ 2.500,00	€ 3.750.000,00
cantine	1.360	€ 625,00	€ 850.000,00
			€ 70.248.150,00

	OMI MIN	FOCE	
residenze	21.012	€ 2.200,00	€ 46.226.972,00
commercio	1.467	€ 3.000,00	€ 4.401.000,00
boxes	3.500	€ 3.200,00	€ 11.200.000,00
posti auto	1.500	€ 3.000,00	€ 4.500.000,00
cantine	1.360	€ 550,00	€ 748.000,00
			€ 67.075.972,00

EDIFICIO A TERRAZZE	OMI MAX	CARIGNANO	
residenze	10.062	€ 5.500,00	€ 55.340.230,00
commercio	1.340	€ 5.000,00	€ 6.700.000,00
boxes	328	€ 4.000,00	€ 1.312.000,00
posti auto	140	€ 3.700,00	€ 518.000,00
cantine	141	€ 1.375,00	€ 193.875,00
UFFICI	1.973	€ 3.200,00	€ 6.312.960,00
			€ 70.377.065,00

	OMI MAX	FOCE	
residenze	10.062	€ 5.100,00	€ 51.315.486,00
commercio	1.340	€ 4.500,00	€ 6.030.000,00
boxes	328	€ 4.600,00	€ 1.508.800,00
posti auto	140	€ 2.800,00	€ 392.000,00
cantine	141	€ 1.275,00	€ 179.775,00
UFFICI	1.973	€ 2.800,00	€ 5.523.840,00
			€ 64.949.901,00

EDIFICIO A TERRAZZE	OMI MIN	CARIGNANO	
residenze	10.062	€ 3.900,00	€ 39.241.254,00
commercio	1.340	€ 2.500,00	€ 3.350.000,00
boxes	328	€ 2.700,00	€ 885.600,00
posti auto	140	€ 2.500,00	€ 350.000,00
cantine	141	€ 975,00	€ 137.475,00
UFFICI	1.973	€ 2.300,00	€ 4.537.440,00
			€ 48.501.769,00

	OMI MIN	FOCE	
residenze	10.062	€ 3.600,00	€ 36.222.696,00
commercio	1.340	€ 3.000,00	€ 4.020.000,00
boxes	328	€ 3.200,00	€ 1.049.600,00
posti auto	140	€ 3.000,00	€ 420.000,00
cantine	141	€ 900,00	€ 126.900,00
UFFICI	1.973	€ 1.950,00	€ 3.846.960,00
			€ 45.686.156,00

TORRE UFFICI	OMI MAX	CARIGNANO	
UFFICI	2.024	€ 3.200,00	€ 6.476.800,00

	OMI MAX	FOCE	
UFFICI	2.024	€ 2.800,00	€ 5.667.200,00

TORRE UFFICI	OMI MIN	CARIGNANO	
UFFICI	2.024	€ 2.300,00	€ 4.656.800,00

	OMI MIN	FOCE	
UFFICI	2.024	€ 1.950,00	€ 3.949.200,00

MAX CARIGNANO	€ 174.201.323,00
MAX FOCE	€ 166.110.607,00

MIN CARIGNANO	€ 125.226.719,00
MIN FOCE	€ 118.429.328,00

TOTALE OPERE	€ 76.953.146,35
TOTALE INVESTIMENTO	€ 108.985.696,47

QUADRI ECONOMICI SOMMARI

OPERE STRUTTURALI IN ESTERNO

(si intendono quelli relativi alle tre passerelle e alla struttura di ripartizione del carico collina sugli argini del Bisagno)

Scavi e trasporti	€ 46.024,70
Fondazioni in CA	€ 202.752,00
Strutture in cemento armato	€ 1.335.700,00
Strutture in acciaio	€ 1.751.223,30

OPERE GENERICHE IN ESTERNO

(Si suppongono a scomputo oneri di urbanizzazione)

€ 11.087.645,10

TOTALE OPERE IN ESTERNO € 14.423.345,10

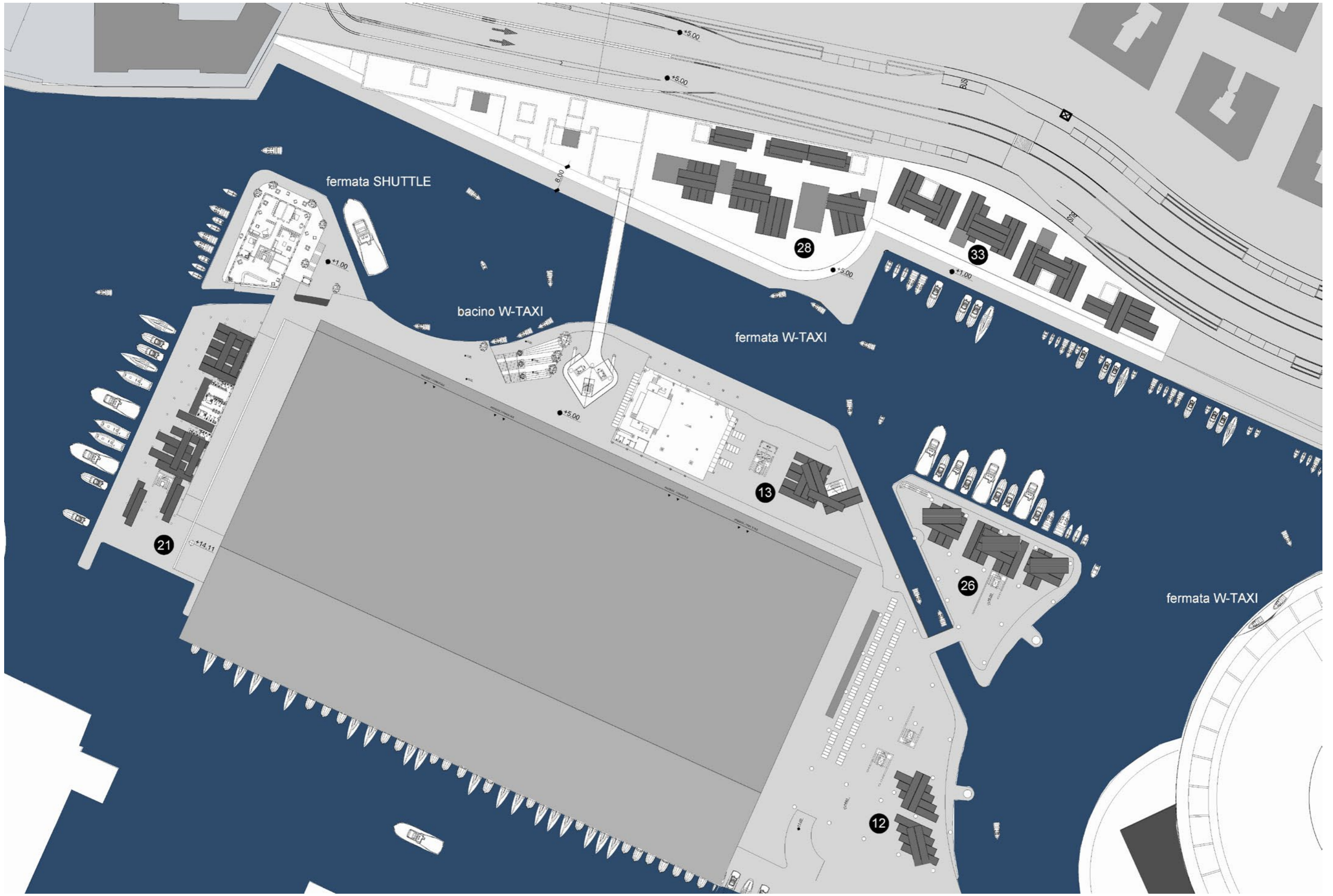
OPERE EDILI

SINGOLI EDIFICI		LOSANGA- COMMERCIALE	LOSANGA - PARCHEGGI	LOSANGA RESIDENZIALE	NAVE - ALBERGO	TORRE UFFICI	RESIDENZE TERRAZZO	DISCOTECA	PADIGLIONE S
Installazione cantiere e noli	€ 510.000,00	€ 10.000,0	€ 50.000,0	€ 70.000,0	€ 110.000,0	€ 50.000,0	€ 100.000,0	€ 50.000,0	€ 70.000,0
Scavi	€ 3.993.790,24	€ 25.968,0	€ 1.817.760,0	€ 302.960,0	€ 119.020,0	€ 88.940,4	€ 146.070,0	€ 88.940,4	€ 1.404.131,4
Trasporto a discarica	€ 3.855.332,10	€ 30.600,0	€ 2.142.000,0	€ 714.000,0	€ 134.640,0	€ 69.870,0	€ 114.750,0	€ 69.870,0	€ 579.602,1
Fondazioni in CA	€ 7.936.000,00	€ 312.000,0	€ 1.600.000,0	€ 1.600.000,0	€ 704.000,0	€ 800.000,0	€ 2.080.000,0	€ 800.000,0	€ 40.000,0
Strutture in cemento armato	€ 23.462.940,00	€ 911.250,0	€ 6.310.000,0	€ 3.040.000,0	€ 3.700.000,0	€ 2.335.908,0	€ 3.586.100,0	€ 475.000,0	€ 3.104.682,0
Strutture in acciaio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Strutture in legno	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tamponamenti esterni	€ 4.882.145,31	€ 42.250,0	€ -	€ 315.250,0	€ 472.355,0	€ -	€ 695.760,0	€ 56.420,0	€ 3.300.110,3
Serramenti	€ 14.794.237,05	€ 464.950,0	€ 42.000,0	€ 1.773.000,0	€ 3.300.000,0	€ 819.000,0	€ 4.281.600,0	€ -	€ 4.113.687,1
Serramenti fotovoltaici	€ 1.827.624,00	€ -	€ -	€ 1.775.424,0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 52.200,0
Terrazzi verdi	€ 3.267.000,00	€ -	€ -	€ 1.884.250,0	€ 420.000,0	€ 307.500,0	€ 655.250,0	€ -	€ -
Tavolati interni e intonaci	€ 4.288.642,70	€ 65.650,0	€ 31.680,0	€ 624.000,0	€ 1.677.760,0	€ 127.760,0	€ 967.394,7	€ 135.400,0	€ 658.998,0
Serramenti interni	€ 4.307.940,00	€ 101.880,0	€ 24.000,0	€ 1.379.760,0	€ 1.117.200,0	€ 168.800,0	€ 1.235.000,0	€ 180.500,0	€ 100.800,0
Pavimentazioni/rivestimenti	€ 9.116.933,60	€ 382.050,0	€ 2.452.950,0	€ 1.034.820,0	€ 630.000,0	€ 202.500,0	€ 1.900.000,0	€ 152.000,0	€ 2.362.613,6
Centrali termiche	€ 6.750.000,00	€ 228.775,1	€ -	€ 2.071.224,9	€ 400.000,0	€ 871.043,1	€ 1.200.000,0	€ 278.956,9	€ 1.700.000,0
Impianti elettrici (media domotica)	€ 7.783.247,63	€ 158.765,3	€ 1.003.846,5	€ 1.437.388,2	€ 1.120,0	€ 719.557,3	€ 1.600.000,0	€ 230.442,7	€ 2.632.127,6
Impianti idros/riscaldamento	€ 1.596.025,00	€ 50.940,0	€ 81.765,0	€ 459.920,0	€ 529.200,0	€ 84.400,0	€ 275.000,0	€ 38.000,0	€ 76.800,0
Impianti antincendio	€ 10.539.669,05	€ 305.640,0	€ 1.962.360,0	€ 689.880,0	€ 1.411.200,0	€ 527.500,0	€ 1.650.000,0	€ 237.500,0	€ 3.755.589,0
Ascensori	€ 755.000,00	€ -	€ 100.000,0	€ 315.000,0	€ 120.000,0	€ 40.000,0	€ 180.000,0	€ -	€ -
Opere da fabbro	€ 445.250,00	€ -	€ -	€ 26.250,0	€ 147.000,0	€ 137.500,0	€ 94.500,0	€ -	€ 40.000,0
Coperture e Lattonerie	€ 4.915.989,23	€ -	€ -	€ 747.000,0	€ 302.400,0	€ 99.900,0	€ 973.800,0	€ -	€ 2.792.889,2
EXTRA	€ 12.331.246,91	€ 154.535,9	€ 120.000,0	€ 6.338.000,0	€ 405.000,0	€ 160.000,0	€ 26.000,0	€ 139.651,5	€ 4.988.059,5
TOTALE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE	€ 127.359.012,83	€ 3.245.254,2	€ 17.738.361,5	€ 26.598.127,1	€ 15.700.895,0	€ 7.610.178,8	€ 21.761.224,7	€ 2.932.681,5	€ 31.772.289,9
TOTALE OPERE	€ 141.782.357,93								

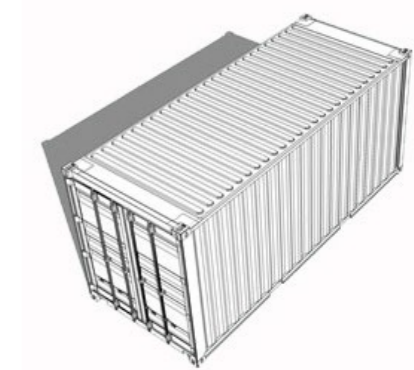
ALTRE SPESE DA CONSIDERARSI AI FINI DEL BUSINESS PLAN

	IVA	22,0%							
IVA	€ 31.192.118,74	€ 10.467.983,4	(compreso a sx)	(compreso a sx)	€ 3.454.196,9	€ 1.674.239,3	€ 4.787.469,4	€ 645.189,9	€ 6.989.903,8
Spese tecniche	€ 10.500.000,00	€ 3.922.834,3	(compreso a sx)	(compreso a sx)	€ 1.294.446,3	€ 627.414,4	€ 1.794.084,7	€ 241.782,3	€ 2.619.438,1
Imprevisti	€ 2.835.647,16	€ 951.634,86	(compreso a sx)	(compreso a sx)	€ 314.017,90	€ 152.203,58	€ 435.224,49	€ 58.653,63	€ 635.445,80
Oneri di urbanizzazione	(vedi sopra)	€ 4.826.123,77	(compreso a sx)	(compreso a sx)	€ 1.093.245,94	€ 427.185,44	€ 1.966.152,41	€ 320.832,31	€ 2.454.105,24

TOTALE INVESTIMENTO € 171.886.778,73 € 67.750.319,26 € 21.856.802,00 € 10.491.221,49 € 30.744.155,72 € 4.199.139,72 € 44.471.182,82



PHASING *(in variante)*
con utilizzo di **containers 20' e 40'**



Avendo ipotizzato nel concept un target giovane, si può anche prevedere un phasing con utilizzo di containers ISO da 20 e 40 piedi per mettere a reddito immediatamente alcune delle aree non ancora edificate

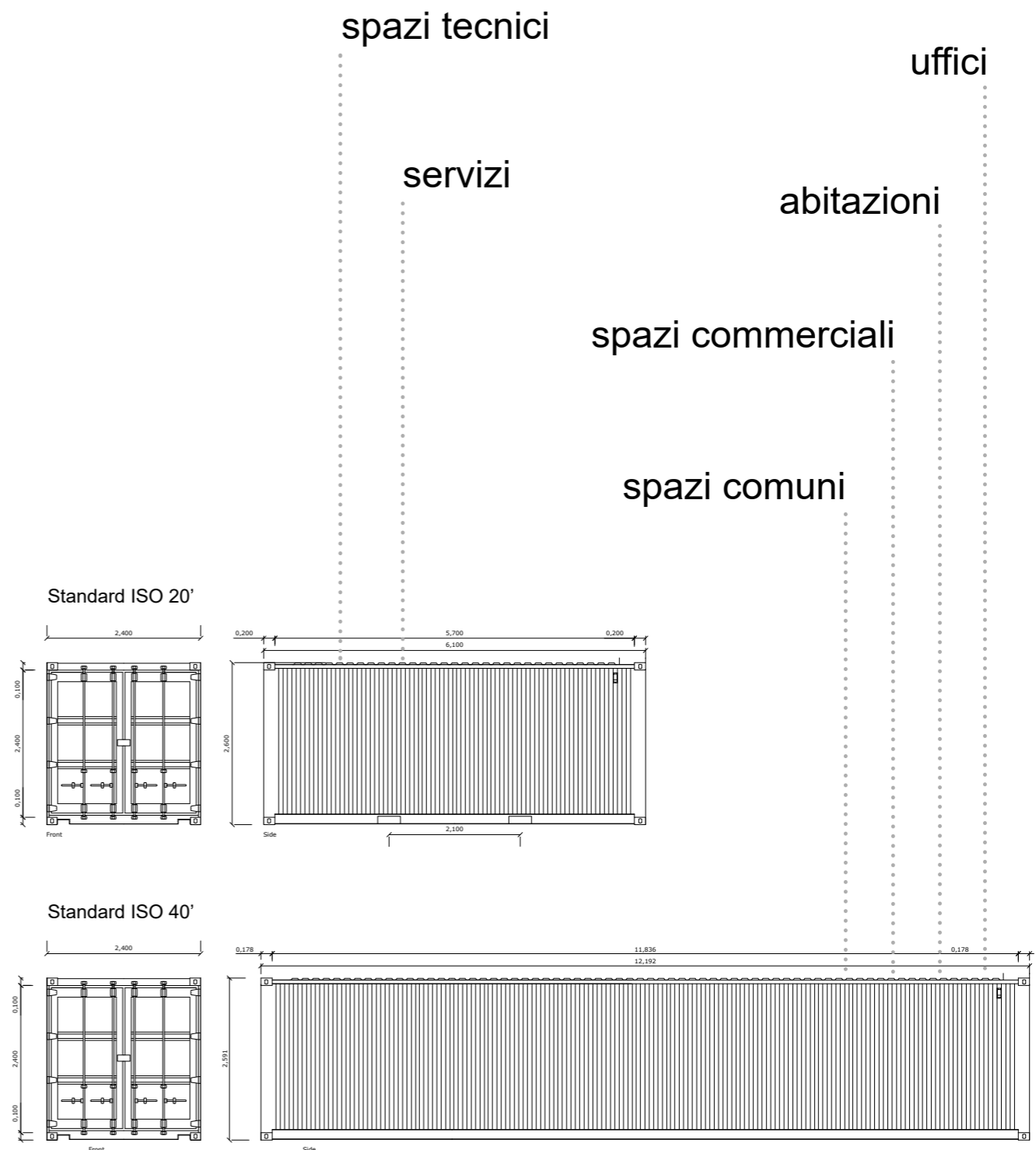
In queste tavole la disposizione è assolutamente schematica senza alcuno studio dei dettagli urbanistici e di assemblaggio

21 containers dove verrà edificato l'Ostello

61 containers nella losanga destinata alle residenze sotto Corso Aurelio Saffi

13 containers di fronte all'ingresso del Padiglione B

38 containers dove saranno edificate le residenze di lusso



UNA PROPOSTA ALTERNATIVA

Crediamo che si potrebbero ottenere diversi vantaggi dalla NON demolizione ed abbassamento della Sopraelevata come si evince dalla sintetica analisi di seguito esposta:

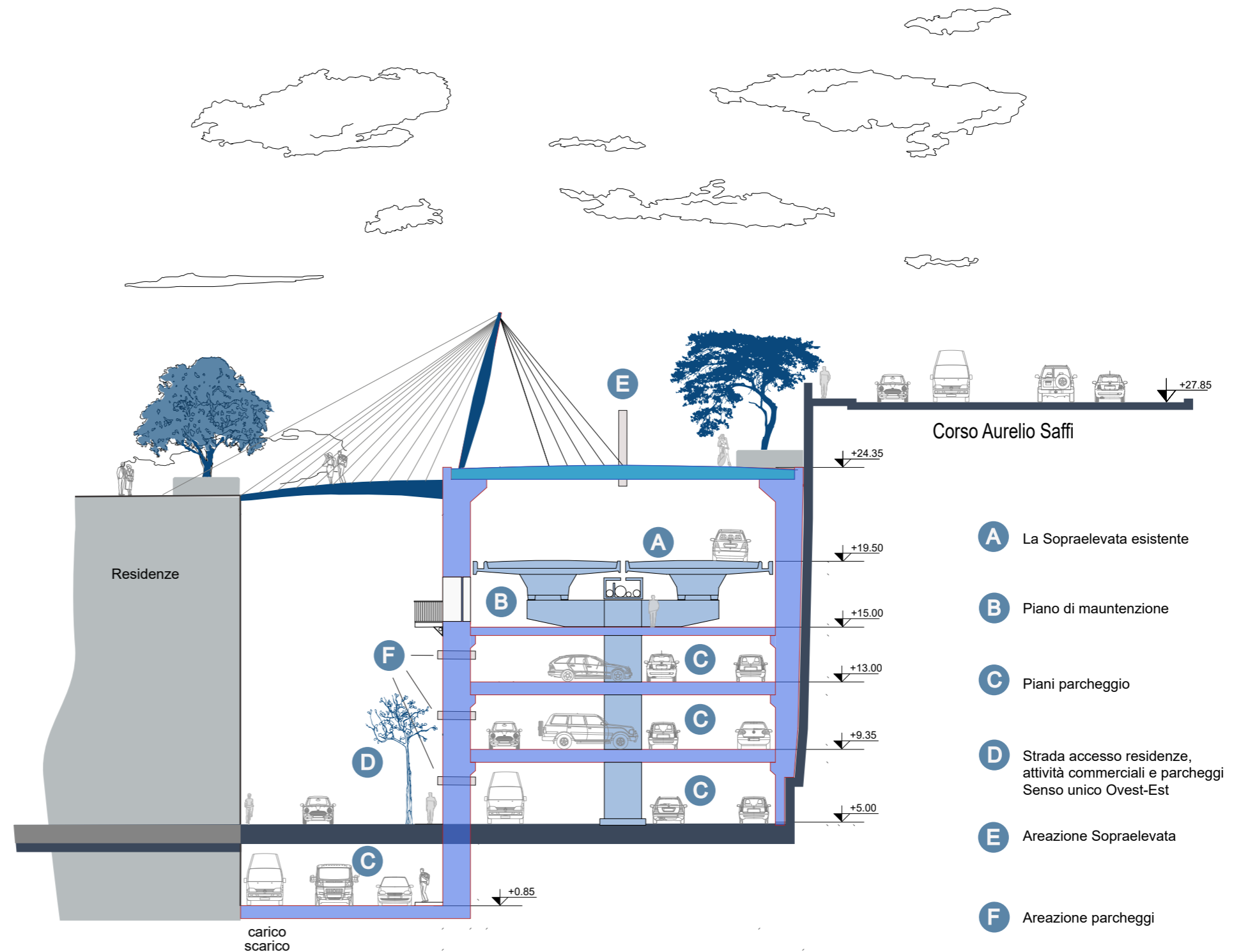
Azzeramento costi demolizione, azzeramento costi di scavo per la realizzazione dei parcheggi interrati, riduzione drastica dei costi di bonifica terreno, utilizzo volume sotto sopraelevata per realizzare fino a tre piani di parcheggi.

Una struttura in calcestruzzo prefabbricata formerà tre piani di parcheggi sotto la vecchia sopraelevata con un'altezza interpiano superiore che permette la sosta e passaggio anche di mezzi alti fino a 3,20 metri alla quota + 5,00 e 2,70 alla quota 4,35 (secondo livello). Sulla stessa struttura potrebbe appoggiare un tunnel (portante sulla sua copertura) che azzererebbe il rumore e l'inquinamento dovuto al traffico di una strada ad alta percorrenza quale è la Sopraelevata. Al di sopra del tunnel potrebbe svilupparsi un nuovo lunghissimo giardino pensile che ospiterebbe anche piccoli esercizi commerciali formando un ampliamento e completamento di quelle aree verdi pubbliche già progettate sulle residenze.

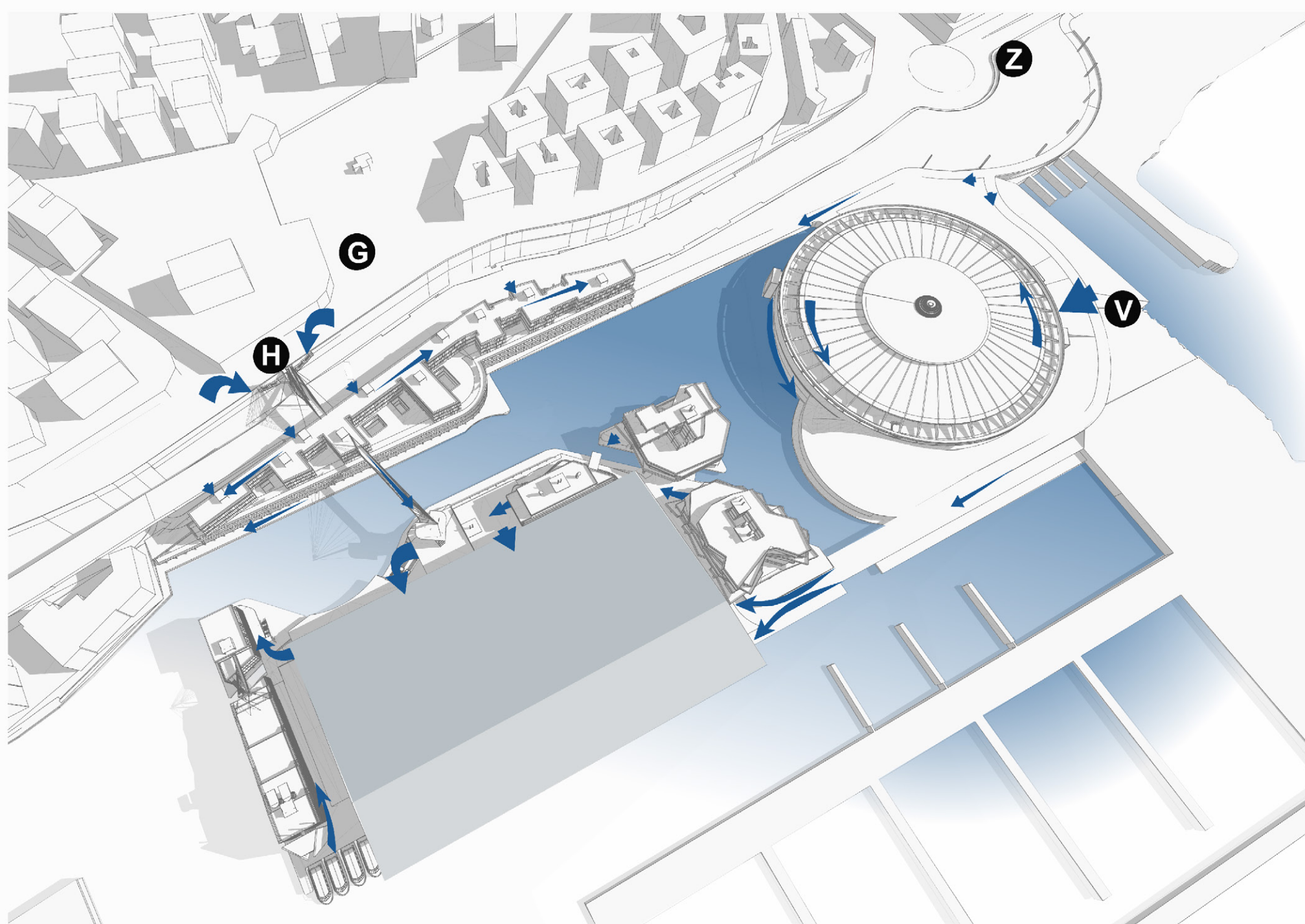
Il costo di costruzione del ponte, scale ed elevatori tra Corso Aurelio Saffi ed i tetti/giardino delle residenze sarebbe decisamente inferiore.

Un interpiano (quarto livello) tra l'ultimo parcheggio (terzo livello) e l'intradosso della Sopraelevata consentirebbe una manutenzione agevole ed economica del viadotto e della relativa impiantistica.

I costi di costruzione del parcheggio a tre piani sarebbero decisamente inferiori di quelli del costo per la realizzazione dei parcheggi interrati sotto il livello del mare (eliminandone anche i rischi). La distanza tra i nuovi parcheggi con il tunnel della Sopraelevata e le nuove residenze rispetterebbe la normativa nazionale da Codice Civile (maggiore di 10 metri).



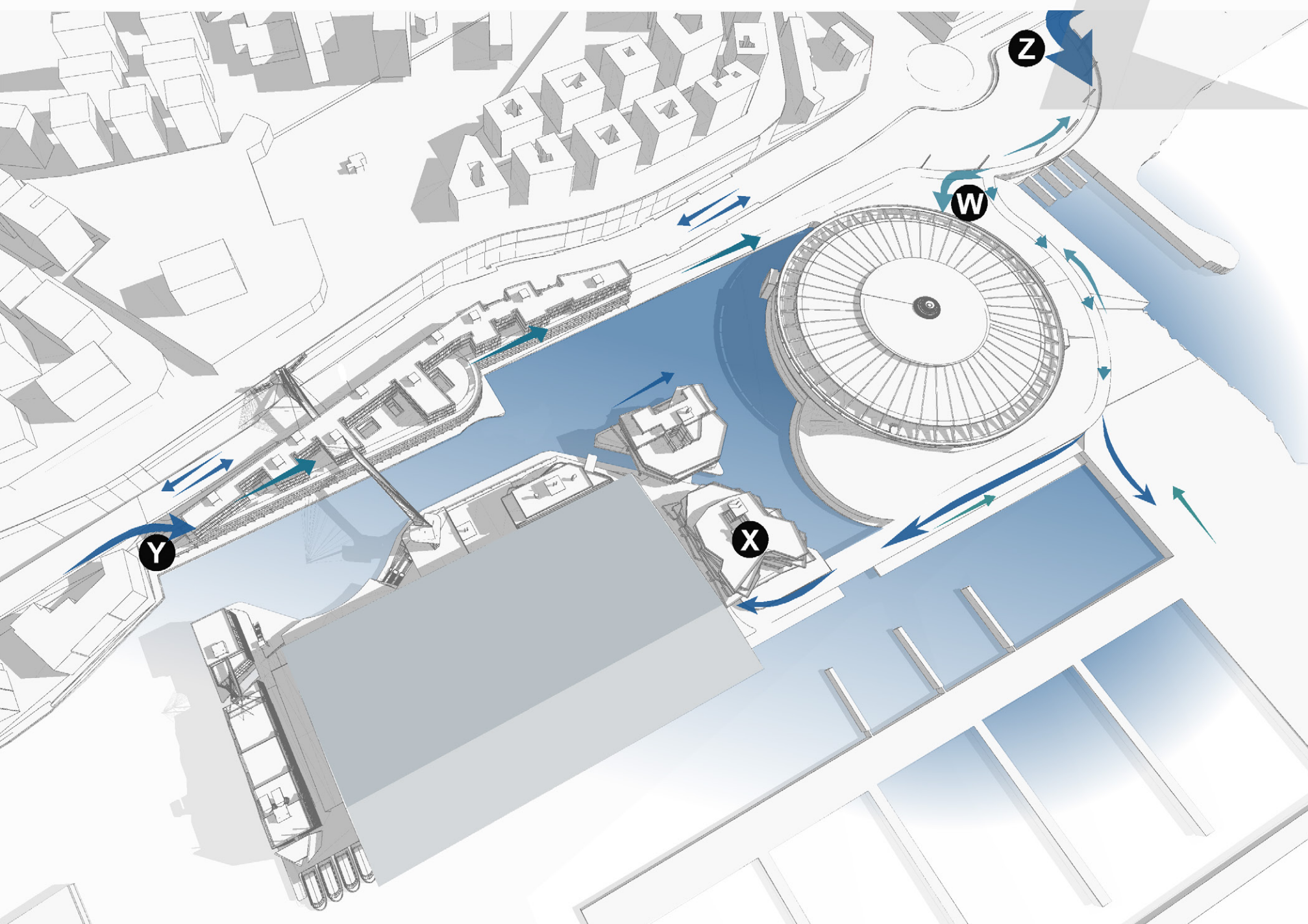
TRAFFICO CICLO PEDONALE



- G** Il quartiere di Carignano
- H** Corso Aurelio Saffi
- V** Ingresso Padiglione S
- Z** Ingresso quartiere da Levante

Il traffico pedonale è caratterizzato da tre inediti spazi fruibili da tutta la città: 1) i giardini pensili sopra la losanga delle residenze - 2) la passeggiata sopraelevata che iniziando da Corso Italia arriva al Padiglione S a quota + 10.00 - 3) la passeggiata panoramica sulla linea di gronda del Padiglione S

TRAFFICO VEICOLARE

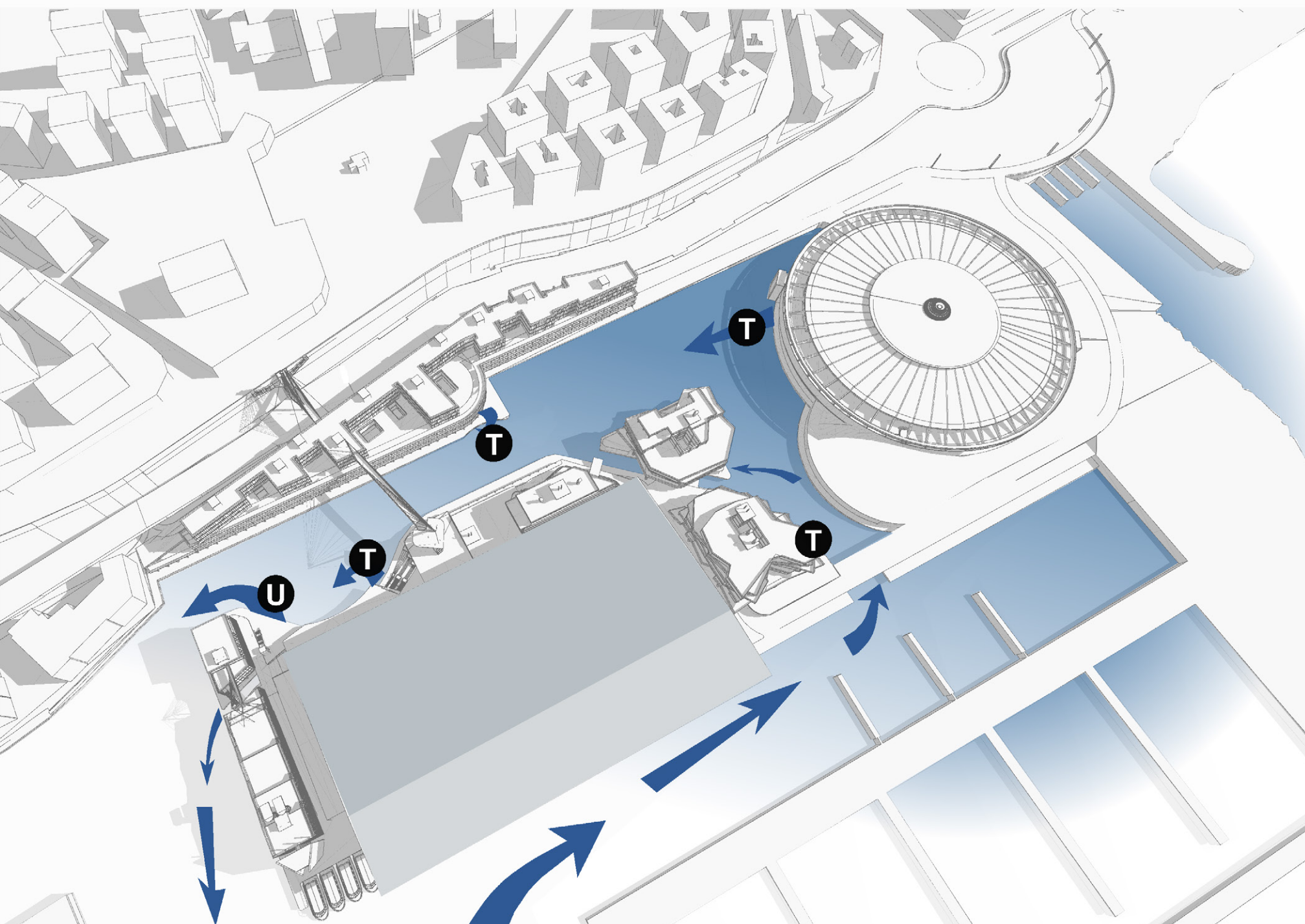


- W** Ingresso Mercati Servizio Padiglione S
- X** Parcheggio Privato + 1.00
- Y** Ingresso Parcheggi Residenze Traffico solo da Ovest ad Est
- Z** Ingresso quartiere da Levante Mezzi Pesanti, Privati, Pubblici e Servizio

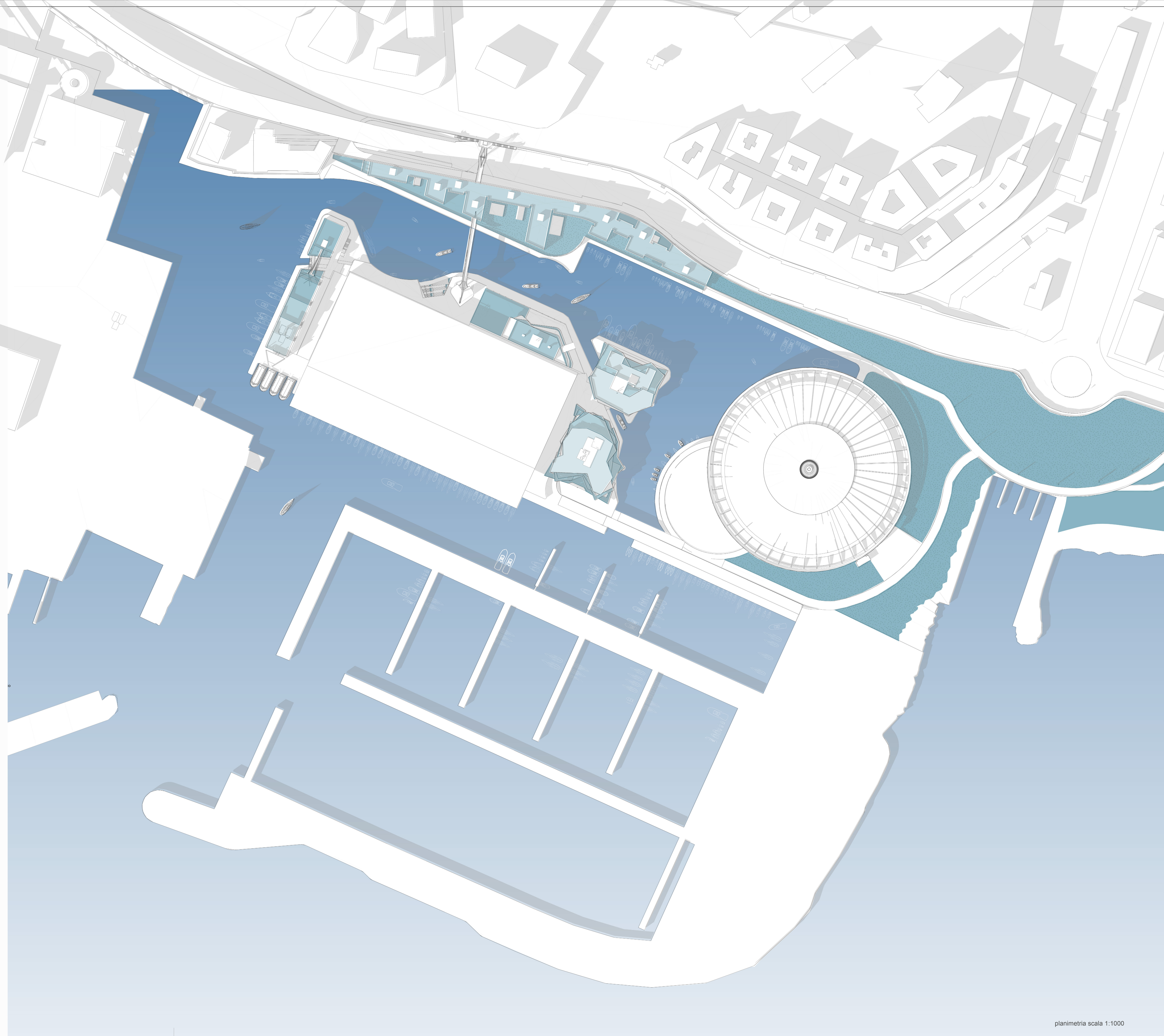
● Traffico in Superficie Privato e Mercati Mezzi pesanti solo da Piazzale Kennedy

● Traffico Coperto Privato e Mercati Senso Unico sotto Residenze - Doppio Senso intorno al Padiglione S

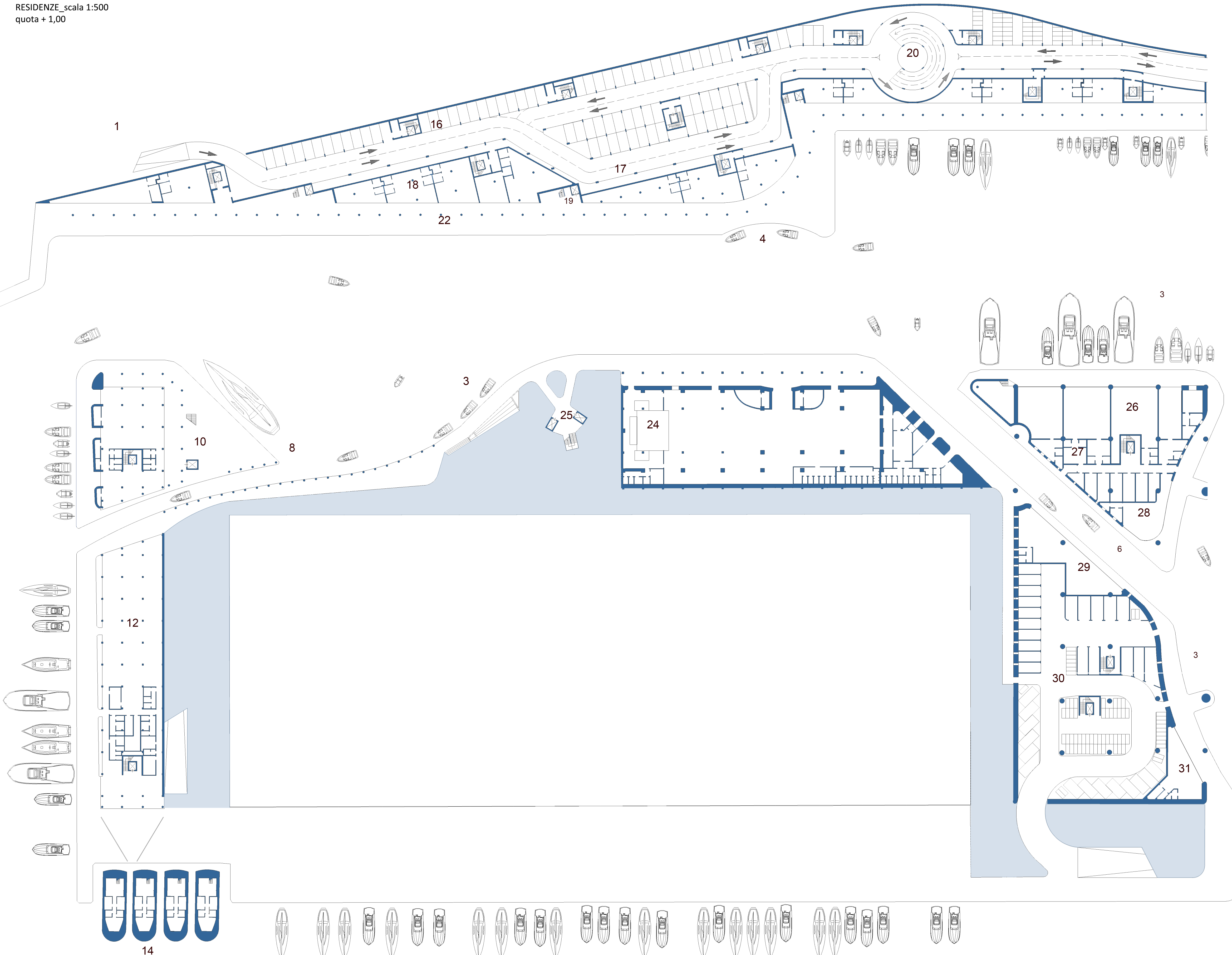
TRAFFICO MARINO



- T** Fermata Water Taxi
- U** Fermata Water Shuttle



planimetria scala 1:1000



PIANTA_QT 1
SCALA 1:500

- 1 Rampa di accesso al parcheggio
- 2 Rampa di uscita dal parcheggio
- 3 Banchina natanti privati
- 4 Banchina taxi
- 5 Capitaneria di porto
- 6 Canale di scorrimento motoscafi
- 7 Pannelli riflettenti per illuminare la facciata in ombra della losanga residenziale
- 8 Banchina Water Shuttle
- 9 Bar
- 10 Scala e Ascensore da quota 1 a quota 5
- 11 Reception business hotel
- 12 Ristorante
- 13 Reception hotel, ostello e roof-camping

- 14 HOUSEBOATS
- RESIDENZE
- 16 Corpi scale di collegamento alle abitazioni
- 17 Corsi di carico-scarico merci
- 18 Unità commerciale
- 19 Ascensore di collegamento di retto con nuovo Viale
- 20 Rampa di accesso ai piani sottostanti
- 22 Porticato su passeggiata a mare
- 23 Facciata con pannelli riflettenti
- PALAZZINA UFFICI
- 24 Discoteca con bar e ristorante
- TORRE PONTE
- 25 Scale e Ascensori con arrivo in banchina

- RESIDENZE LUSO
- 26 Unità commerciale
- 27 Cantine
- 28 Galateria
- 29 Bar del canale
- 30 Parcheggi e box coperti auto e moto
- 31 Bar

- NAVE OSTELLO
- Stanze e suites business e design hotel
- Scale emergenza a ponte
- Camera Hotel 3 stelle
- Scale emergenza
- Rivestimento con pannelli fotovoltaici a nanoparticelle
- TORRE PONTE
- Scale e Ascensori con arrivo a quota 5

- RESIDENZE
- Unità commerciale
- Appartamento in duplex
- Collegamento pedonale Viale, passeggiata a mare
- Appartamento single-coppia
- Appartamento famiglia 1 figlio
- Appartamento famiglia 2 figli
- Appartemeto famiglia 3 figli
- Appartamento 3/4 studenti
- Appartamento 5/6 studenti
- Lavanderia
- Sala studio
- Sala socialità
- Sala co-babysitting
- Cantina
- Cortile alberato

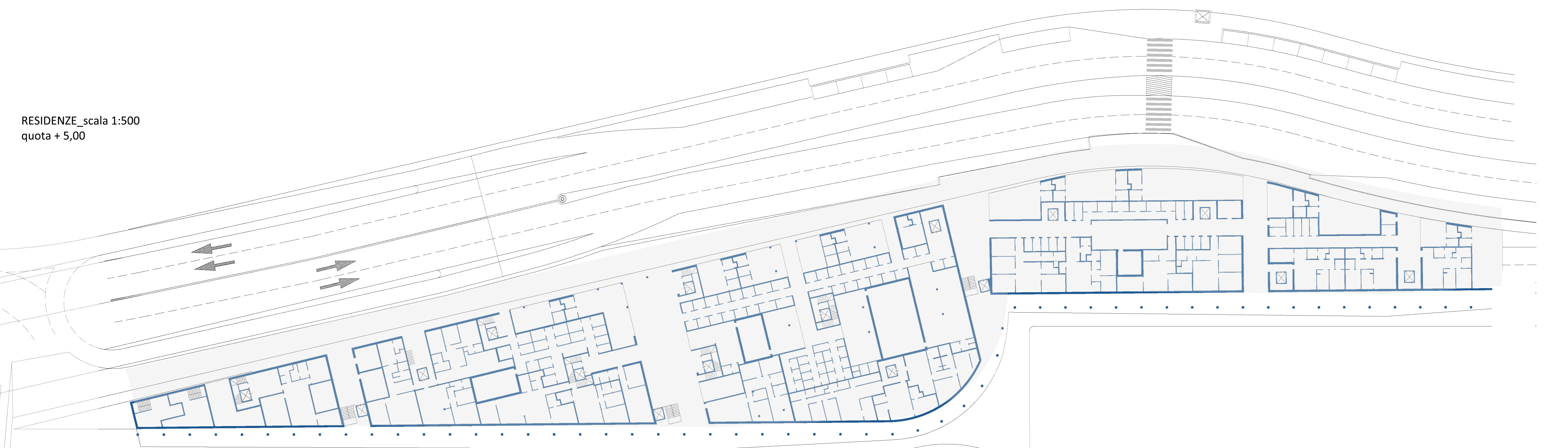
- PALAZZINA UFFICI
- Volume del palco e sala concerti della discoteca
- Parcheggio bici e moto elettriche
- RESIDENZE LUSO
- Parcheggio bici e moto elettriche
- Canale di scorrimento motoscafi pubblici e privati

- HOTEL E ROOF CAMPING
- PT RICETTIVO 1.502
- P1 RICETTIVO 1.502
- P2 RICETTIVO 1.502
- P3 RICETTIVO 1.502
- P4 RICETTIVO 1.334
- P5 RICETTIVO 954
- P6 RICETTIVO 1.245
- TOT RICETTIVO 9.541
- TORRE SAFFI
- P-2 PARCHEGGI 6.282
- P-1 PARCHEGGI 6.282
- PT PARCHEGGI 4.542
- COMMERCIALE 254
- P1 COMMERCIALE 1.213
- RESIDENZIALE 5.069
- P2 RESIDENZIALE 6.719
- P3 RESIDENZIALE 4.638
- P4 RESIDENZIALE 4.642
- P5 RESIDENZIALE 4.642
- TOT PARCHEGGI 17.106
- TOT COMMERCIALE 1.467
- TOT RESIDENZIALE 25.710
- TOT PARCHEGGI 19.091
- TOT COMMERCIALE 4.496
- TOT RESIDENZIALE 36.107
- TOT UFFICI 4.996

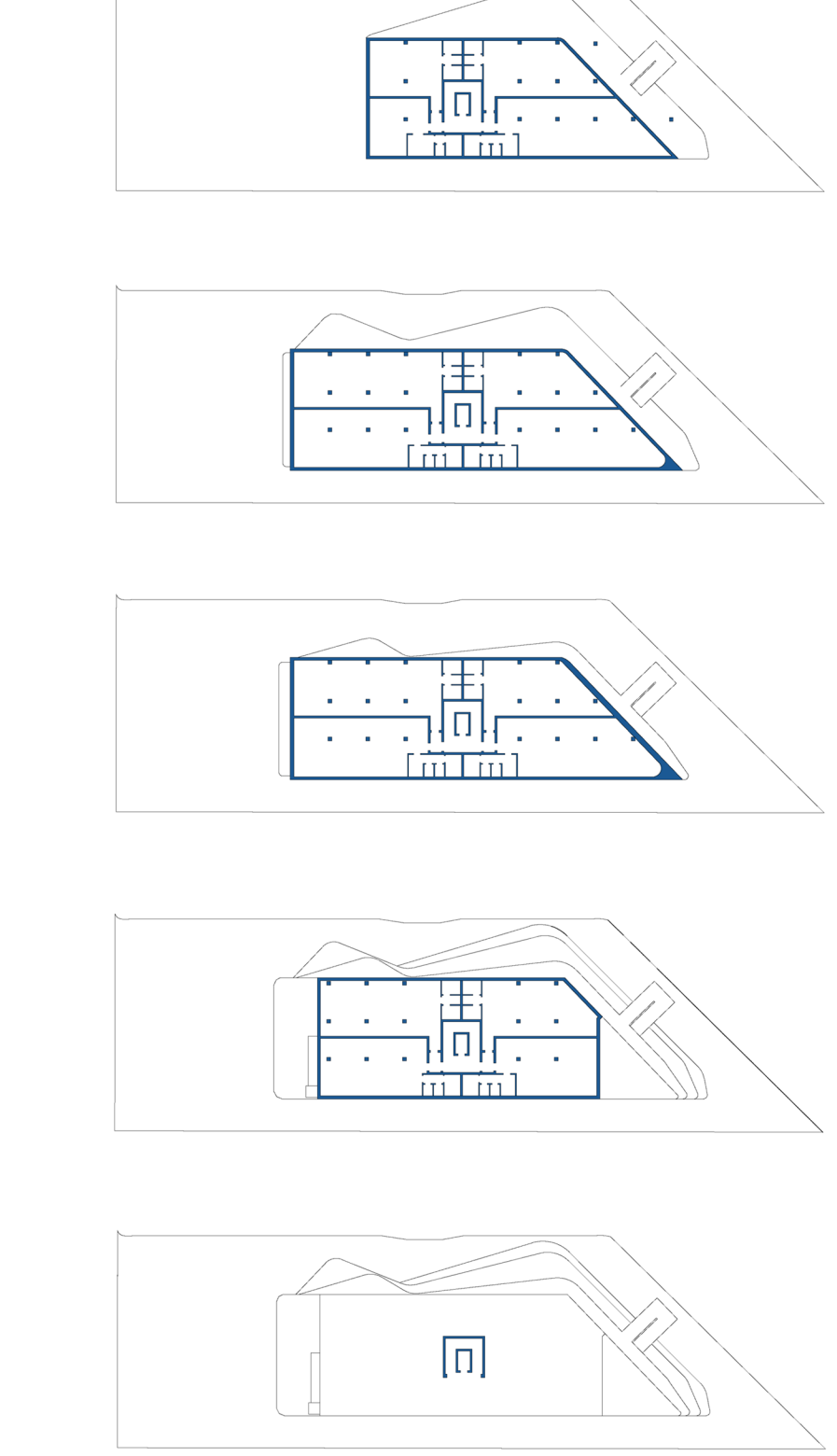
- TORRE UFFICI
- PT COMMERCIALE 1689
- P1 UFFICI 537
- P2 UFFICI 704
- P3 UFFICI 704
- P4 UFFICI 585
- TOT COMMERCIALE 1689
- TOT UFFICI 2530
- RESIDENZE TERRAZZO
- PT PARCHEGGI 1.985
- COMMERCIALE 1.340
- P1 RESIDENZIALE 3.082
- UFFICI 815
- P2 RESIDENZIALE 2.850
- UFFICI 855
- P4 RESIDENZIALE 2.538
- UFFICI 786
- P5 RESIDENZIALE 1.487
- TOT PARCHEGGI 1.985
- TOT COMMERCIALE 1.340
- TOT RESIDENZIALE 9.957
- TOT UFFICI 2.466
- TORRE UFFICI_scala 1:500
quota + 5,00

- HOUSE BOAT
- RESIDENZIALE 440
- HOTEL E ROOF CAMPING
- PT RICETTIVO 1.502
- P1 RICETTIVO 1.502
- P2 RICETTIVO 1.502
- P3 RICETTIVO 1.502
- P4 RICETTIVO 1.334
- P5 RICETTIVO 954
- P6 RICETTIVO 1.245
- TOT RICETTIVO 9.541

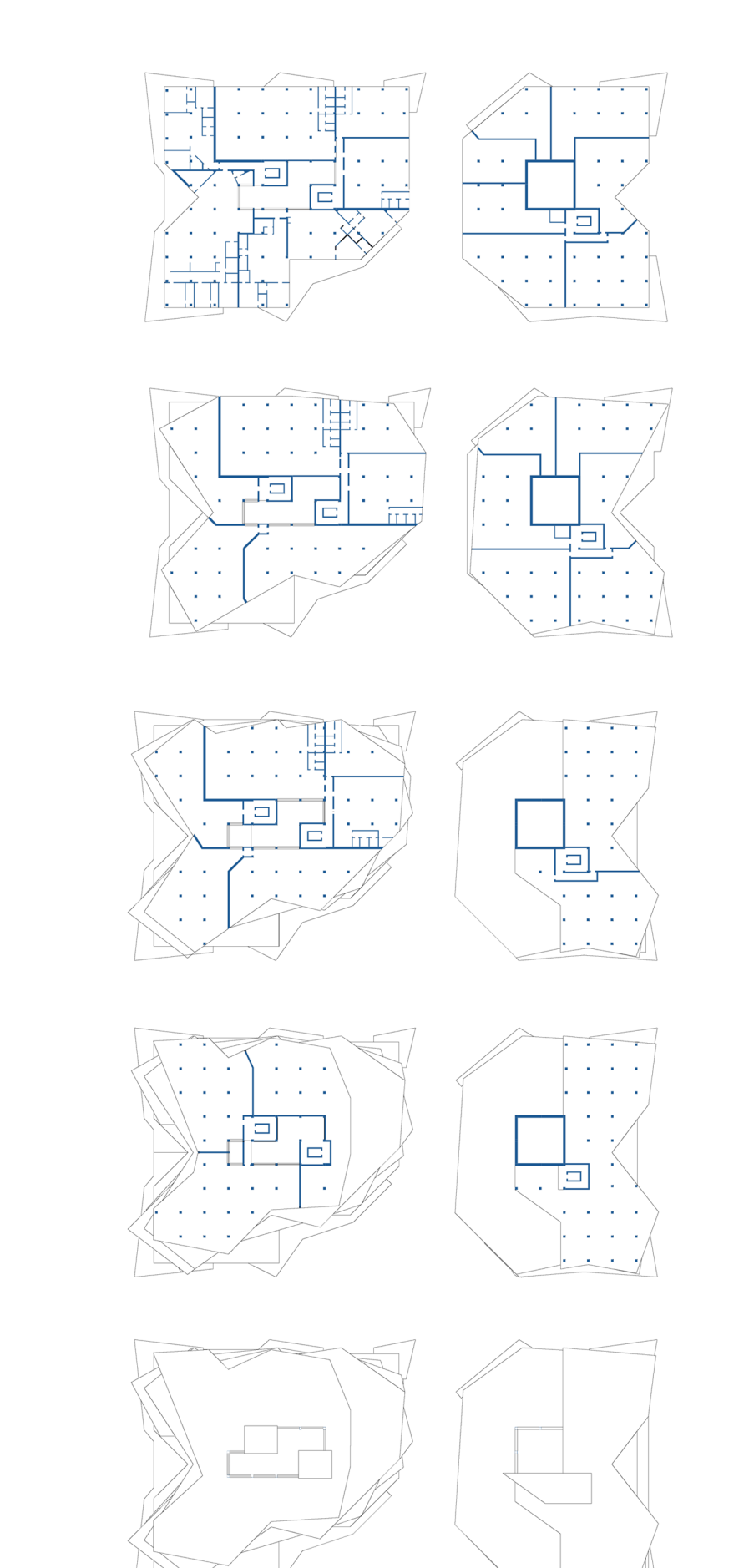
RESIDENZE_scala 1:500
quota + 5,00



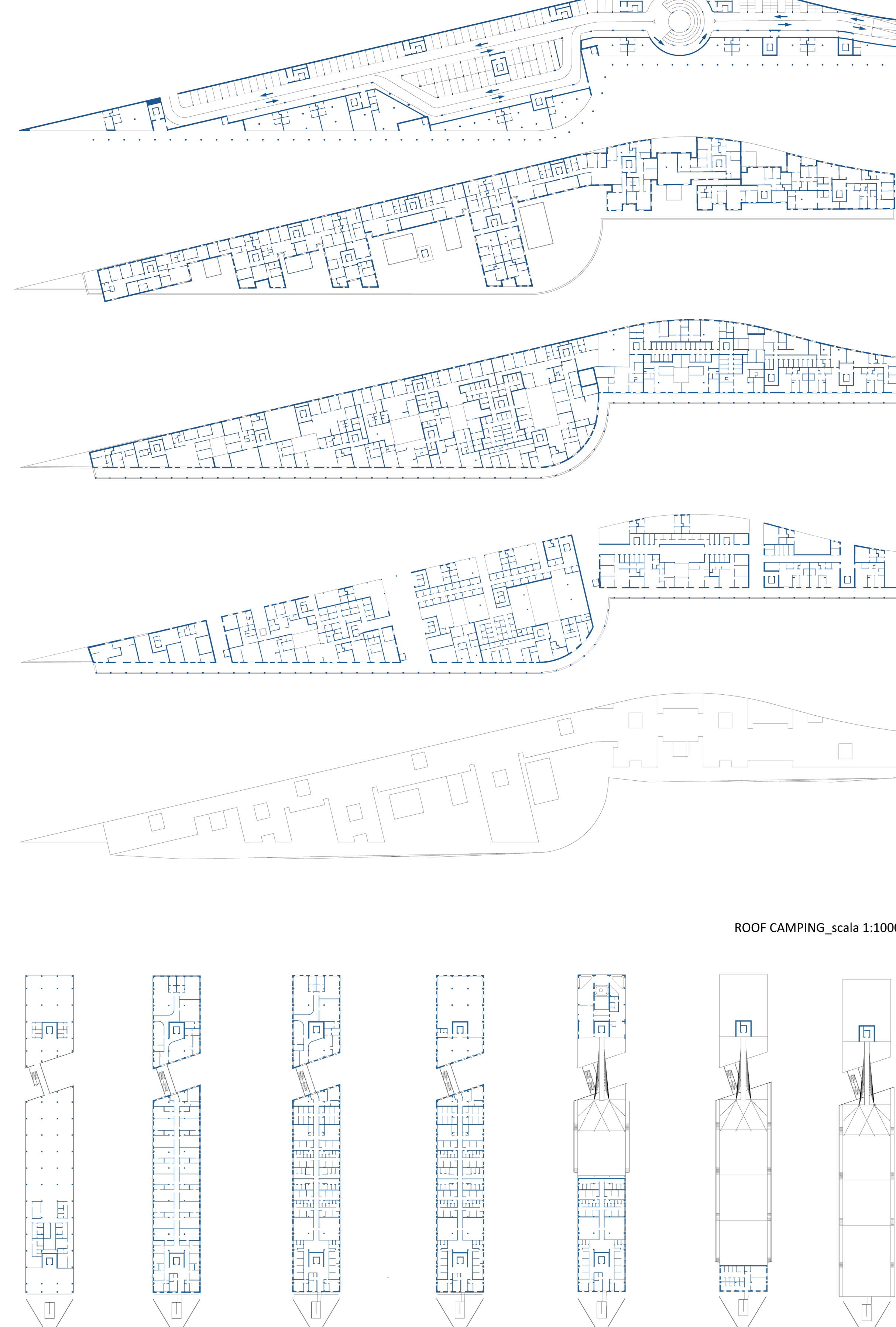
TORRE UFFICI_evolutione livelli



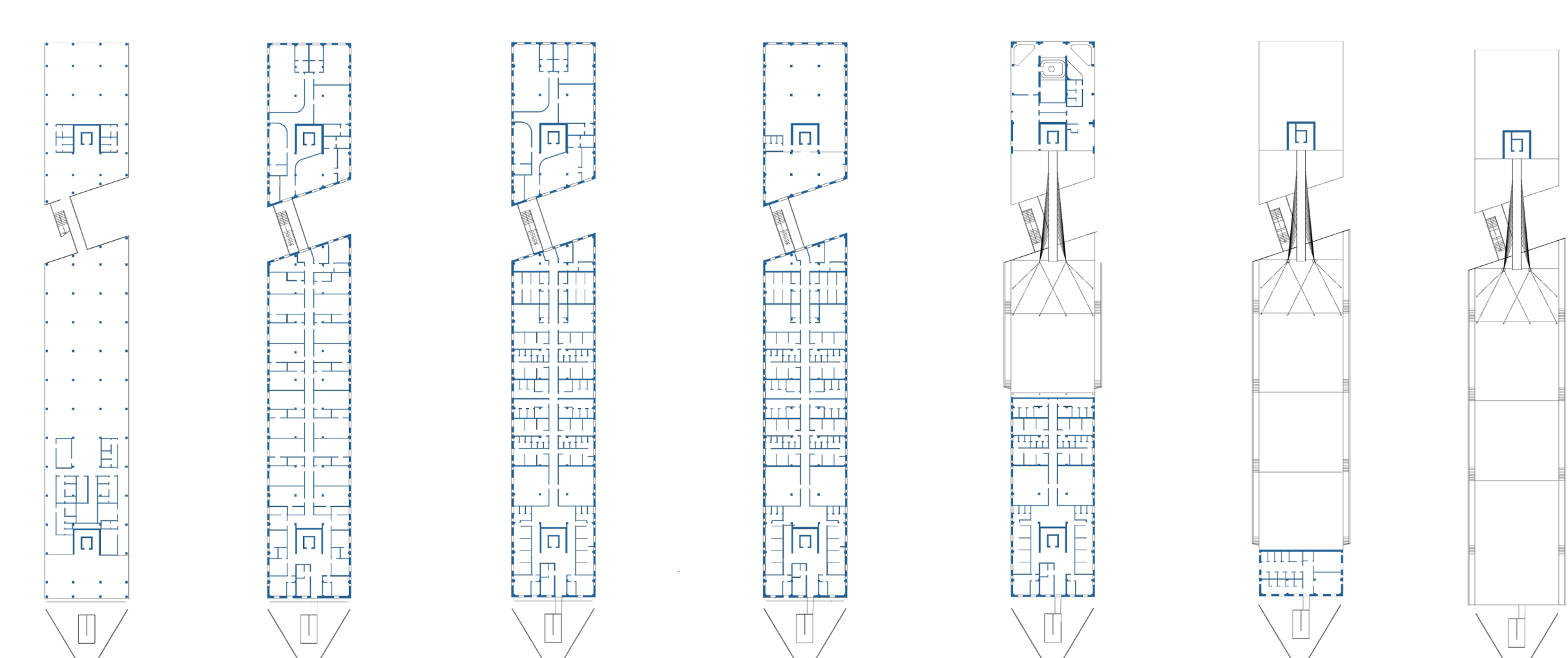
RESIDENZE TERRAZZO_evolutione livelli



RESIDENZE_evolutione livelli



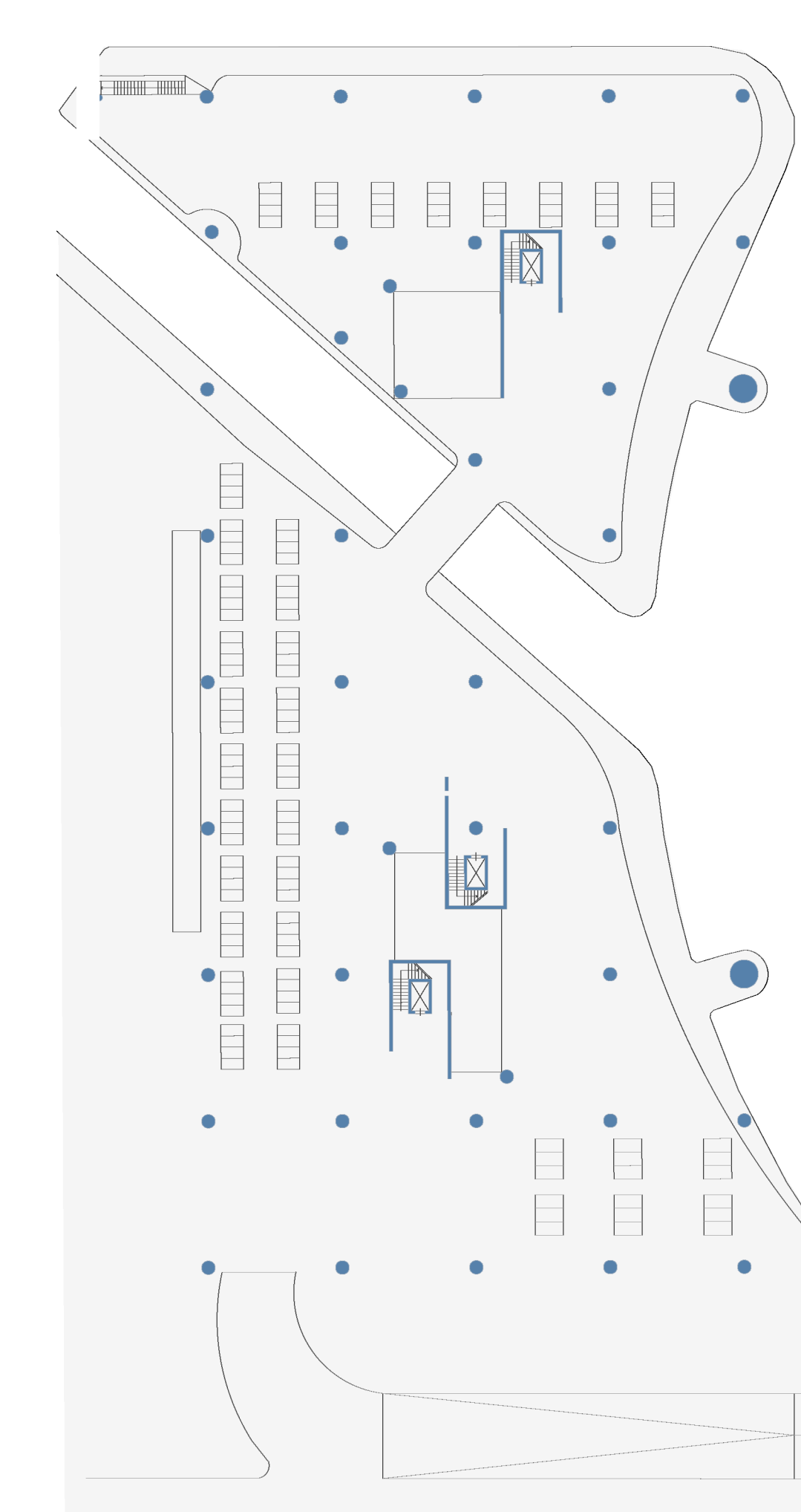
ROOF CAMPING_scala 1:1000

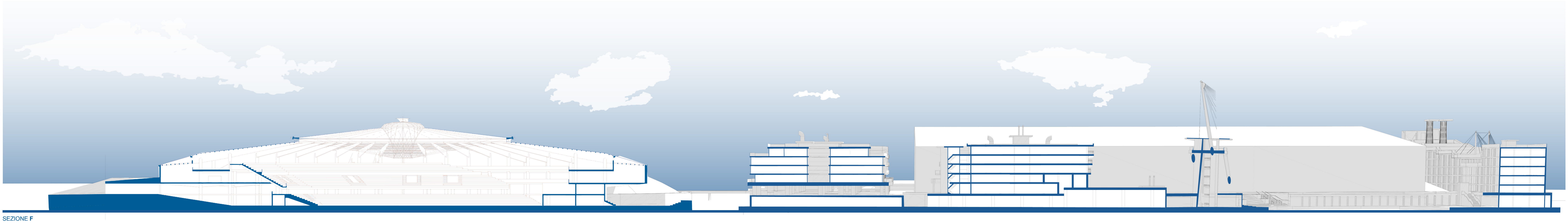


RESIDENZE_scala 1:500
quota + 5,00

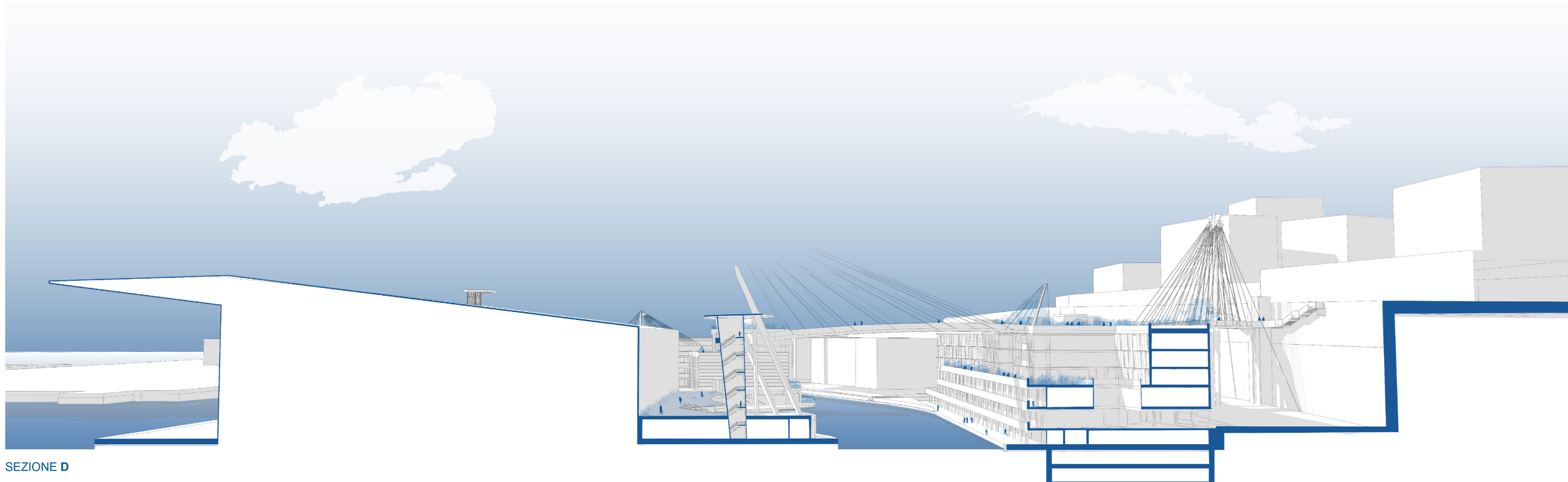


RESIDENZE TERRAZZO_scala 1:500
quota + 5,00

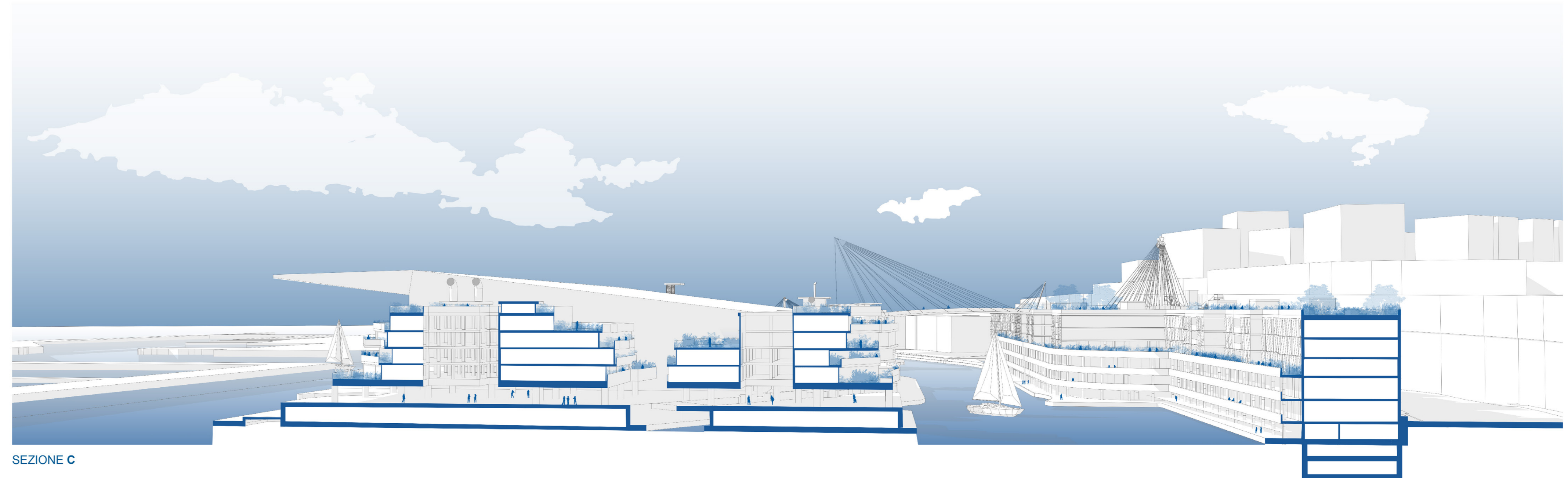




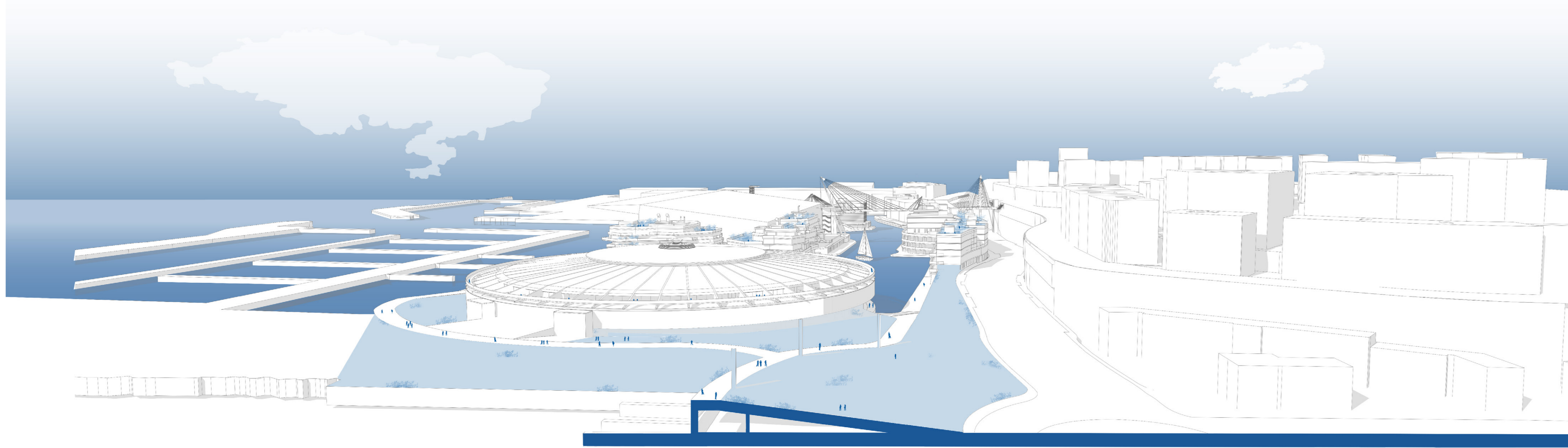
SEZIONE F



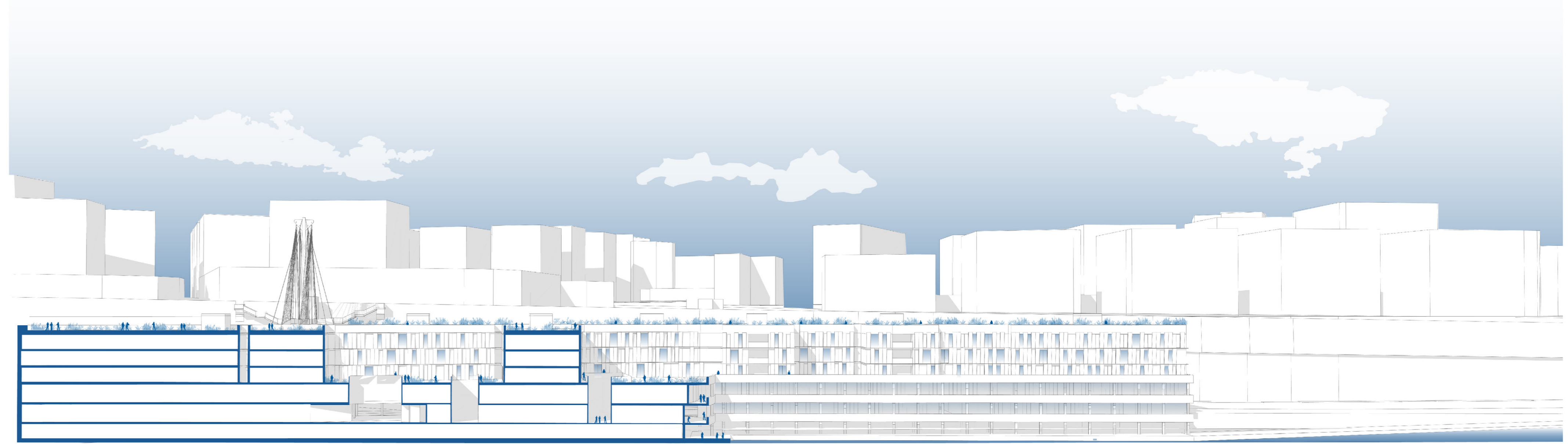
SEZIONE D



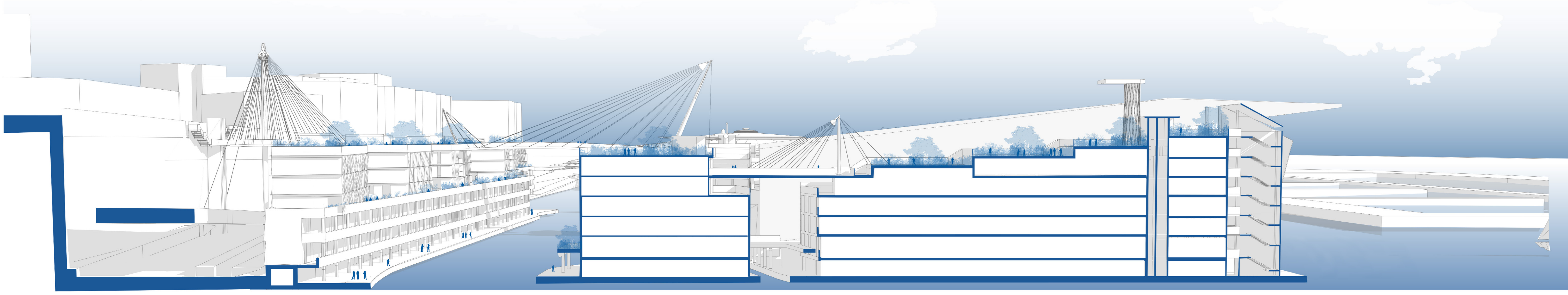
SEZIONE C



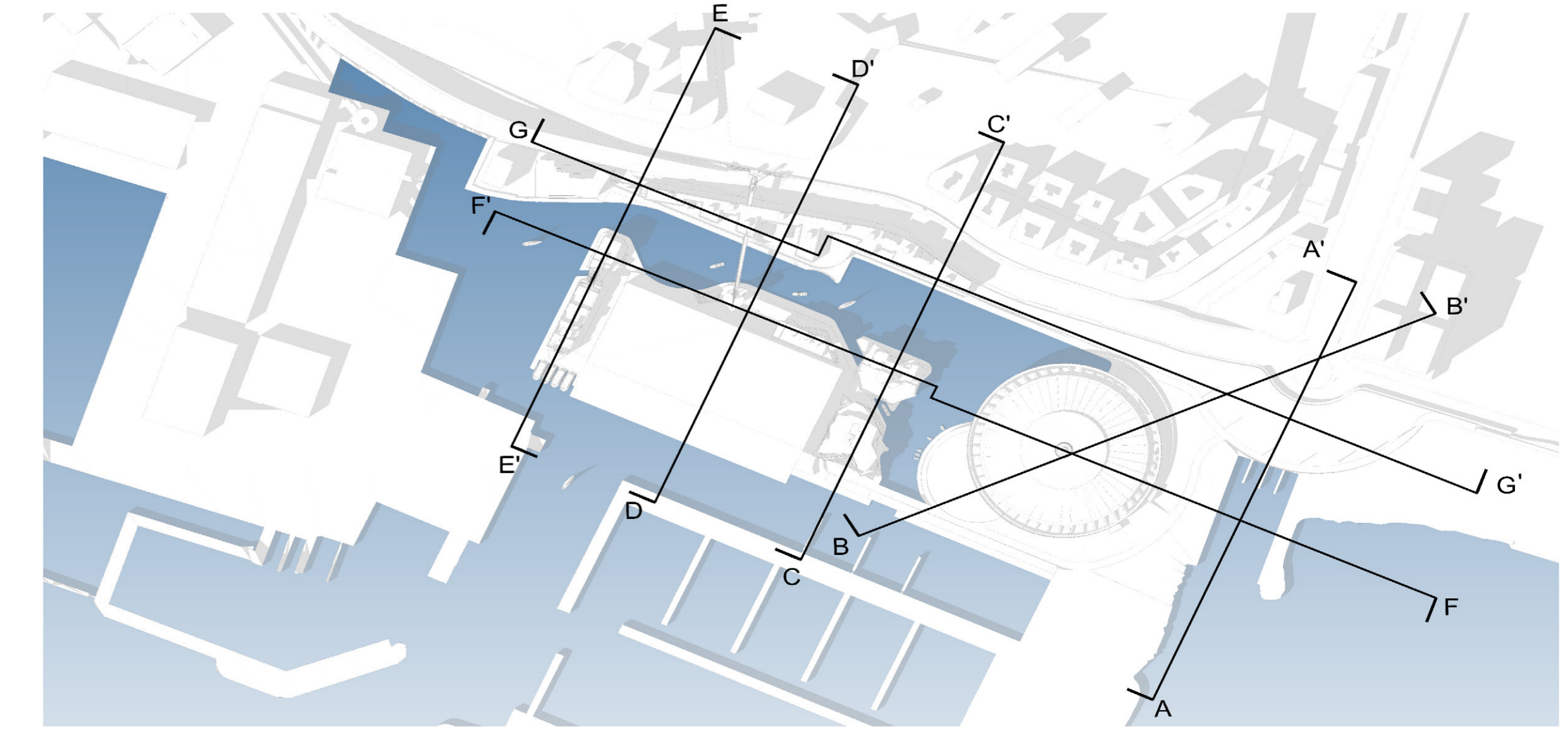
SEZIONE A

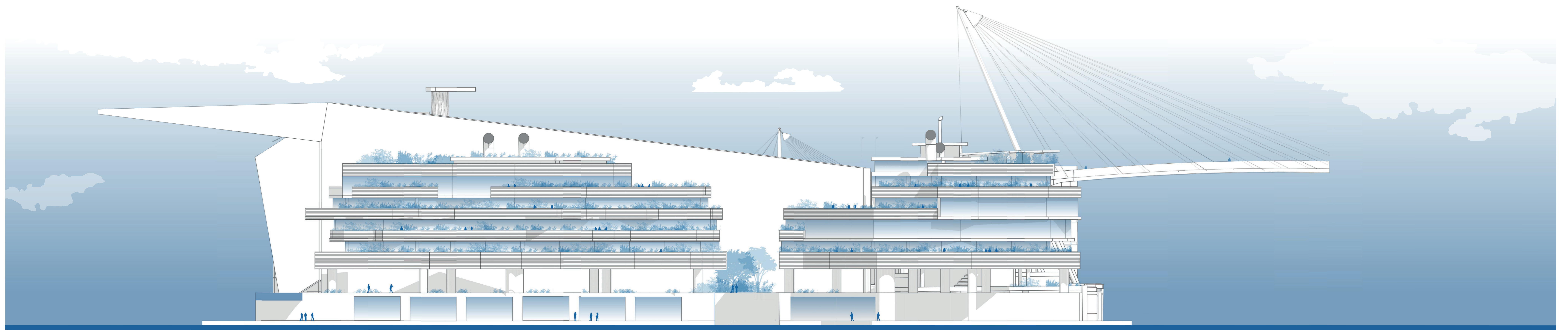


SEZIONE G

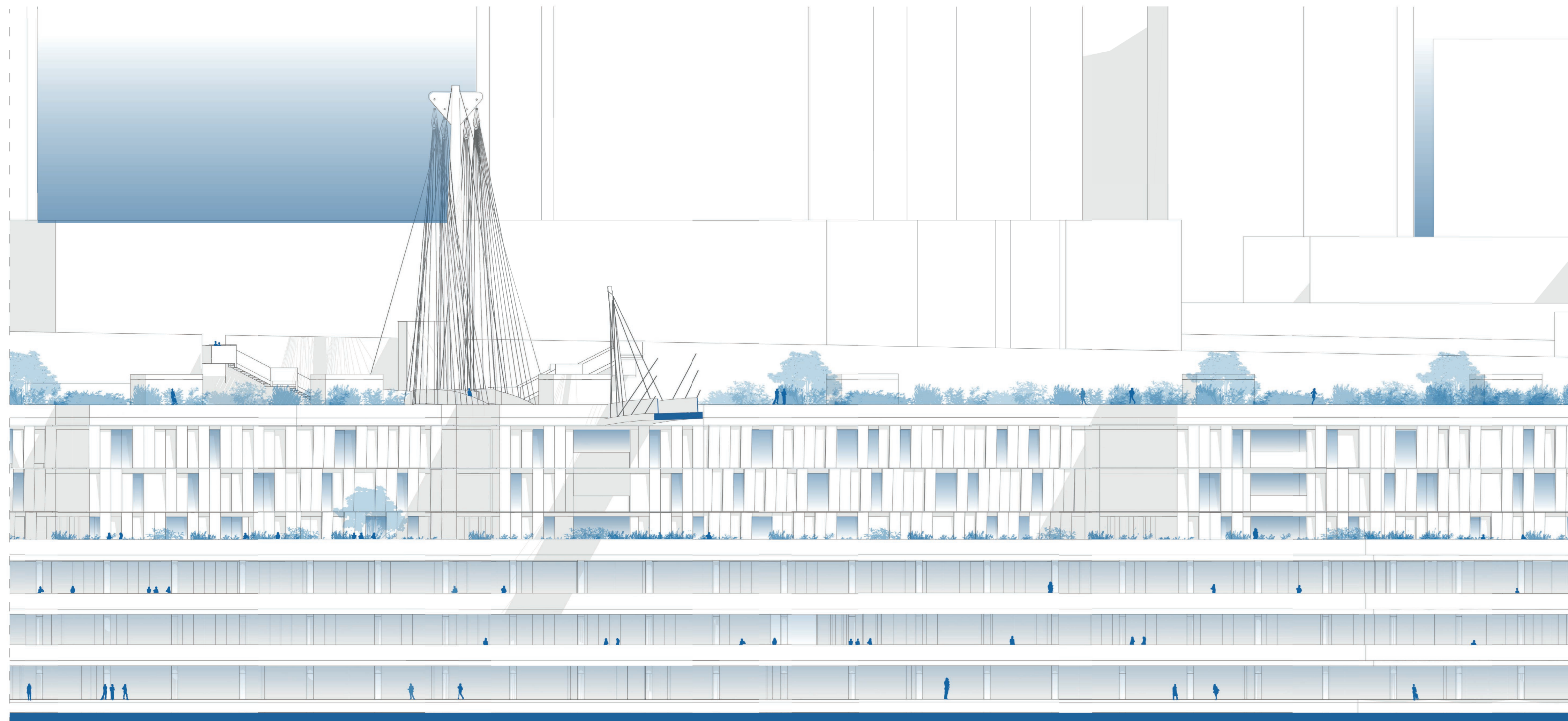


SEZIONE E





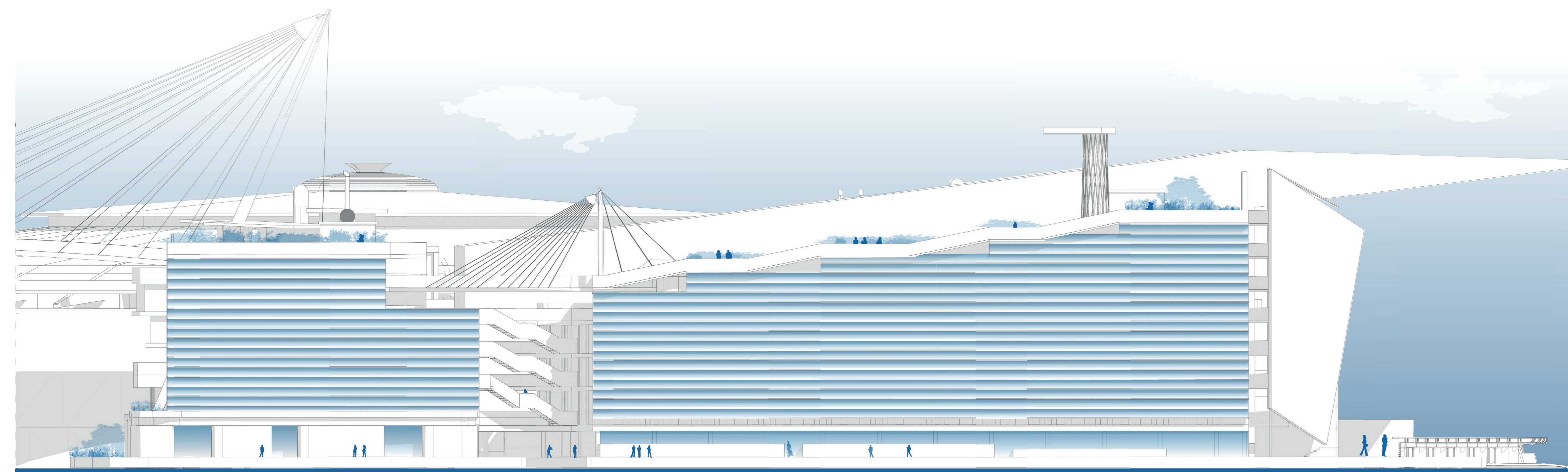
PROSPETTO L,L'



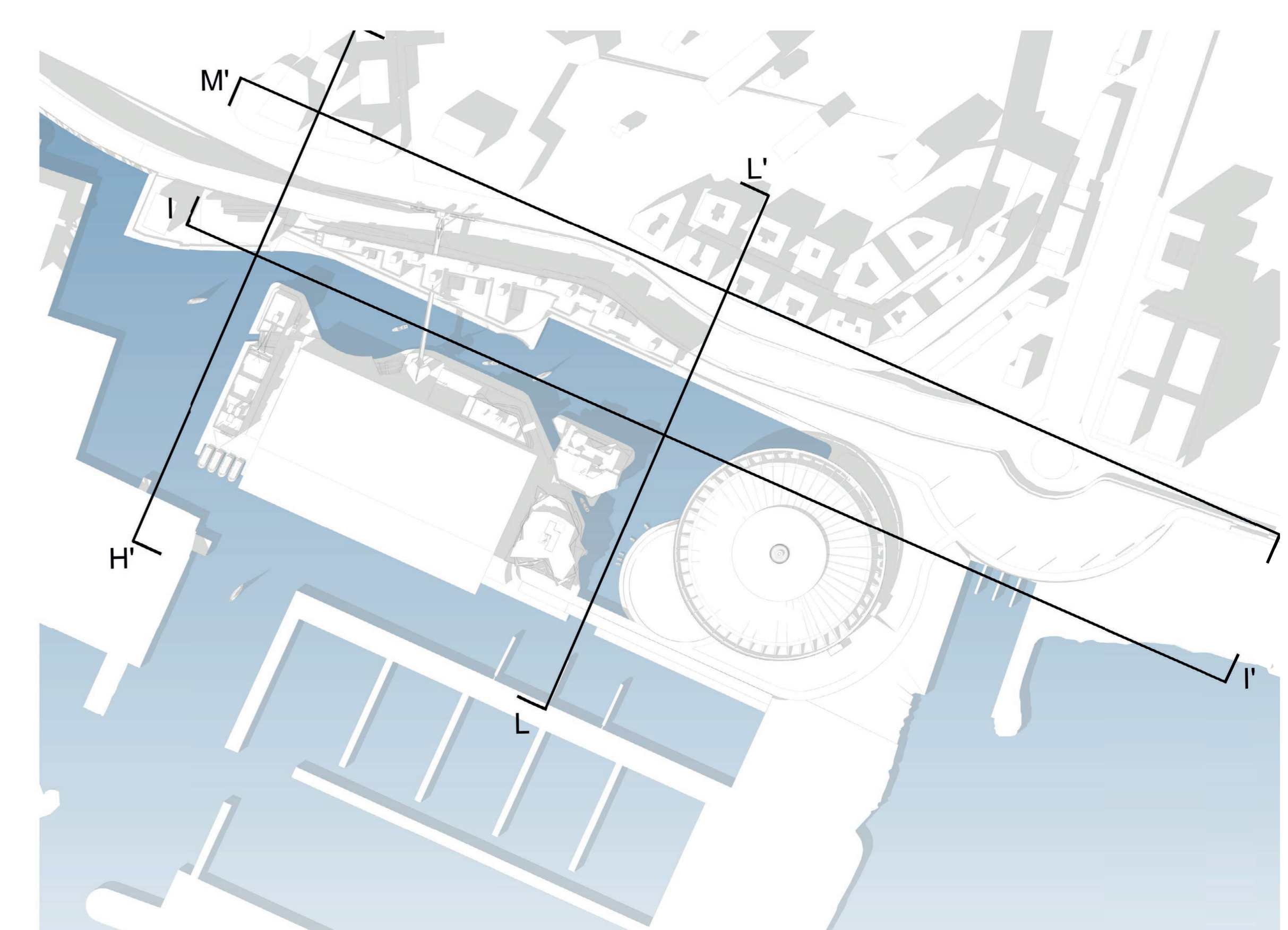
PROSPETTO L,I'

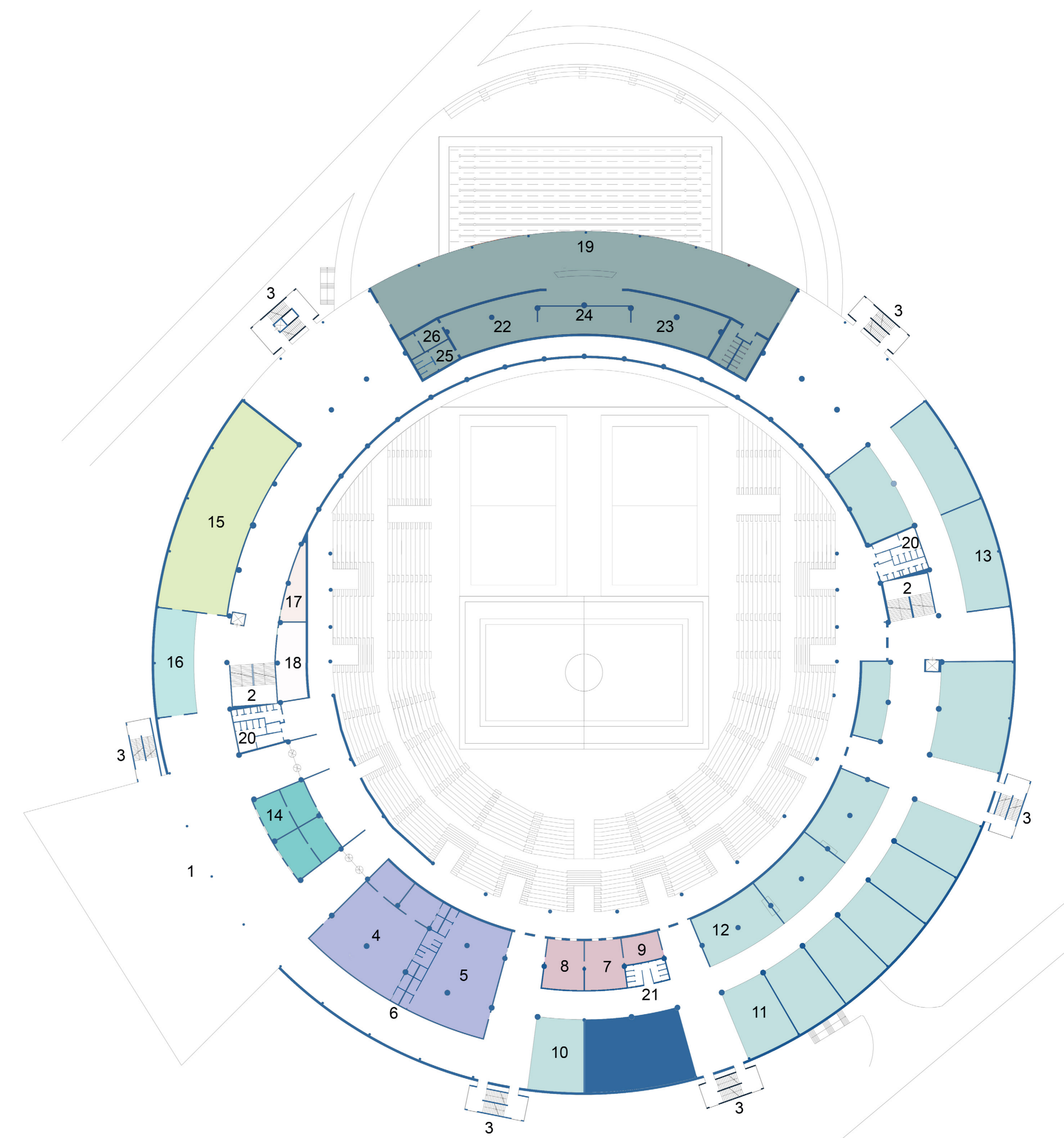
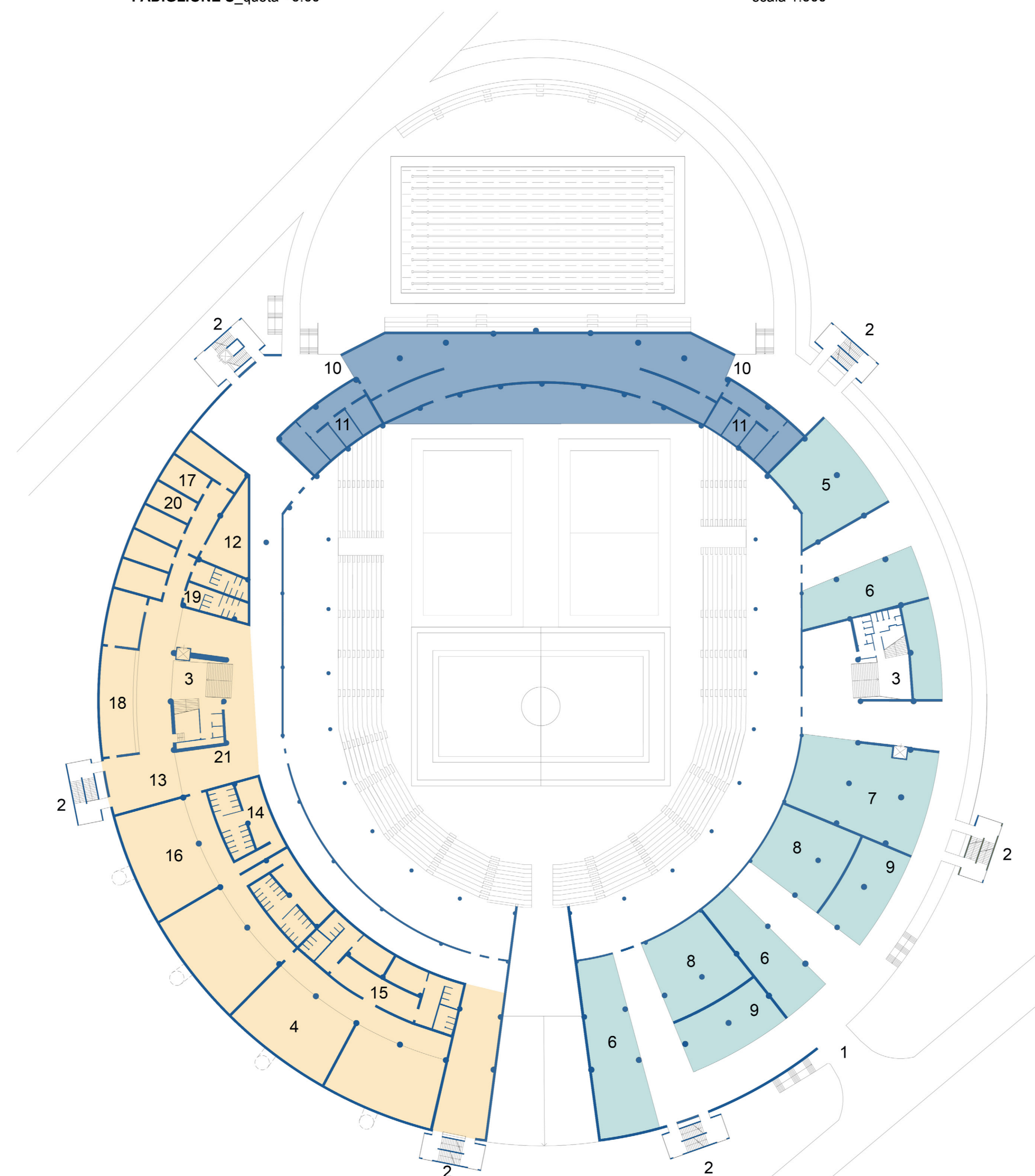
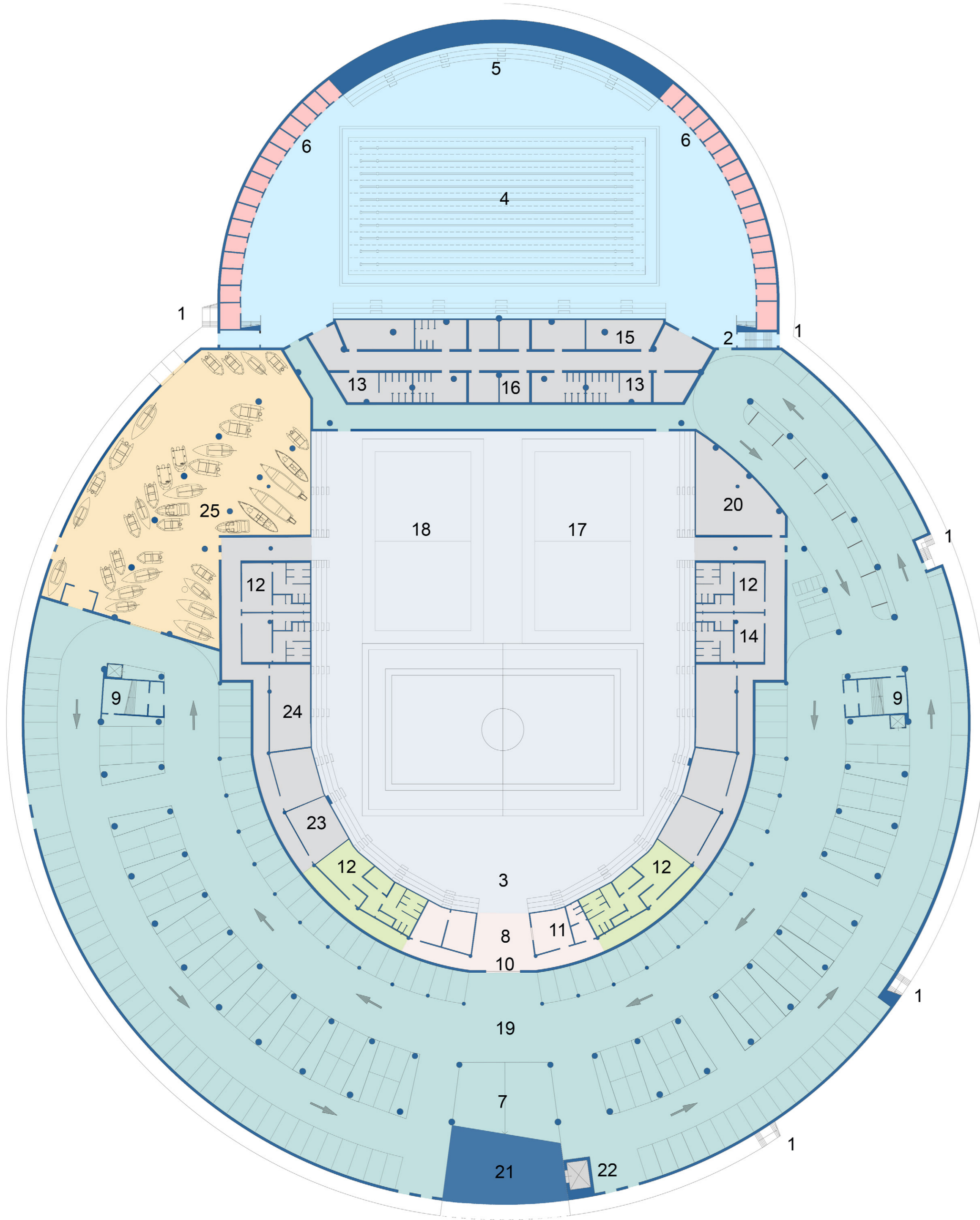


PROSPETTO M,M'



PROSPETTO H,H'





PLANIMETRIA A QUOTA 3,10

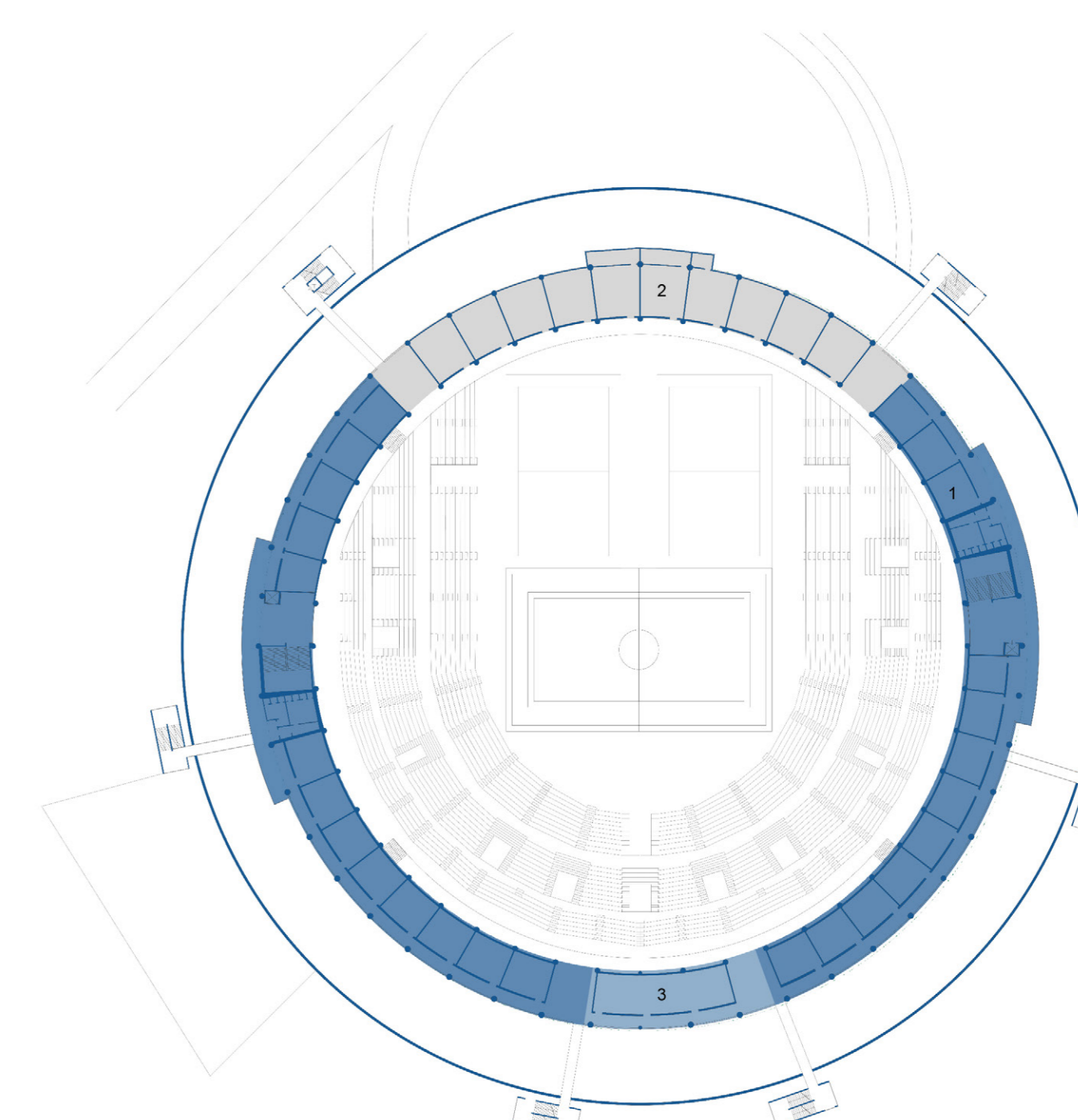
- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|
| 1 Scale di sicurezza | 9 Scala di accesso dalla quota 10,00 | 17 Campo basket | 24 Deposito attrezzature |
| 2 Scale di collegamento | 10 Ingresso al Centro sportivo | 18 Campi pallavolo | 25 Deposito posti barca |
| 3 Gradinate 8000 posti | 11 Segreteria Centro Sportivo | 19 Parcheggio 210 posti auto 20 | |
| 4 Vasca regolamentare 25x50 | 12 Spogliatoi atletica | 20 Centrale Termica 1 | |
| 5 Gradinate 1536 posti | 13 Spogliatoi piscina | 21 Rampa di accesso veicoli commerciali | |
| 6 Spazi cabine stagione estiva | 14 Spogliatoio arbitri | 22 Montacarichi a servizio dei piani commerciali | |
| 7 Accesso | 15 Impianti piscina | 23 Sala privata | |
| 8 accesso concerti | 16 Sala massaggi | | |

PLANIMETRIA A QUOTA 5,60

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 Ingresso dalla passeggiata a mare | 9 Negozio 135 | 17 Centro medico |
| 2 Scale di collegamento | 10 Accesso al retropalco | 18 Reception |
| 3 Scale di collegamento | 11 Camerini | 19 servizi |
| 4 Solar tube | 12 Deposito | 20 saletta medica |
| 5 Negozio 220 | 13 Palestra | 21 spogliatoi personale |
| 6 Negozio 160 | 14 Spogliatoi | |
| 7 Negozio 335 | 15 Sauna/Bagno turco | |
| 8 Negozio 180 | 16 Palestra mt 200 | |

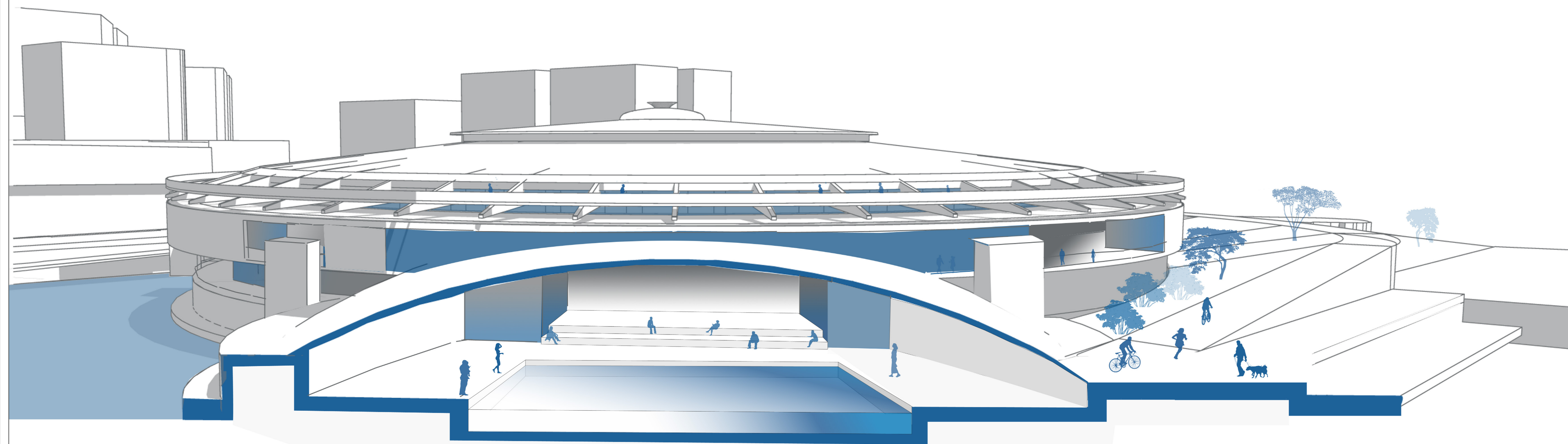
PLANIMETRIA A QUOTA 11,15

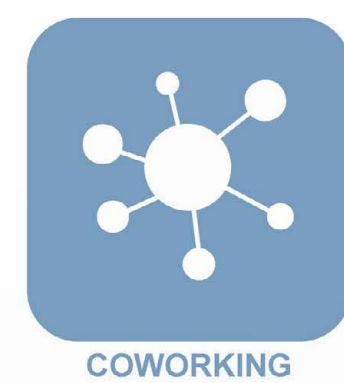
- | | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------|----------------|
| 1 Ingresso principale | 9 Sala Federazione medico sportiva italiana | 16 Reception | 24 Lavaggio |
| 2 Scale di collegamento | 10 Negozio 120 | 17 Deposito | 25 Magazzino |
| 3 Scale di sicurezza | 11 Negozio 240 | 18 Sala PC | 26 Cella Frigo |
| 4 Sala conferenze | 12 Negozio 130 | 19 Ristorante 200 posti | |
| 5 Sala stampa | 13 Negozio 150 | 20 Servizi | |
| 6 Salette giornalisti | 14 Reception/Biglietteria | 21 Servizi personale | |
| 7 Sala Comitato Italiano Paralimpico | 15 Biblioteca sportiva | 22 Cottura | |
| 8 Sala Federazione italiana Crono | | 23 Cottura pasta | |



PLANIMETRIA A QUOTA 14,90

- | |
|--------------------------|
| 1 Sala Federazione mq 60 |
| 2 Sala Federazione mq 45 |
| 3 Sala riunioni |





COWORKING



WATER TAXI



MARINA



COHOUSING



ROOF CAMPING



OSTELLO



PORTO



PALASPORT



PLAYGROUND



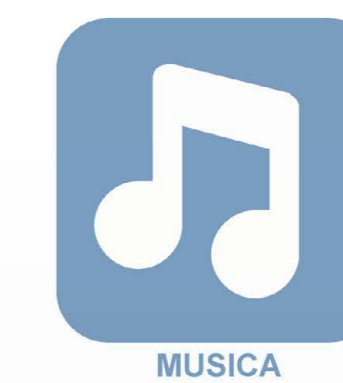
PISCINA



BICICLETTA



SPA



MUSICA



HI TECH



RISTORANTE

