



ITALIA

CAPOGRUPPO

MASCARO MATTEO

ITALIA

Mascaro Andrea - *collaboratore*

Marino Valentina - *collaboratore*

blueprint



RELAZIONE GENERALE - BLUEPRINT -

Il *superamento della cesura tra la città ed il mare* e la conseguente restituzione dell'antico stretto rapporto fra i due è l'*obiettivo* da cui prende le mosse l'intera strategia progettuale.

La volontà è quella di ricomporre il tessuto urbano progettando spazi, strutture, aree e collegamenti capaci di restituire, ad una fra le aree urbanisticamente più fragili della città, luoghi permeabili vissuti e sentiti propri dalla città, luoghi di incontro e sviluppo negli ambiti del tempo libero, dello sport e della cultura.

La riorganizzazione planivolumetrica dell'area parte dall'individuazione di *due aree (una di terra ed una di mare)* che si confrontano e si competrono creando *un'unica zona* dedicata alla fruizione pubblica sia dal punto di vista delle funzioni commerciali/ricettive/residenziali e ricreative che di collegamento fisico e urbano della città con il mare e viceversa.

In questo modo la città riacquista non solo un nuovo fronte mare ma anche una sua naturale prosecuzione che sfocia in una vera e propria "isola" che manifesta il diritto di un rapporto ambientale diretto tra la città di Genova ed il "suo" mare.

La zona di terra è posta in continuità fisica con la città grazie ad un sistema di progettazione organica della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale (vedi dettaglio schema viabilità) che dalla sopraelevata (strada Aldo Moro) arriva a raso dando vita ad una *promenade* che introduce l'ingresso al livello +5 dell'area di progetto dedicata agli spazi commerciali e pubblici.

Dal *canyon* creato dal lato terra tramite una *barriera fisica/acustica/visiva* verso la strada sopraelevata (ricoperta da uno strato murario in pietre naturali) che solca la città come un fiume, si passa all'apertura verso il fronte mare in cui gli edifici dematerializzano la loro struttura litica per rivestirsi di materiali leggeri (pannelli scorrevoli metallici in vetro/rame) che richiamano il movimento e la trasparenza dell'acqua utilizzando un pattern frammentato con riferimento alle 'frequenze' del mare. Il risultato è una facciata cangiante in continuo movimento come il mare con ulteriore funzione di schermatura delle unità abitative dall'illuminazione solare diretta durante il periodo estivo.

Tutti i blocchi residenziali del lato terra sono inoltre fisicamente collegati a livello delle coperture sia per favorire, come richiesto dal bando, i luoghi e le attività di incontro tramite spazi ludici/ricreativi comuni sia per ridurre, tramite coperture verdi, l'inquinamento acustico, atmosferico garantendo al tempo stesso l'isolamento termico per tutti gli edifici.

Concludendo, la zona terra presenta sul fronte banchine (livello +1) *spazi liberi dalla circolazione veicolare* e dedicati esclusivamente alla *promenade* e alla funzione commerciale (livello + 5).

Le due autorimesse presenti in questa zona infatti hanno accessi veicolari indipendenti per meglio inserirsi sia nel tessuto urbano della città che in quello veicolare dell'isola, dove tutti i parcheggi sono infatti confinati sotto il livello della promenade ma sempre accessibili dal flusso pedonale direttamente dalle residenze/uffici/spazi commerciali e dal fronte banchine.

Grande attenzione è posta alla *strategia energetica* che diventa parte integrante dell'intero progetto toccando tutte le aree pubbliche e funzionali della zona terra e dell'isola, compresa la zona dei parcheggi interrati al livello banchina +1, dove la ventilazione e l'illuminazione naturale vengono garantite da pannelli metallici che hanno inoltre la funzione di schermo visivo dal lato banchine. Una corretta *cross ventilation* è infine garantita da griglie poste sulla pavimentazione a livello +5 (vedi tavola D).

Un *ponte di collegamento* tra la zona di terra e l'isola connette poi fisicamente il tessuto urbano (sia quello esistente sia quello di nuova costruzione progettuale) all'isola che racchiude in sé tutte le funzioni richieste dal bando di concorso richiamando la spinta morfologica del padiglione S che sembra muovere la materia tutta e generare un'ideale onda d'urto alla stregua di quella di un vero e proprio movimento tellurico.





Canyon barriera fisica/acustica/visiva/termica verso la strada sopraelevata.



Fronte edifici Isola e promenade commerciale a livello +1.00.



Ingresso area Foce – veduta complessiva.



Collegamento pedonale tra gli edifici della zona terra.

PADIGLIONE S.

Il padiglione viene confermato nel *mantenimento* della sua *sagoma*, dei suoi elementi costitutivi e della sua *vocazione sportiva* spettacolare.

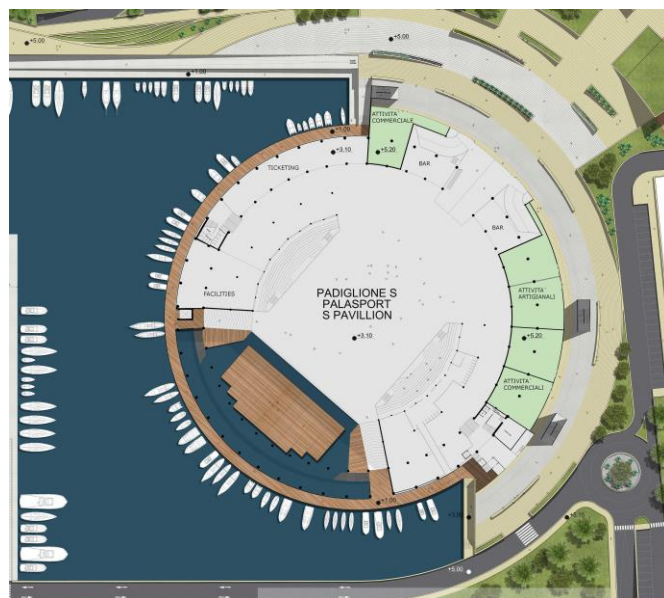
Nuovi spazi a servizio di attività commerciali ed artigianali vengono introdotti al livello +5, insieme ad un livello +11,25 mt interamente dedicato alla funzione di centro commerciale, artigianale ed espositivo incentrato sul settore nautico.

Il livello +3.10 invece (piano terra del padiglione) non presenta variazioni strutturali rispetto all'impianto originario ma porta in sé un'ottimizzazione progettuale degli spazi interni adiacenti alle zone perimetrali che saranno ripensate come nuove zone merchandising/ristorazione a servizio degli eventi e degli spettacoli lì rappresentati.

All'interno del padiglione, due nuove rampe interne e due nuovi corpi scala, adiacenti al palco galleggiante, mettono in continuità il piano +11.25 (funzione commerciale) collegandolo con la nuova banchina/promenade al livello +1.00. Quest'ultima, si sviluppa lungo tutto il perimetro del padiglione lambito dal mare e rappresenta il naturale prolungamento della passeggiata pedonale a livello +1.00 ,pur mantenendo il collegamento in entrambe le estremità con il livello +5.00.

Ciò che più caratterizza il padiglione S in questo progetto è dunque la volontà di *riportare l'elemento acqua*, l'elemento mare all'interno della struttura stessa tramite la costruzione di un vero e proprio *palco galleggiante modulare* ideato per ospitare concerti ed eventi culturali di ogni genere e numero.

I moduli galleggianti compongono il palco come un *domino di tessere libere* di creare *infinite catene* e forme e potranno inoltre essere redistribuiti creando, all'interno della stessa area, percorsi espositivi al coperto, oppure, se riassemblati sulla marina adiacente, infiniti percorsi espositivi esterni.



Pianta livello +3.10.



Palco polifunzione – modulare – galleggiante. Vista interna.



Nuova banchina quota +1.00. Vista esterna. Promenade perimetrale.



Infinite modulazioni- percorsi espositivi.

DATI:

Superficie lorda complessiva : 58354.5 m2

Livello +1 18007mq (*attività commerciali, ricettive, parcheggi*)

Livello -2.2 13053mq (*esclusivamente parcheggi*)

Residenze 37552 mq

Attività commerciali/artigianali 5554 mq

Uffici e direzionale 5801 mq

Attività ricettive 9438.5 mq

Parcheggi 28074 mq

livello +1 17019 mq

livello -2.2 13053 mq

Unità abitative num. 293 (edifici A-B-C-D-E-G-H)

Superficie lorda singoli edifici:

Edificio A 2873mq

Edificio B 5196mq

Edificio C 5799 mq

Edificio D 3251 mq

Edificio E 3498 mq

Edificio F 4668 mq

Edificio G 8390 mq

Edificio H 5290 mq

Edificio I 3255 mq

Edificio L 3986 mq

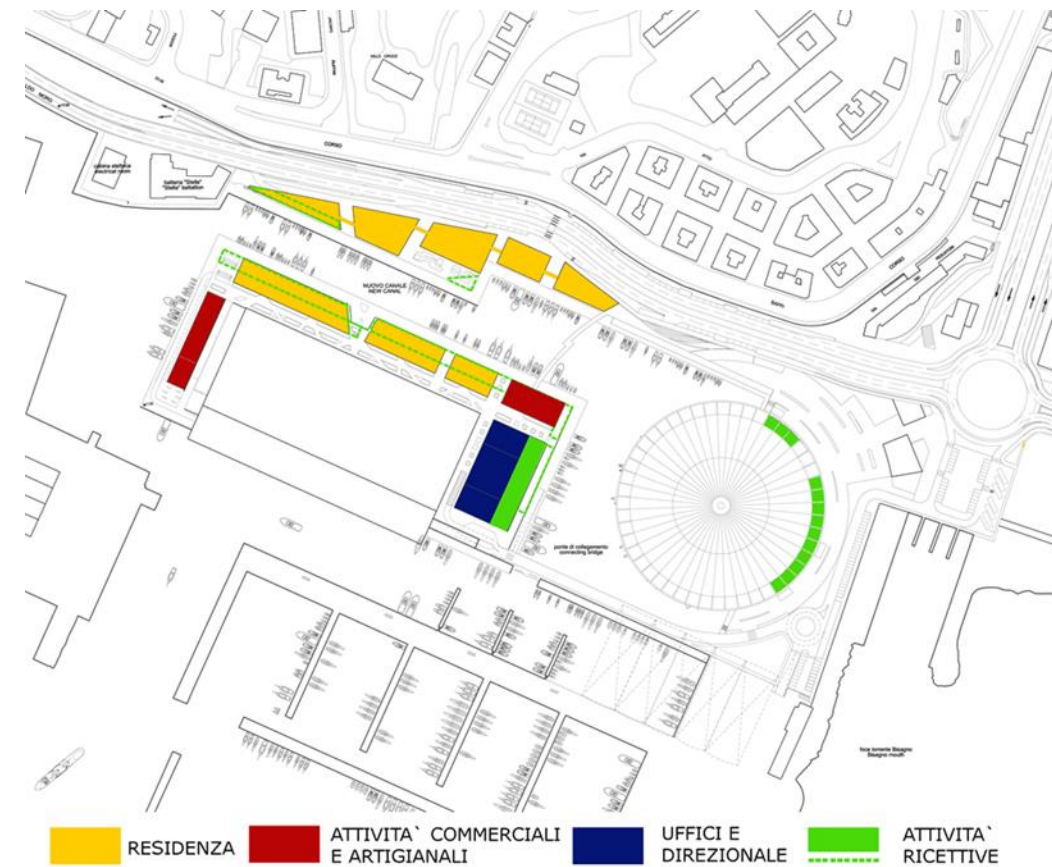
Edificio M 9011 mq

Parcheggi complessivi num.974 .

928 posti auto (73 posti a livello +5)

40 posti moto

6 mezzi pubblici/bus (livello +5)



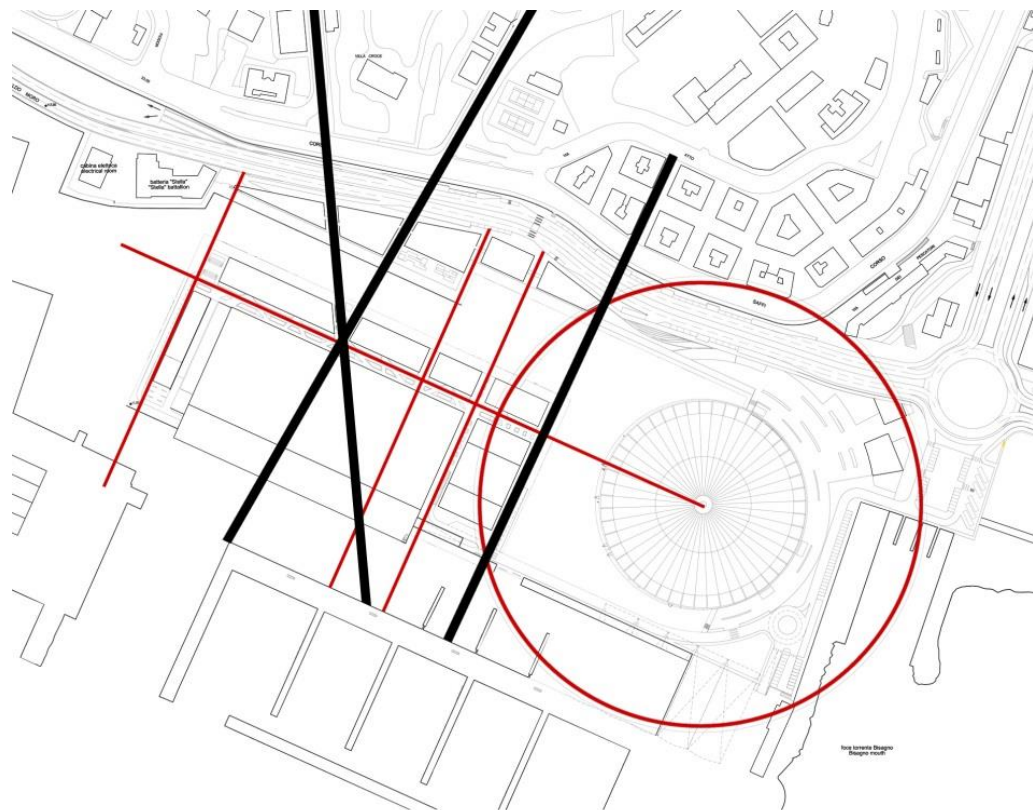
OBIETTIVI PROGETTUALI PERSEGUITI:

- *Superamento della cesura tra città e mare* e conseguente restituzione dell'antico stretto rapporto fra i due
- Creazione della "*fabbrica del porto*": una grande realtà commerciale e produttiva, idealmente assai vicina al "porto-emporio" del passato quando la città aveva ancora una stretta relazione con il mare
- Costruzione di uno stretto *collegamento* non solo ideale ma assolutamente *fisico* e reale tramite una *promenade* che dal *waterfront* prosegue fino alla Foce
- *Rilancio del settore della nautica*
- *Riqualificazione delle aree ex fieristiche* tramite la riorganizzazione ad uso terziario, commerciale e residenziale delle superfici delle strutture demolite (48.300 mq) attraverso cui la città riacquista un nuovo fronte sul mare e quindi la sua naturale prosecuzione fisica

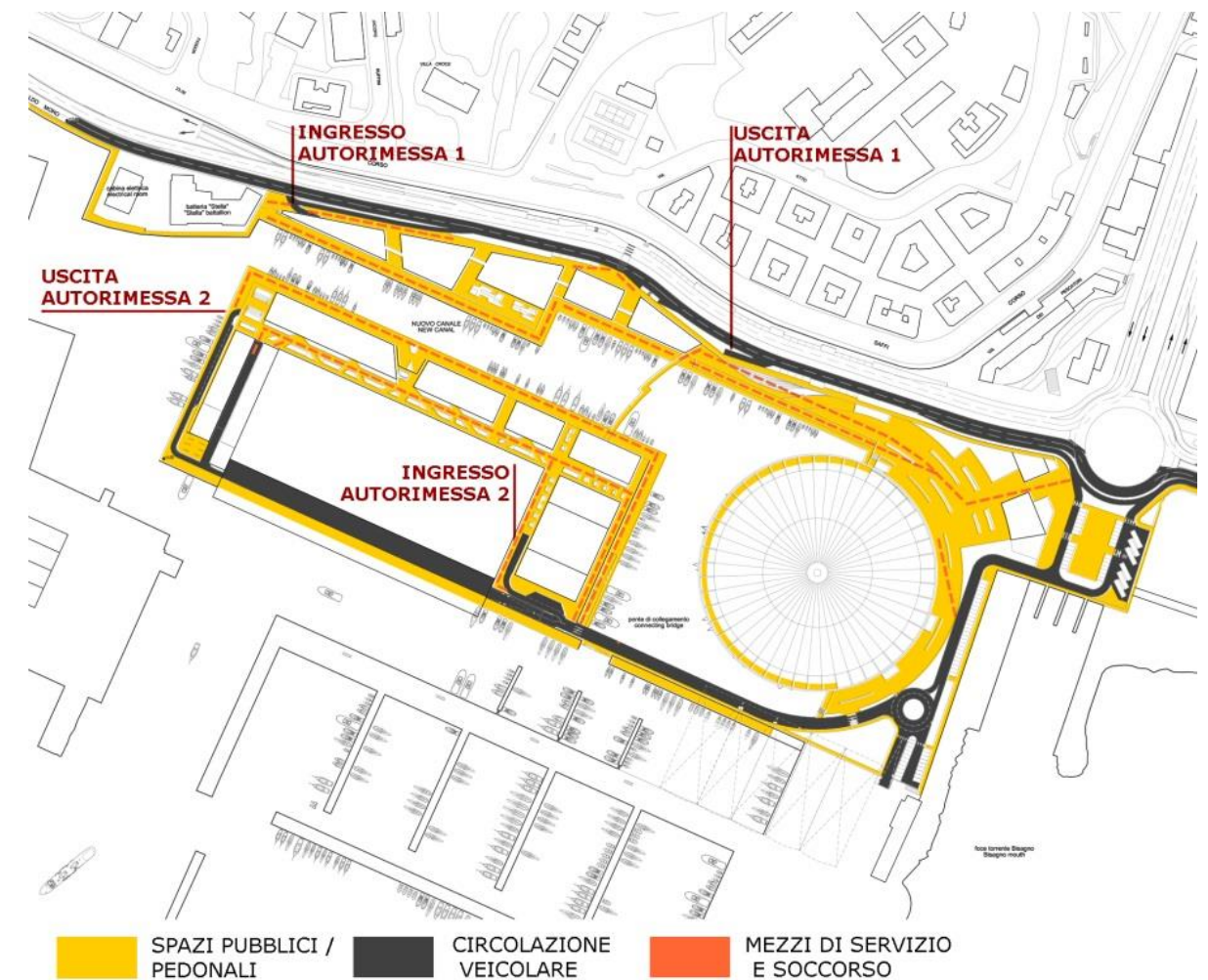
- Creazione (in corrispondenza di Piazzale Kennedy e a ridosso della sopraelevata) di un *parco lineare urbano*, un verde pubblico di immediata vicinanza sia alla città che al mare contestualmente ad una sorta di *oasi naturalistica* alla Foce del Bisagno, una vera e propria *“isola”* con relativa spiaggia, che preservi il diretto rapporto ambientale della città con il mare.

La ricucitura tra città e mare è data essenzialmente dalla prosecuzione fisica, reale ed evidente di alcune fra le principali linee cittadine che interessano la zona della foce ed il waterfront (rappresentate nello schema sottostante dalle linee nere) che entrano prepotentemente nel progetto generando linee progettuali parallele (rappresentate nello schema sottostante dalle linee rosse) che non solo dunque proseguono le direttrici “matri” ma sono a loro volta influenzate dagli edifici principali esistenti (il padiglione S, il “Palasport”, grazie sue specificità architettoniche, dimensionali e funzionali, spinge verso il mare generando, come un’onda d’urto di un ideale movimento tellurico, una nuova viabilità interna di circolazione pedonale frammista a verde pubblico di estrazione esclusivamente locale che attinge alla macchia mediterranea (agavi, ulivi, pini e frassini).

Di seguito uno schema esemplificativo delle linee progettuali, della circolazione all’interno del progetto e del verde di progetto.



Linee di progetto



Viabilità pedonale, veicolare e di soccorso.

VIABILITA' PEDONALE , VEICOLARE E DI SOCCORSO

Fluida e continua alla stregua di un canale navigabile, la totale libertà di movimento della viabilità pedonale e ciclabile e' garantita dalla presenza di sei corpi scala esterni e tre rampe. Questi, nelle loro dimensioni, garantiscono a loro volta l'accesso dei mezzi di soccorso al livello banchine +1.

Tutte le nuove aree pedonali infatti (livello +1 – livello +5) così come il rispettivo arredo urbano, sono stati progettati per garantire l'accessibilità e la libera circolazione veicolare dei mezzi di soccorso. Viene privilegiata quindi quella scorrevolezza di circolazione che si rende necessaria nei momenti di emergenza a tutti i livelli ed in tutti gli edifici: sia quelli preesistenti (padiglione B ed S) sia quelli di nuova costruzione.

Anche la circolazione dei mezzi pubblici entra prepotentemente nel progetto grazie alla creazione di direttrici studiate appositamente per raggiungere con facilità le fermate lungo la Strada Aldo

Moro, ed il nuovo capolinea bus nella zona adiacente alla foce del Bisagno. Questo anche al fine di tenere in considerazione la predisposizione urbanistica per la costruzione di una stazione metropolitana sopraelevata (Monorotaia) al di sopra dello stesso capolinea favorendo così ulteriormente l'interscambio tra mezzi di trasporto pubblico.

Le due autorimesse presenti in questa zona hanno accessi veicolari indipendenti per meglio inserirsi sia nel tessuto urbano della città che in quello veicolare dell'isola, dove tutti i parcheggi sono infatti confinati sotto il livello della promenade per liberarsi dal flusso veicolare e per lasciare spazio ai percorsi pedonali e al verde di progetto. Le autorimesse dunque sono situate al piano + 1.00 (piano banchine, sotto il livello delle residenze) e al piano - 2.20 mt. In entrambe, sono presenti accessi diretti ai nuovi edifici residenziali e alla promenade pedonale / commerciale del piano banchine +1.00.



Green levels.

VERDE URBANO

All'interno dell'area di progetto, si distinguono due tipi di verde: un verde pubblico, situato a livello +5, ed un verde privato e intimo, fruibile dalle residenze a quota coperture (green roofs).

Per un miglior inserimento nel contesto naturale della Riviera Ligure ed una migliore caratterizzazione locale e paesaggistica, tutte le specie introdotte all'interno del progetto, fanno parte della nostra meravigliosa *macchia mediterranea*, caratterizzata da colori e profumi cangianti con l'avvicinarsi delle stagioni.

La volontà è quella di creare un grande giardino botanico che celebri il nostro territorio.

Nella fattispecie si tratta di specie arboree tipiche, fusti resistenti con foglie coriacee che non necessitano di particolari irrigazioni e ben capaci di tollerare i venti salmastri del mare.

Specie Arboree : ulivo, alloro, frassino, pino d' Aleppo, limone, frassino, fico

Arbusti : corbezzoli, la ruta, santoreggia, Arbutus unedo, Cistus, Erica, Lavandula, Myrtus, Phillyrea angustifolia, Pistacia, Rhamnus alaternus, Spartium junceum, Teucrium flavum, orchidee e ofridi, fico selvatico)

Suffrutici : Thymus vulgaris, Allium sphaerocephalon, Anthericum liliago, Aphyllanthes monspeliensis, Centaurium erythraea, Helichrysum italicum, Lathyrus latifolius, Sanguisorba minor, Scilla autumnalis, Serapias sp, Urginea maritima.

Le varie essenze arboree con i loro colori, muteranno a mano a mano che si avvicineranno al mare, proprio come accade nelle nostre tipiche scogliere Liguri.



Verde quota coperture – green roofs.



Area verde quota +5.00 - isola.

Strettamente correlata al verde di progetto è la

STRATEGIA ENERGETICA

concentrata principalmente nel ridurre la domanda dell'energia attraverso una progettazione cosciente del fabbisogno energetico di un edificio, sin dalle prime fasi di progetto. Riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e ventilazione da soli ricoprono infatti l'80% del fabbisogno energetico annuale di una costruzione, per cui i seguenti interventi hanno come unico obiettivo quello di abbattere il più possibile questi costi.

VENTILAZIONE ED ILLUMINAZIONE NATURALE

Il progetto prevede *ventilazione ed illuminazione naturale a tutti i livelli* : nei livelli interrati delle autorimesse, in tutti i corpi scala, negli ingressi, atri, corridoi ed in tutte le aree pubbliche attraverso aperture laterali, corti interne e superfici finestrate.

Per raggiungere tale obiettivo, negli edifici B, C ed in particolar modo nell'edificio M, sono state create aperture verticali (*corti interne*) dove i *camini solari* garantiscono un controllo perfetto della luce, della temperatura e della ventilazione con ricadute benefiche non solo sui costi di gestione ma anche sulla salubrità degli ambienti.

Le pareti sud di *tutti* gli edifici (zona terra e zona isola), grazie ad un sistema di *logge*, superfici vetrate e pannelli scorrevoli (*brise soleil*) permettono l'ingresso della luce naturale durante la stagione invernale ed offrono protezione durante il periodo estivo, evitando il sovrariscaldamento degli ambienti e favorendo anzi, grazie ai venti di scirocco e ponentino, il raffrescamento e la ventilazione naturale degli ambienti.

ISOLAMENTO ACUSTICO E TERMICO

Zona terra – Canyon. Lato Nord.

Le facciate verticali chiuse rappresentano vere e proprie barriere fisiche, acustiche e termiche grazie ad un isolamento tecnico interno (specialmente per le zone meno illuminate dai raggi solari, spesso battute dai venti freddi invernali provenienti da Nord: isolamento termico) e ad un rivestimento esterno in pietra locale lato strada Aldo Moro, che rappresenta infatti una delle maggiori arterie del traffico cittadino. Il canyon rappresenta inoltre una barriera visiva che chiude allo sguardo la sopraelevata per lasciare solo squarci di viste selezionate e aprirsi invece verso l'infinito orizzonte lato mare.

MATERIALI

Uno dei punti chiave del progetto trova la sua realizzazione nell' utilizzo di *materiali locali* caratterizzanti il nostro territorio e la nostra Riviera (così come pensato per il verde pubblico). Vengono utilizzate pietre e *pietrisco marino* sia per i rivestimenti verticali degli edifici che per la pavimentazione dei percorsi pedonali e delle piazze pubbliche ai livelli +5 e +1, nella rotonda e nel verde della copertura del Bisagno. Lo stesso materiale è utilizzato poi anche nelle coperture degli edifici dell' isola. Altro materiale naturale e fortemente caratterizzante la nostra costa è il *legno* delle sedute della promenade ed i percorsi pedonali perimetrali al padiglione S.

ILLUMINAZIONE - ENERGIA PULITA – ECOSOSTENIBILITA'

Per un *futuro sostenibile*, il progetto si pone come obiettivo principale quello di cercare di *evitare* il più possibile l'utilizzo dell' *illuminazione artificiale* in tutti gli spazi comuni, la quale ,grazie ad un sistema di aperture e superfici vetrate sia sulle facciate verticali che sulle coperture, si renderà necessaria solamente durante le ore serali.

L'energia necessaria per l'illuminazione serale, salvo in casi eccezionali, non sarà introdotta dalla rete nazionale, ma sarà totalmente distribuita da un sistema autonomo, attraverso l'installazione di pannelli solari con batteria di accumulo che serviranno l'illuminazione degli ambienti pubblici degli edifici.

Le batterie di accumulo per impianti fotovoltaici sono dei sistemi di batterie studiati e progettati per accumulare l'energia prodotta durante il giorno dall' impianto fotovoltaico in modo da poterla avere disponibile nelle ore notturne, quando l'impianto non è più in grado di produrre energia.

L'energia così autoprodotta dagli impianti fotovoltaici residenziali e in eccesso, verrà riversata nell' illuminazione degli spazi pubblici esterni al livello +5.00 mt in modo da evitare qualsiasi spreco.

VERDE

Tutti i green roofs non hanno solo un valore estetico e progettuale a servizio delle residenze, ma contribuiscono alla riduzione dell' inquinamento acustico- atmosferico e all' isolamento termico di tutti gli edifici.

ACQUA PIOVANA

L'acqua piovana verrà raccolta in cisterne e riutilizzata per l'irrigazione dei green roofs e dei giardini pubblici pertinenti a tutta l'area di progetto.

L'acqua in eccesso, specialmente nel periodo invernale, potrà essere messa a disposizione delle attività nautiche leggere e delle attività quotidiane di mantenimento delle imbarcazioni, sempre nel rispetto dell'ambiente tutto e delle sue norme.

FACCIATE

Sono suddivise in 3 parti:

Edifici Terraferma (A, B, C, D, E,)

Edifici Isola (G,H, I, L)

Edifici (M, F)

Edifici Terraferma (A, B, C, D, E)

Le pareti sono chiuse sui tre lati Nord, Ovest ed Est ed aperte invece sul lato mare, verso Sud.

Caratterizzate da un rivestimento in lastre di pietra naturale locale con aperture verticali selezionate in direzione nord (lato Corso Aurelio Saffi) ,ovest e est ,garantiscono privacy ed intimità nei confronti dei lati urbani maggiormente trafficati oltre che schermatura visiva verso la parte urbana. Il rivestimento in pietra locale utilizzerà due diverse varianti cromatiche: le linee verticali richiamano quindi le linee geologiche dei nostri monti e sottolineano l'appartenenza alla parte litica e verace inerente alla terraferma.

Al contrario, Il lato sud, aperto verso il mare ed il suo orizzonte, dematerializza la struttura litica degli edifici per rivestirsi di materiali leggeri (superfici vetrate e pannelli metallici in vetro/rame) che richiamano il movimento e la trasparenza dell'acqua utilizzando un pattern frammentato con riferimento alle 'frequenze' del mare ottenendo una facciata cangiante in continua trasformazione cromatica. Oltre alla funzione "estetica" appena descritta, queste facciate hanno l'ulteriore funzione tecnica di schermare le unità abitative dall'illuminazione solare diretta durante il periodo estivo.

Edifici Isola (G, H, I, L)

Questi edifici sono aperti verso il lato Nord e Sud e chiusi in direzione Ovest- Est.

Sul lato Sud e Nord, un sistema di pannelli scorrevoli richiamano, così come il lato sud degli edifici della zona terra, l'apertura verso il mare e sono caratterizzati dai colori marini e dalla trasparenza dei materiali.

Le pareti laterali (lati Ovest ed Est), sono trattate invece con un sistema di lastre metalliche che richiamano gli stessi colori marini dei pannelli lato Sud-Nord ma che crescono in densità a mano a mano che si levano in quota verso il cielo.

La parte litica degli edifici zona terra è dunque sostituita da quella metallica per la zona Isola per affermare con forza l'appartenenza stretta all'elemento acqua, nonostante dal punto di vista concettuale, l'intenzione progettuale sia la medesima.

Edifici M (commerciale/direzionale) e F (Hotel)

Questi edifici presentano invece facciate ventilate grazie all'impiego di vetri termici parzialmente riflettenti che migliorano non solo le performance energetiche ma che riportano anche fisicamente il mare sull'isola, creando un ancor più stretto rapporto con il padiglione B che, per sua natura, volume e forza, modella e definisce l'intero skyline e gli edifici stessi.

CIRCOLAZIONE ACQUA MARINA

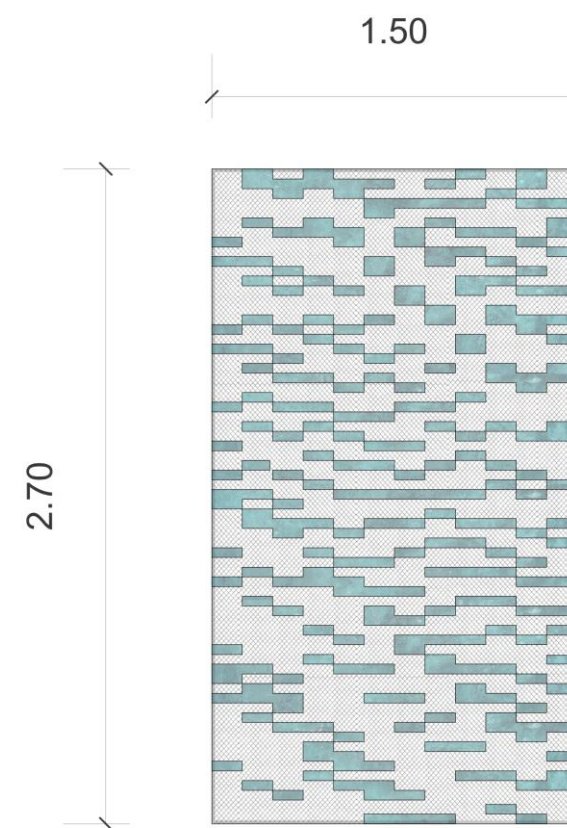
Il nuovo intervento mantiene l'apertura d'acqua proposta da Renzo Piano, per migliorare la circolazione, il ricambio e, di conseguenza, la qualità dell'acqua in tutto il canale navigabile. Questo concetto viene enfatizzato non solo attraverso un collegamento galleggiante pedonale al livello +1.00 ma anche grazie al ponte di collegamento fisico tra la zona di terra e l'isola che diventa uno dei punti di attrazione pedonale più suggestivi (grazie al camminamento vetrato sul mare) ed un punto nevralgico spettacolare durante ogni passaggio di quelle imbarcazioni più imponenti (grazie alla parte scorrevole in acciaio/vetro). Vedi tavola F



Camminamento vetrato sul mare scorrevole per passaggio imbarcazioni



Pareti laterali edifici Isola



Parete Sud edifici isola



Parete Sud edifici Terraferma

VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA DEGLI INTERVENTI

La valutazione economica complessiva degli interventi previsti dalla proposta progettuale viene eseguita sulla base della valutazione dei costi dei singoli manufatti componenti il progetto facendo riferimento ai prezzi base riportati nell'allegato 6 del bando di concorso e componendo alcune macro-voci di lavorazione sulla base dell'analisi dei prezzi correnti di mercato. In sede di computazione delle opere in progetto si è fatto riferimento, oltre che a tutti gli elementi di finitura descritti nelle tavole progettuali, ad un'ipotesi di struttura portante dei manufatti costituita da elementi in c.a. completamente eseguiti in opera o eventualmente parzialmente prefabbricati per la costituzione degli orizzontamenti, e ad un sistema di fondazione superficiale continuo costituito

da platee in c.a.. Nella tabella sotto riportata viene presentato schematicamente il piano costi-ricavi del progetto desunto dal confronto dei costi di realizzazione delle opere, specificatamente sviluppati, per singolo manufatto, e presentati nelle pagine seguenti, ed il valore finale di mercato dei beni realizzati. La stima di detti beni viene sviluppata facendo riferimento alle quotazioni immobiliari indicate dall'Agenzia delle Entrate per la zona di appartenenza dell'area d'intervento e ad i risultati di stima sintetica indiretta dei beni oggetto di attività alberghiera, di gestione dei posti auto e di organizzazione di eventi e spettacoli; in particolare per i volumi adibiti a residenza, parcheggi pertinenziali, locali commerciali ed uffici si fa riferimento ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate tenendo conto dei fattori di maggiore appetibilità degli immobili in questione conseguente l'impatto rigenerativo dell'operazione sul mercato immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FOCE MARE TU.A (V.CECCHI-V.LE BRIGATE PARTIGIANE-P.Z ZA ROSSETTI-P.LE KENNEDY)

Codice zona: C11

Microzona: 53

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3100	L	6,4	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2850	L	6,3	8,9	L
Abitazioni signorili	Normale	3600	5100	L	7,8	11,4	L
Autorimesse	Normale	1550	2300	L	6,9	10,1	L
Box	Normale	3200	4600	L	14,6	21,5	L
Posti auto coperti	Normale	3000	4400	L	14,1	20,6	L
Posti auto scoperti	Normale	2550	3800	L	11,9	17,3	L
Magazzini	Normale	1200	1700	L	4,3	6,2	L
Negozi	Normale	1500	2950	L	7,3	14,5	L
Negozi	Ottimo	3000	4500	L	14,5	23	L
Uffici	Normale	1800	2600	L	8,1	10,1	L
Uffici strutturati	Normale	1950	2800	L	9,4	13,8	L



PIANO SCHEMATICO COSTI - RICAVI						
Destinazione d'uso	Unità misura	Quantità	COSTI	Valore unitario di mercato	Valore di mercato - stima del bene	RICAVI
Residenza	mq	37552	€ 113.841.177.93	€ 5.000.00	€ 187.760.000.00	€ 73.918.822.07
Parcheggi pertinenziali	n	293	€ 6.377.114.97	€ 35.000.00	€ 10.255.000.00	€ 3.877.885.03
Commerci	mq	5554	€ 10.534.429.79	€ 5.500.00	€ 30.547.000.00	€ 20.012.570.21
Uffici	mq	5801	€ 21.211.232.24	€ 4.000.00	€ 23.204.000.00	€ 1.992.767.76
Alberghi	camere	150	€ 26.757.786.26	*	€ 43.200.000.00	€ 16.442.213.74
Parcheggi	n	635	€ 13.820.709.91	**	€ 24.688.800.00	€ 10.868.090.09
Spettacoli eventi (padiglione S)			€ 6.332.907.75	***	€ 9.000.000.00	€ 2.667.092.25
			€ 198.875.358.85		€ 328.654.800.00	€ 129.779.441.15

STIMA SINTETICA INDIRETTA BENI IMMOBILI								
Oggetto di stima	Unità misura	Quantità	Durata locazione unitaria	% utilizzo	Valore locazione unitaria specifica	% utili	Saggio di capitalizzazione su base annua	Valore di mercato
* Alberghi	camere	150	1 giorno	60%	€ 200.00	20%	3%	€ 43.200.000.00
** Parcheggi	n°	635	1 ora	30%	€ 1.50	30%	3%	€ 24.688.800.00
*** Spettacoli eventi (padiglione S)	spettatori	1500	1 evento	mensile	€ 50.00	30%	3%	€ 9.000.000.00

QUADRI ECONOMICI SOMMARI RIFERITI AI SINGOLI INTERVENTI

EDIFICIO A				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	2925	€ 250.00	€ 731.250.00
Finiture residenze	mq	2925	€ 2.100.00	€ 6.142.500.00
Impianti residenze	mq	2925	€ 195.00	€ 570.375.00
Coperture a verde	mq	585	€ 550.00	€ 321.750.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	1185	€ 100.00	€ 118.500.00
pietra	mq	1549	€ 300.00	€ 464.700.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio A:				€ 8.349.075.00

EDIFICIO B				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	5050	€ 250.00	€ 1.262.500.00
Finiture residenze	mq	5050	€ 2.100.00	€ 10.605.000.00
Impianti residenze	mq	5050	€ 195.00	€ 984.750.00
Coperture a verde	mq	1010	€ 550.00	€ 555.500.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	558	€ 100.00	€ 55.800.00
pietra	mq	1840	€ 300.00	€ 552.000.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio B:				€ 14.015.550.00

EDIFICIO C				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	5875	€ 250.00	€ 1.468.750.00
Finiture residenze	mq	5875	€ 2.100.00	€ 12.337.500.00
Impianti residenze	mq	5875	€ 195.00	€ 1.145.625.00
Coperture a verde	mq	1175	€ 550.00	€ 646.250.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	750	€ 100.00	€ 75.000.00
pietra	mq	1858	€ 300.00	€ 557.400.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio C:				€ 16.230.525.00

EDIFICIO D				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	3325	€ 250.00	€ 831.250.00
Finiture residenze	mq	3325	€ 2.100.00	€ 6.982.500.00
Impianti residenze	mq	3325	€ 195.00	€ 648.375.00
Coperture a verde	mq	665	€ 550.00	€ 365.750.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	556	€ 100.00	€ 55.600.00
pietra	mq	1485	€ 300.00	€ 445.500.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio D:				€ 9.328.975.00

EDIFICIO E				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	3450	€ 250.00	€ 862.500.00
Finiture residenze	mq	3450	€ 2.100.00	€ 7.245.000.00
Impianti residenze	mq	3450	€ 195.00	€ 672.750.00
Coperture a verde	mq	690	€ 550.00	€ 379.500.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	67	€ 100.00	€ 6.700.00
pietra	mq	1641	€ 300.00	€ 492.300.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio E:				€ 9.658.750.00

EDIFICIO G				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	8580	€ 250.00	€ 2.145.000.00
Finiture residenze	mq	8580	€ 2.100.00	€ 18.018.000.00
Impianti residenze	mq	8580	€ 195.00	€ 1.673.100.00
Coperture a verde	mq	1716	€ 550.00	€ 943.800.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	3007	€ 100.00	€ 300.700.00
pietra	mq	640	€ 300.00	€ 192.000.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio F:				€ 23.272.600.00

EDIFICIO H				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	5400	€ 250.00	€ 1.350.000.00
Finiture residenze	mq	5400	€ 2.100.00	€ 11.340.000.00
Impianti residenze	mq	5400	€ 195.00	€ 1.053.000.00
Coperture a verde	mq	1080	€ 550.00	€ 594.000.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	1805	€ 100.00	€ 180.500.00
pietra	mq	640	€ 300.00	€ 192.000.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio H:				€ 14.709.500.00

EDIFICIO I				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	3325	€ 250.00	€ 831.250.00
Finiture residenze	mq	3325	€ 2.100.00	€ 6.982.500.00
Impianti residenze	mq	3325	€ 195.00	€ 648.375.00
Coperture a verde	mq	665	€ 550.00	€ 365.750.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	1154	€ 100.00	€ 115.400.00
pietra	mq	640	€ 300.00	€ 192.000.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio I:				€ 9.135.275.00

EDIFICIO F				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Scavi	mc	1612.5	€ 6.69	€ 10.787.63
Trasporti e scarica	mc	2096.3	€ 51.00	€ 106.908.75
Muri di sostegno	m	63	€ 1.250.00	€ 78.750.00
Fondazioni	mc	745.6	€ 320.00	€ 238.592.00
Struttura portante	mq	3784	€ 250.00	€ 946.000.00
Finiture hotel	mq	3784	€ 2.300.00	€ 8.703.200.00
Impianti hotel	mq	3784	€ 240.00	€ 908.160.00
Coperture a verde	mq	1010	€ 550.00	€ 555.500.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq		€ 100.00	
pietra	mq		€ 300.00	
vetro	mq	3432	€ 250.00	€ 858.000.00
pannelli in c.a.	mq	810	€ 180.00	€ 145.800.00
Totale edificio F:				€ 12.551.698.38

EDIFICIO L				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante	mq	4150	€ 250.00	€ 1.037.500.00
Finiture interne locali hotel	mq	4150	€ 2.300.00	€ 9.545.000.00
Impianti interni locali hotel	mq	4150	€ 240.00	€ 996.000.00
Coperture a verde	mq	830	€ 550.00	€ 456.500.00
Finitura facciate:				
pannelli metallici	mq	1397	€ 100.00	€ 139.700.00
pietra	mq	640	€ 300.00	€ 192.000.00
vetro	mq		€ 250.00	
pannelli in c.a.	mq		€ 180.00	
Totale edificio L:				€ 12.366.700.00

EDIFICIO M				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Struttura portante uffici	mq	7790	€ 250.00	€ 1.947.500.00
Finiture uffici	mq	7790	€ 1.800.00	€ 14.022.000.00
Impianti uffici	mq	7790	€ 195.00	€ 1.519.050.00
parziale porzione uffici:				€ 17.488.550.00
Struttura portante negozi	mq	1810	€ 250.00	€ 452.500.00
Finiture negozi	mq	1810	€ 1.500.00	€ 2.715.000.00
Impianti negozi	mq	1810	€ 150.00	€ 271.500.00
parziale porzione negozi:				€ 3.439.000.00
Coperture a verde	mq	2965		
quota uffici	mq	2406	€ 550.00	€ 1.323.285.68
quota negozi	mq	559	€ 550.00	€ 307.464.32
Finitura facciate:				
vetro	mq	3432		
quota uffici	mq	2785	€ 250.00	€ 696.231.25
quota negozi	mq	647	€ 250.00	€ 161.768.75
Totale edificio M:				€ 23.416.300.00

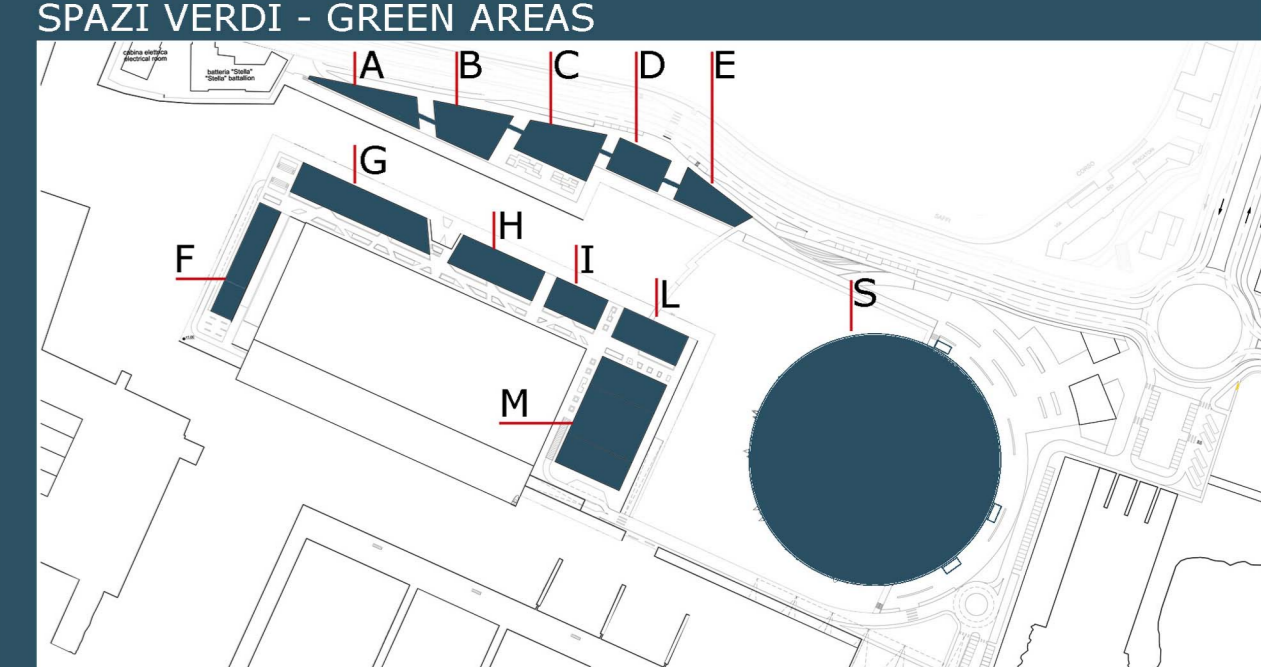
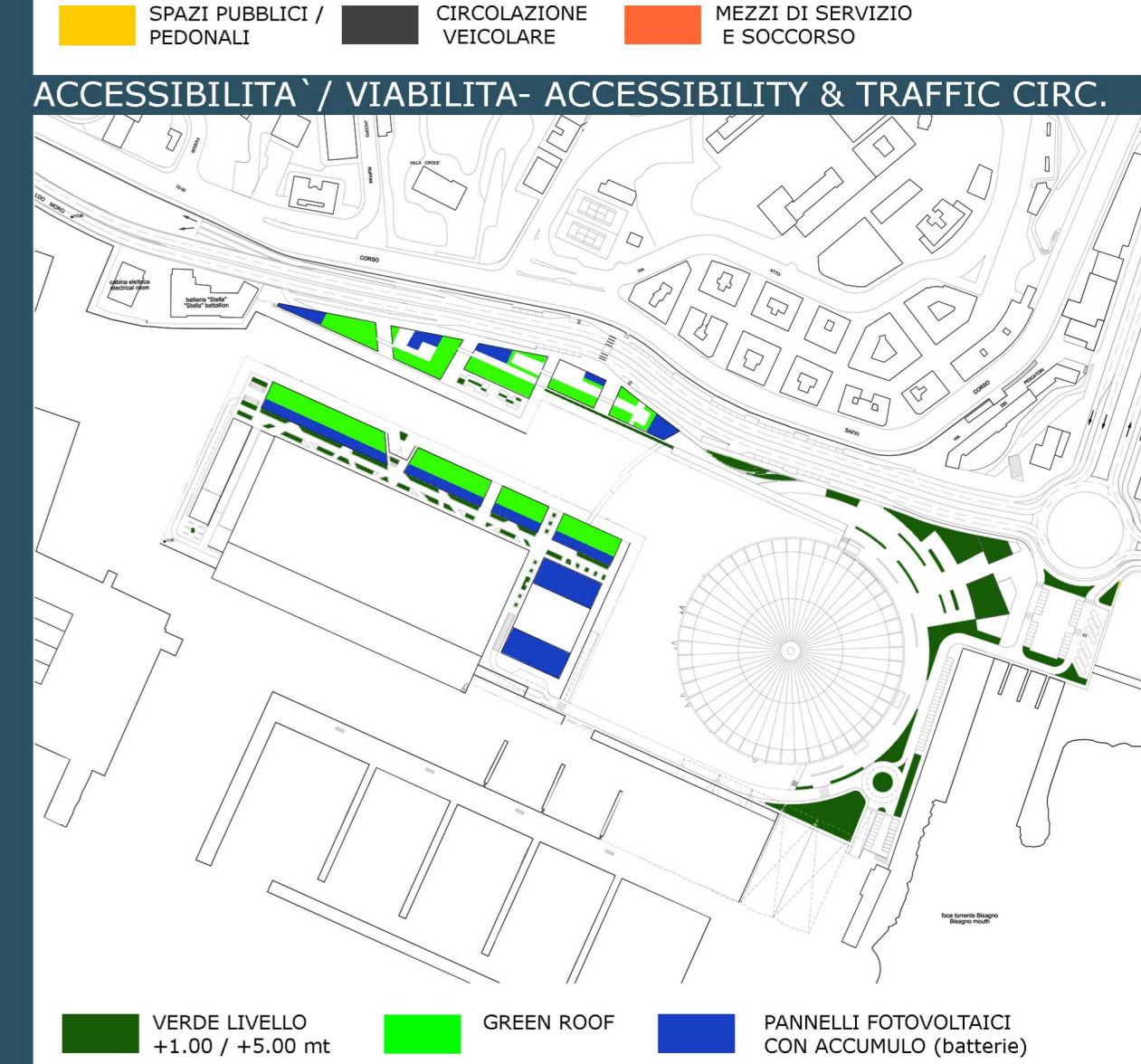
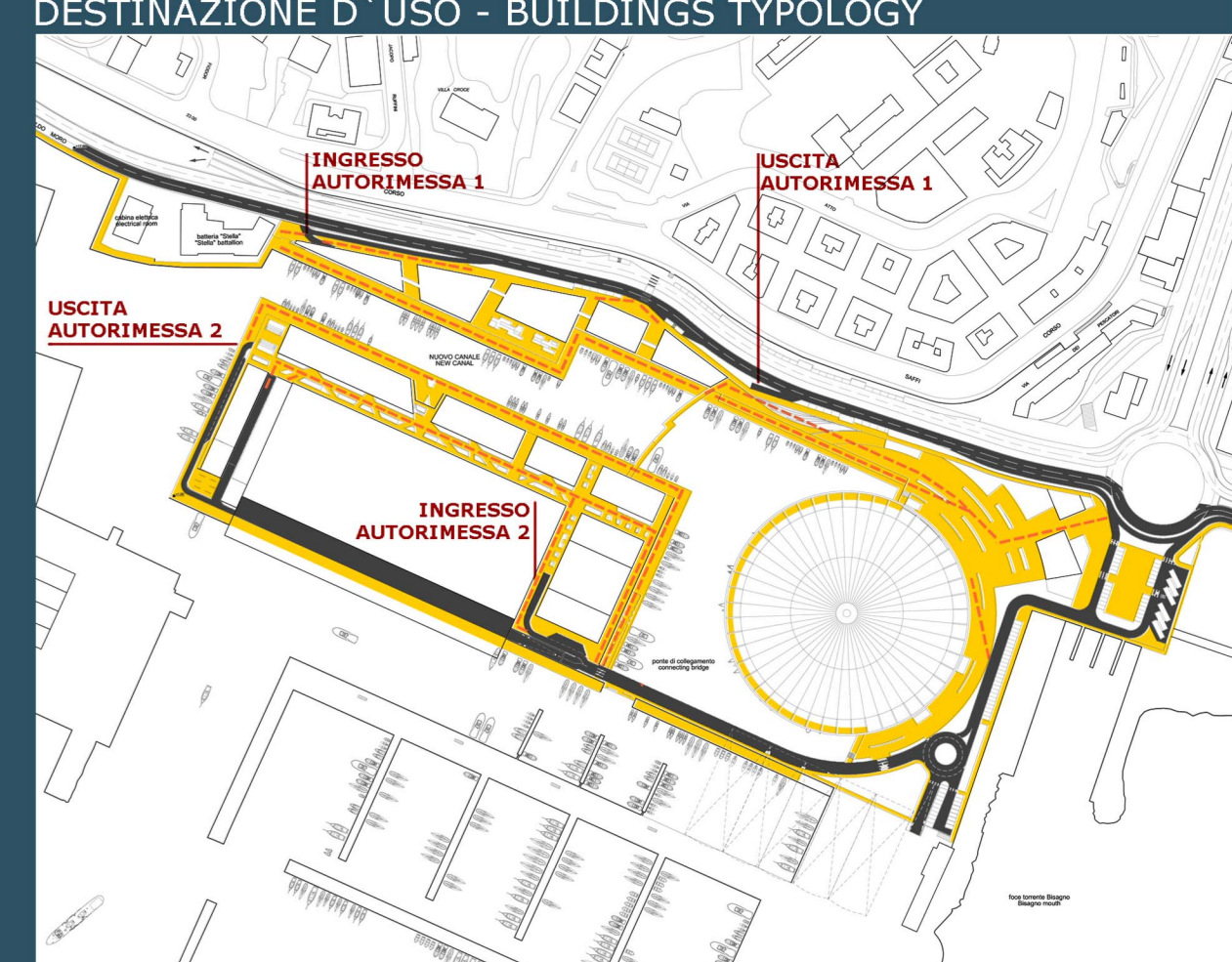
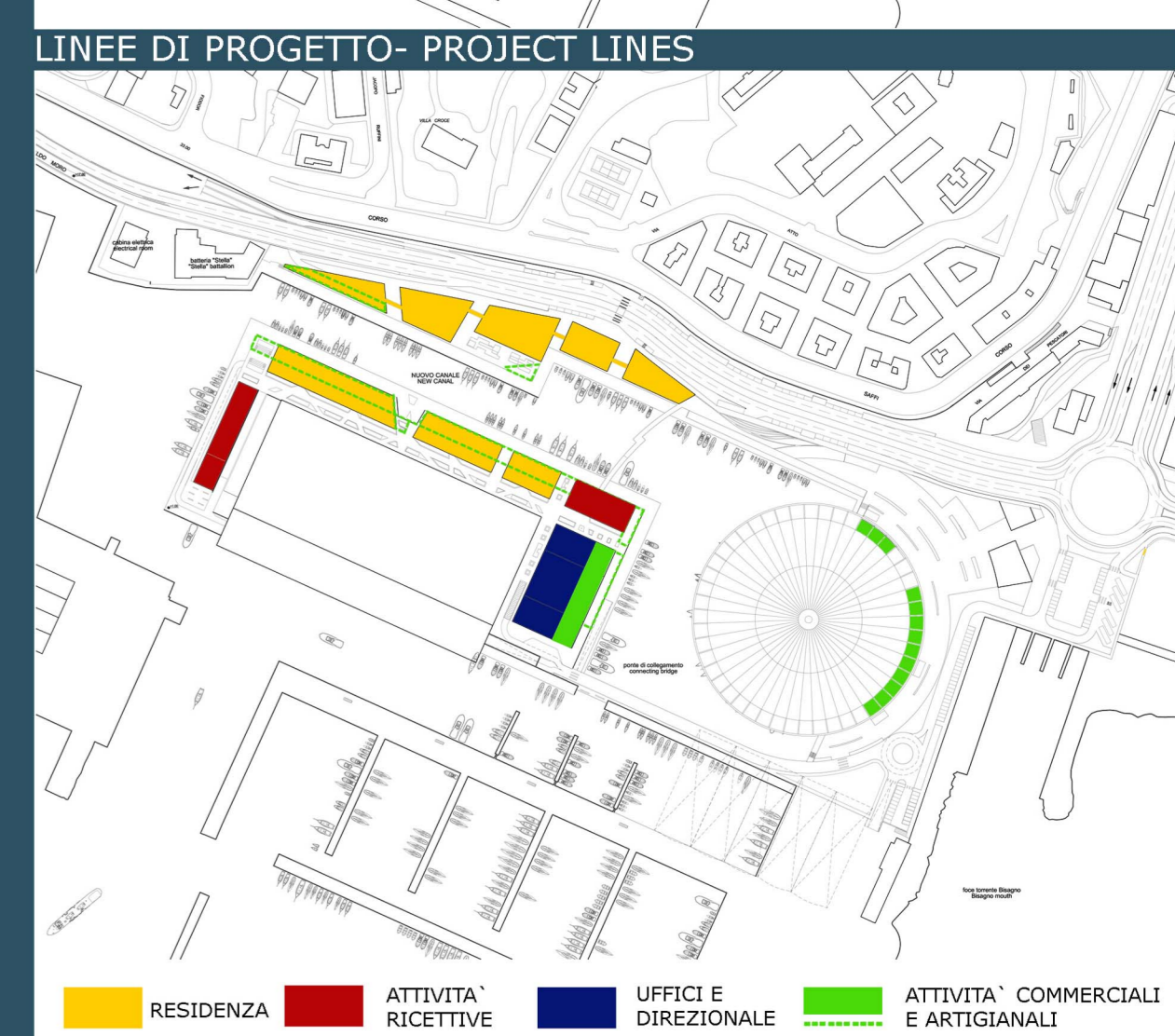
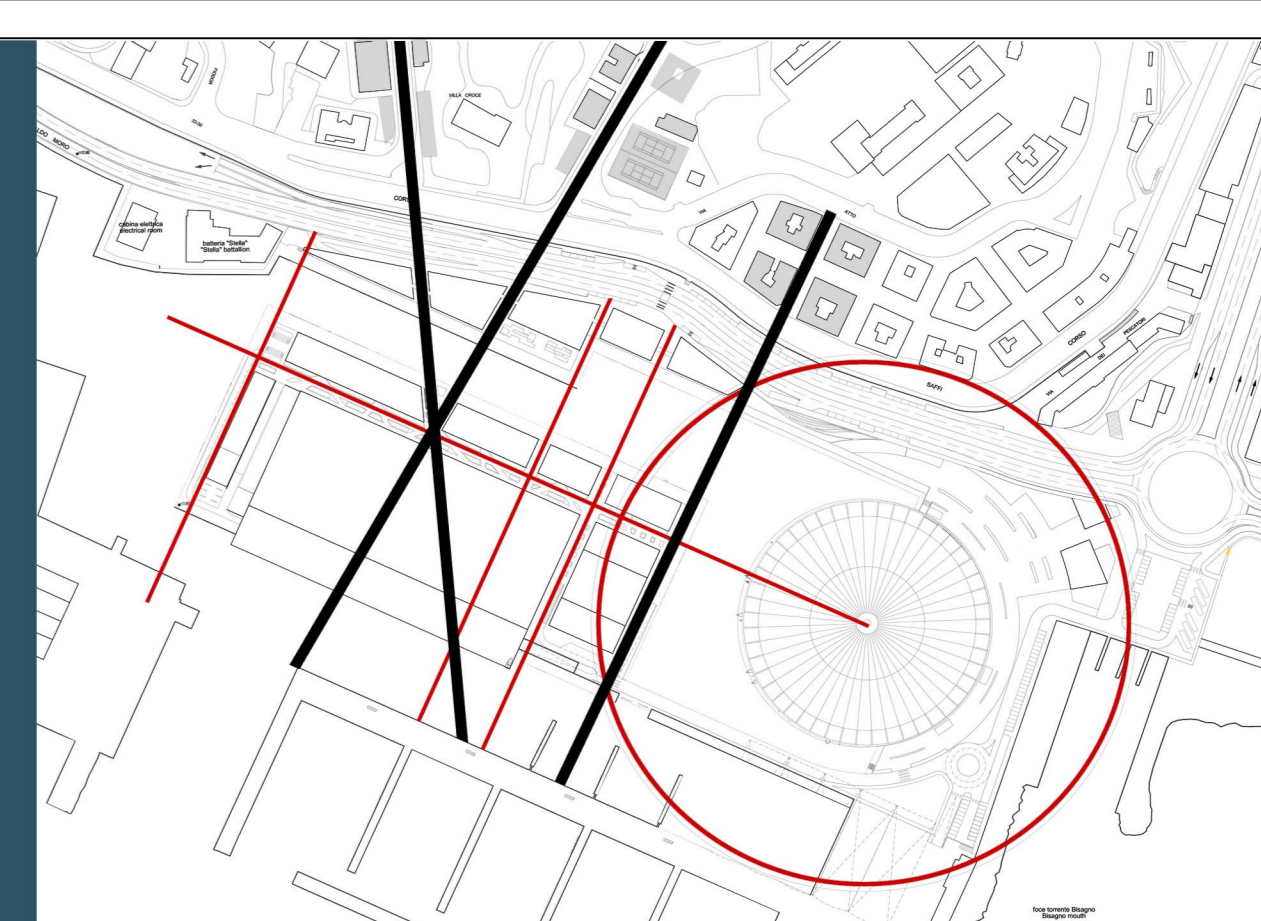
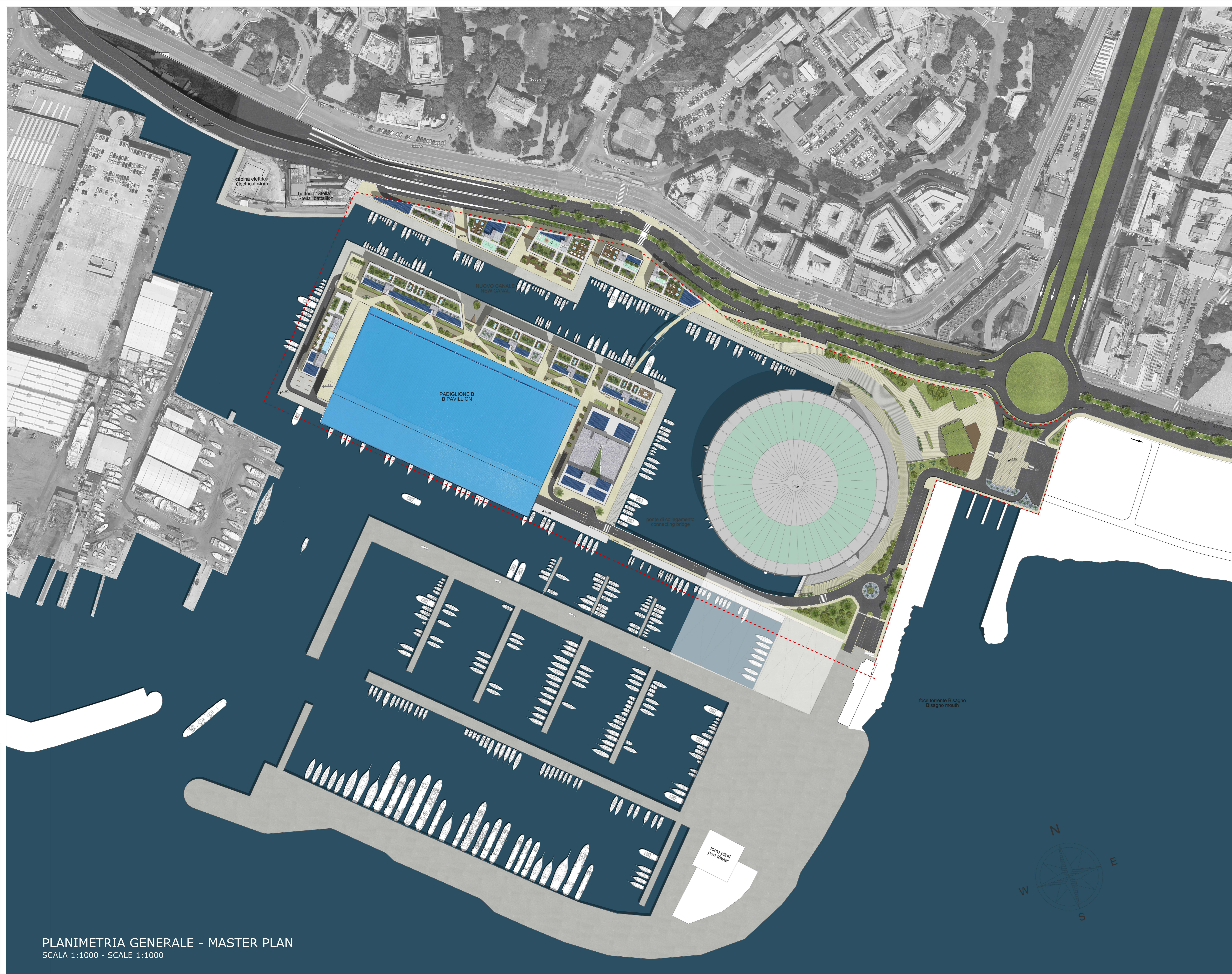
SISTEMAZIONI D'AREA				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Scarificazione massicciata	mq	58500	€ 14.17	€ 828.945.00
Trasporti e scarica speciale	mc	19013	€ 80.00	€ 1.521.000.00
Manto stradale	mq	15019	€ 35.00	€ 525.665.00
Aree verdi	mq	6447	€ 50.00	€ 322.350.00
Aree pavimentate	mq	25464	€ 95.00	€ 2.419.080.00
Arredi urbani	mq	46930	€ 40.00	€ 1.877.200.00
Totale sistemazioni d'area:				€ 7.494.240.00

AUTORIMESSA 1 - FONDAZIONI EDIFICI A-B-C-D-E				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Diaframmi e consolidamenti	m	172.0	€ 6.900.00	€ 1.186.800.00
Scavi	mc	18107.5	€ 6.69	€ 121.139.18
Trasporti e scarica	mc	23539.8	€ 51.00	€ 1.200.527.25
Muri di sostegno	m	433.66	€ 1.250.00	€ 542.075.00
Fondazioni	mc	4292.0	€ 320.00	€ 1.373.440.00
Struttura portante	mq	5365.0	€ 172.00	€ 922.780.00
Nuclei scala	m	29.6	€ 3.000.00	€ 88.800.00
Vani ascensore	m	29.6	€ 1.500.00	€ 44.400.00
Finiture autorimessa	mq	4915.0	€ 75.00	€ 368.625.00
Impianti autorimessa	mq	4915.0	€ 55.00	€ 270.325.00
Finiture negozi	mq	450	€ 1.500.00	€ 675.000.00
Impianti negozi	mq	450	€ 150.00	€ 67.500.00
Impermeabilizzazioni	mq	2235	€ 60.00	€ 134.100.00
Totale autorimessa 1 e fondazioni edifici A-B-C-D-E:				€ 6.995.511.43

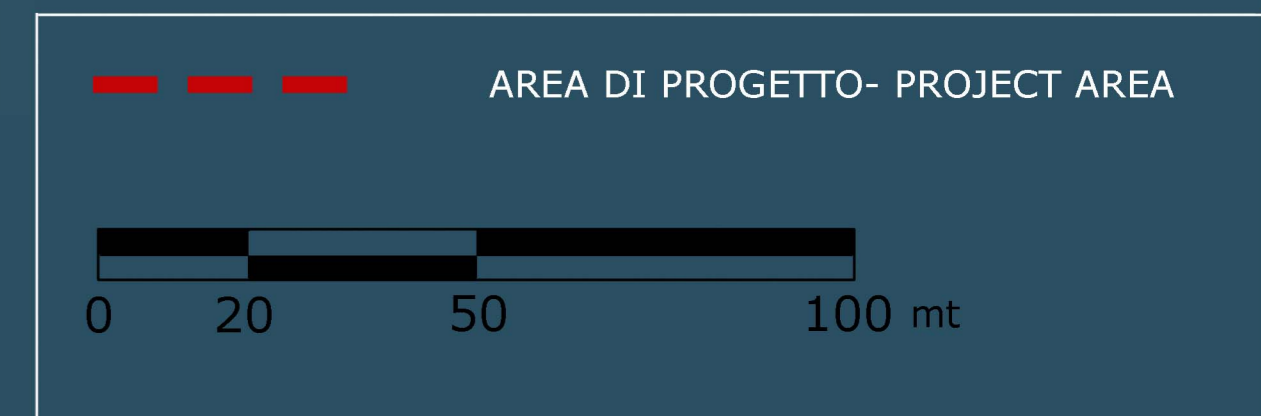
AUTORIMESSA 2 - FONDAZIONI EDIFICI G-H-I-L-M				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Diaframmi e consolidamenti	m	384.0	€ 6.900.00	€ 2.649.600.00
Scavi	mc	45220.0	€ 6.69	€ 302.521.80
Trasporti e scarica	mc	58786.0	€ 51.00	€ 2.998.086.00
Muri di sostegno	m	370	€ 1.250.00	€ 462.500.00
Fondazioni	mc	9044.0	€ 320.00	€ 2.894.080.00
Struttura portante autorimessa	mq	20523.0	€ 172.00	€ 3.529.956.00
Nuclei scala	m	50.4	€ 3.000.00	€ 151.200.00
Vani ascensore	m	100.8	€ 1.500.00	€ 151.200.00
Finiture autorimessa	mq	20523.0	€ 75.00	€ 1.539.225.00
Impianti autorimessa	mq	20523.0	€ 55.00	€ 1.128.765.00
Struttura portante negozi	mq	2765.0	€ 172.00	€ 475.580.00
Finiture negozi	mq	2765.0	€ 1.500.00	€ 4.147.500.00
Impianti negozi	mq	2765.0	€ 150.00	€ 414.750.00
Impermeabilizzazioni	mq	11305.0	€ 60.00	€ 678.300.00
Totale autorimessa 2 e fondazioni edifici G-H-I-L-M:				€ 21.523.263.80

PADIGLIONE S				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Diaframmi e consolidamenti	m	115.0	€ 6.900.00	€ 793.500.00
Scavi	mc	11725.0	€ 6.69	€ 78.440.25
Trasporti e scarica	mc	15242.5	€ 51.00	€ 777.367.50
Nuova vasca in c.a.	mc	9380.0	€ 300.00	€ 2.814.000.00
Modifica parete perimetrale	mq	424.0	€ 400.00	€ 169.600.00
Impianti a servizio vasche	a corpo	1.0	€ 200.000.00	€ 200.000.00
Allestimento nuovo palco e finiture	mq	1500	€ 1.000.00	€ 1.500.000.00
Totale nuovo palcoscenico:				€ 6.332.907.75

PONTE DI COLLEGAMENTO BANCHINE				
Corpo d'opera	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Diaframmi e opere speciali	m	120.0	€ 6.900.00	€ 828.000.00
Scavi	mc	1575.0	€ 80.00	€ 126.000.00
Trasporti e scarica	mc	2362.5	€ 51.00	€ 120.487.50
Fondazioni	mc	1125.0	€ 320.00	€ 360.000.00
Struttura elevazione ed impalcato	a corpo	1.0	€ 1.500.000.00	€ 1.500.000.00
Passerella mobile in vetro	a corpo	1.0	€ 350.000.00	€ 350.000.00
Finiture	mq	210	€ 1.000.00	€ 210.000.00
Totale ponte di collegamento banchine:				€ 3.494.487.50



SUPERFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE - NEW BUILDINGS G.F.A.	
- RESIDENZA (A,B,C,D,E,G,H,I)	37.552 m ²
- ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI (L,+1,M)	5.554 m ²
- ATTIVITA' RICETTIVE (L,F)	9.439 m ²
- UFFICI E DIREZIONALE (M)	5.801 m ²
- PARCHEGGI- IMPIANTI	28.074 m ²
TOTALE SUPERFICIE LORDA UTILE -TOT. GFA	58.355 m²



PLANIMETRIA GENERALE - MASTER PLAN
 SCALA 1:1000 - SCALE 1:1000



CORSO

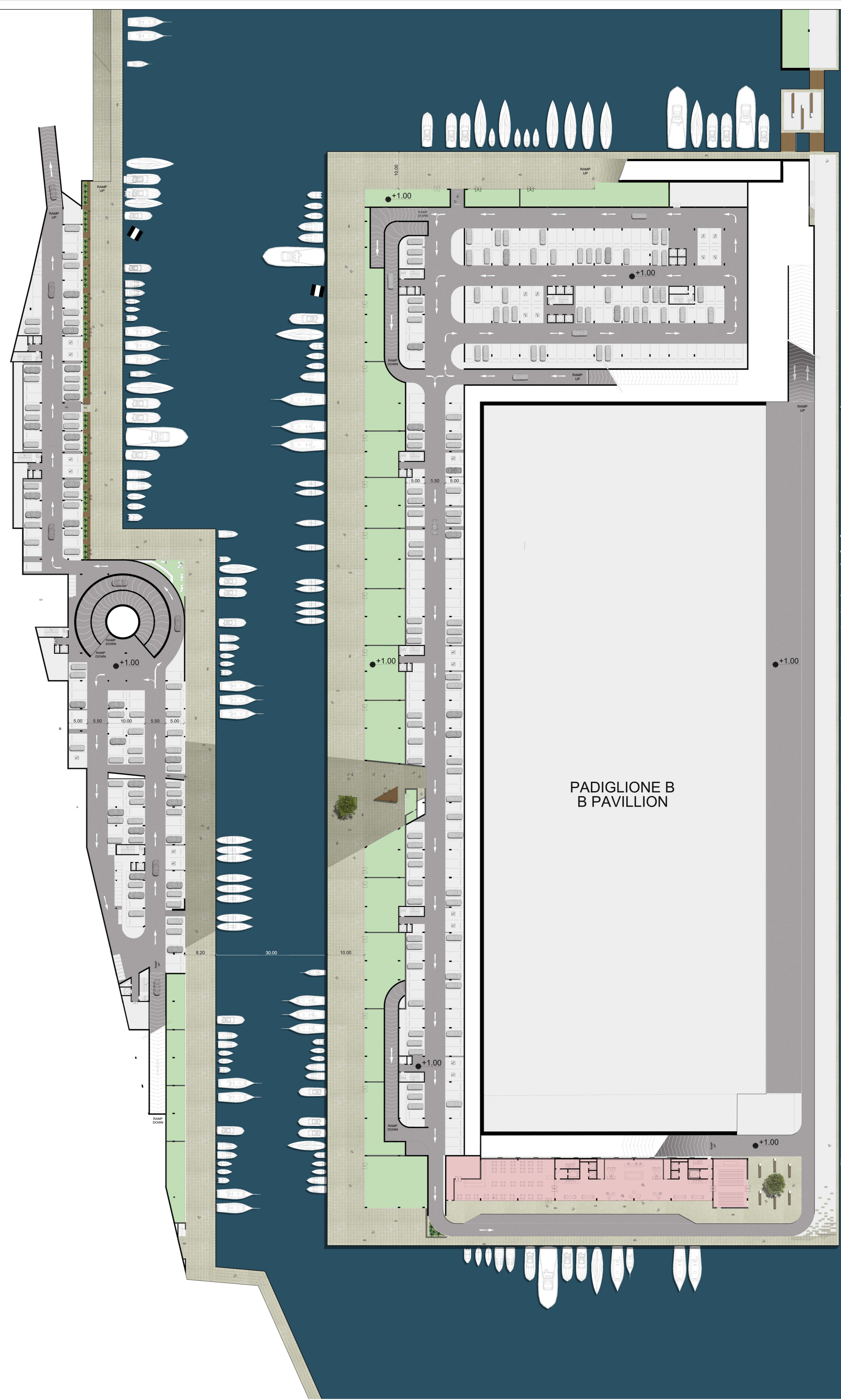
batteria "Stella"
"Stella" battalion

BANCHINA - HOTEL
HOTEL PIER

- RESIDENZA - RESIDENCE
- ATTIVITA' RICETTIVE - HOSPITALITY
- UFFICI E DIREZIONALE - OFFICES
- ATTIVITA' COMMERCIALI- SHOPS
- AREA PEDONALE QT+5,00-PEDESTRIAN AREA L.+5.00
- AREA PEDONALE QT+1,00-PEDESTRIAN AREA L.+1.00

PIANTA QUOTA +5,00 s.l.m - PLAN LEVEL + 5.00 m.s.l.

SCALA 1:500 - SCALE 1:500



PADIGLIONE B
B PAVILLION

PIANTA QUOTA +1,00 s.l.m - PLAN LEVEL + 1.00 m.s.l.

SCALA 1:500 - SCALE 1:500

MARE APERTO

●●●● CIRCULAZIONE ACQUA MARINA - SEA WATER CIRCULATION

CIRCULAZIONE ACQUA MARINA - SEA WATER CIRCULATION

LA SOPRAELEVATA, COME UN FLUME, ERODE IL TESSUTO URBANO CREANDO L'OPPORTUNITA' DI RIPORTARE IL MARE IN CITTA' -BRING THE SEA BACK TO THE CITY

NUMERO COMPLESSIVO PARCHEGGI - (AUTORIMESSA 1-2 E PARCHEGGI IN SUPERFICIE)
974 (928 POSTI AUTO- 40 MOTO- 6 AUTOBUS)
TOTAL PROJECT PARKING LOTS- 974
(928 CAR LOTS- 40 MOTOBIKE- 6 BUS)
SUPERFICIE LORDA UTILE / G.F.A. 13053 m2

PIANTA AUTORIZZATA QT -2,20 s.l.m.-PARKING LEVEL -2,20 m.s.l.

RICOMPORRE IL TESSUTO URBANO / RESTOR A URBAN PATTERN

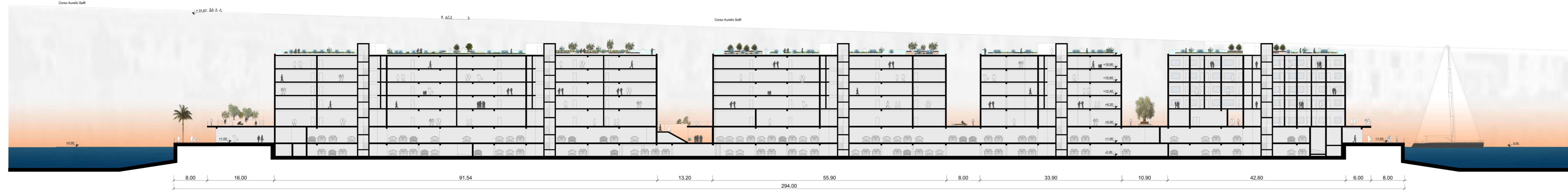
RIORGANIZ. PLANIVOLUMETRICA - PLANIVOLUMETRIC PLAN

0 5 10 15 25 mt

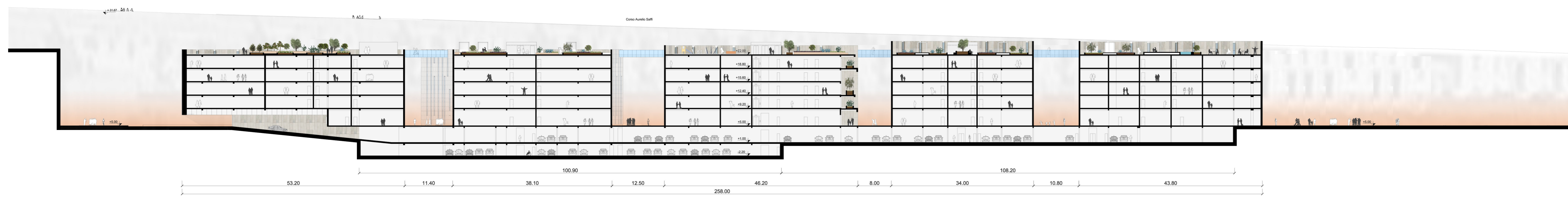
N



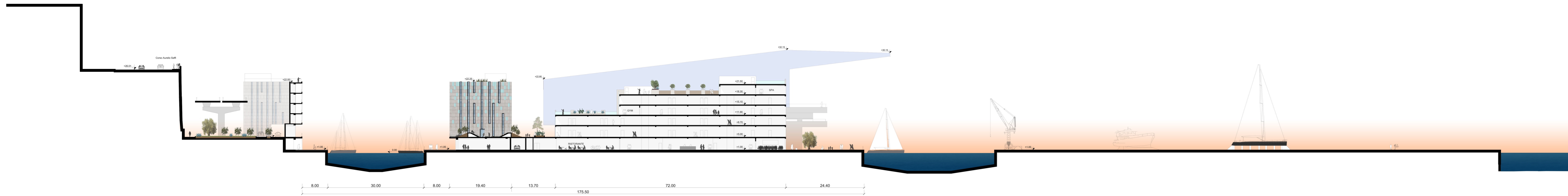
SEZIONE LONGITUDINALE 01- SCALA 1:500 / LONGITUDINAL SECTION 01 - SCALE 1:500



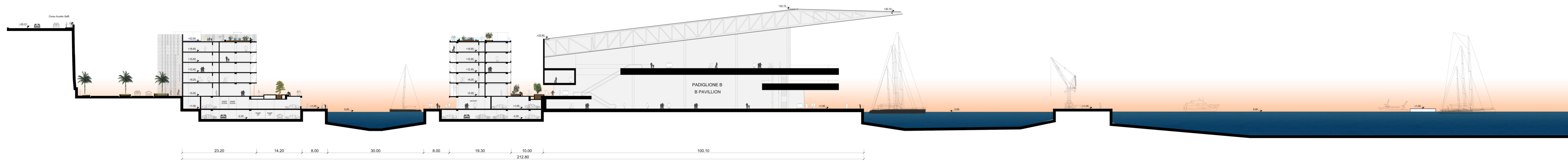
SEZIONE LONGITUDINALE 02- SCALA 1:500 / LONGITUDINAL SECTION 02 - SCALE 1:500



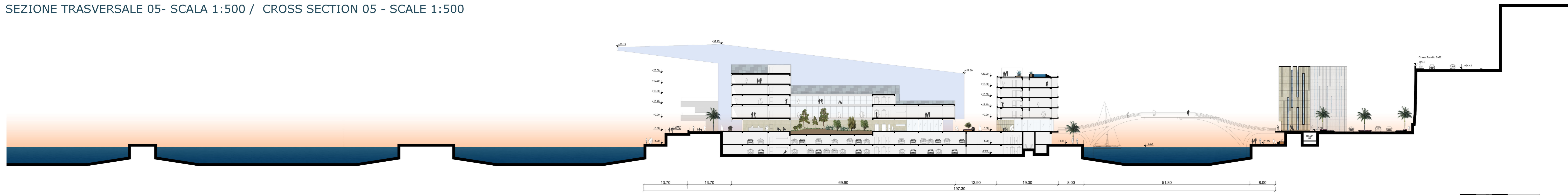
SEZIONE LONGITUDINALE 03- SCALA 1:500 / LONGITUDINAL SECTION 03 - SCALE 1:500



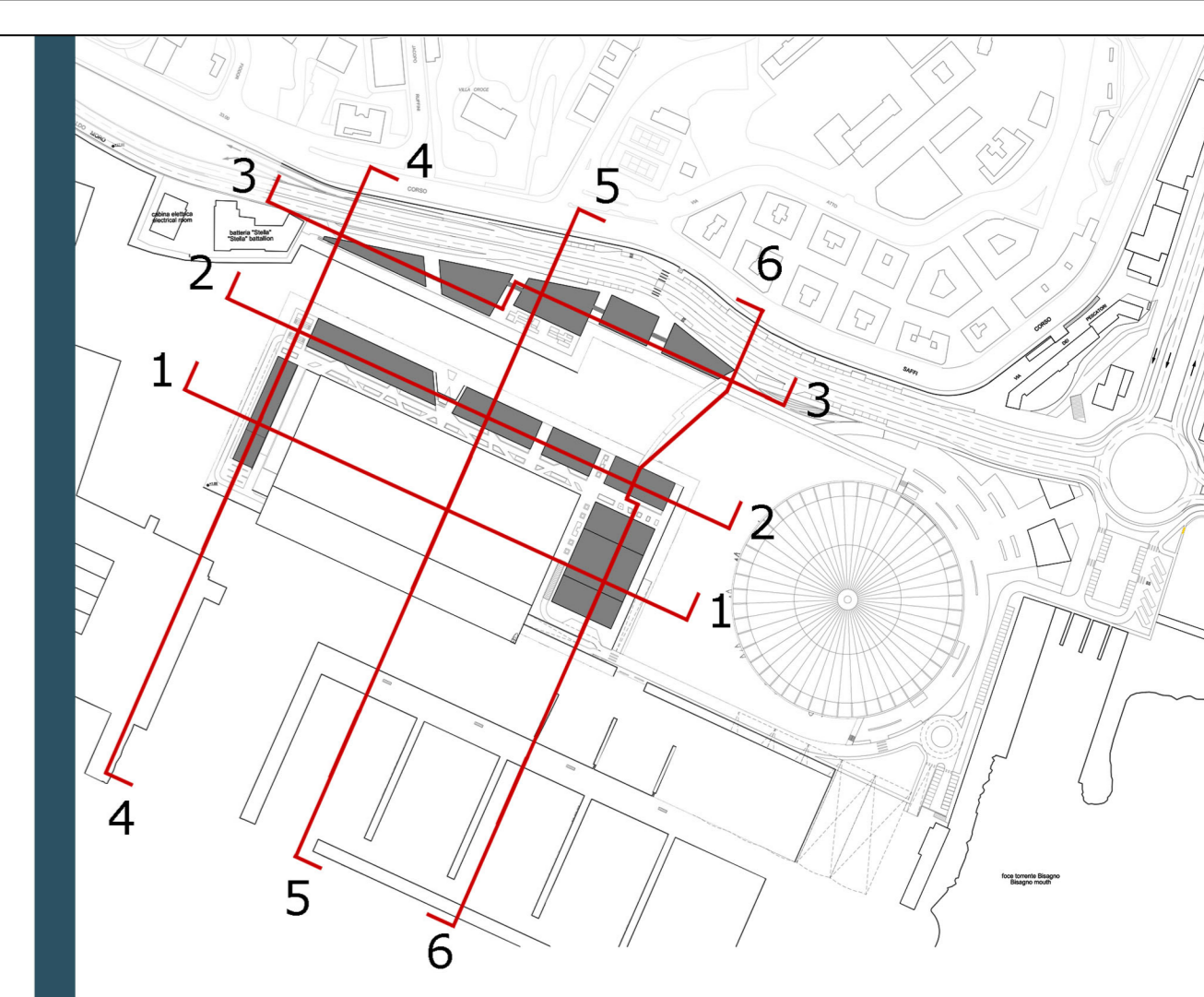
SEZIONE TRASVERSALE 04- SCALA 1:500 / CROSS SECTION 04 - SCALE 1:500



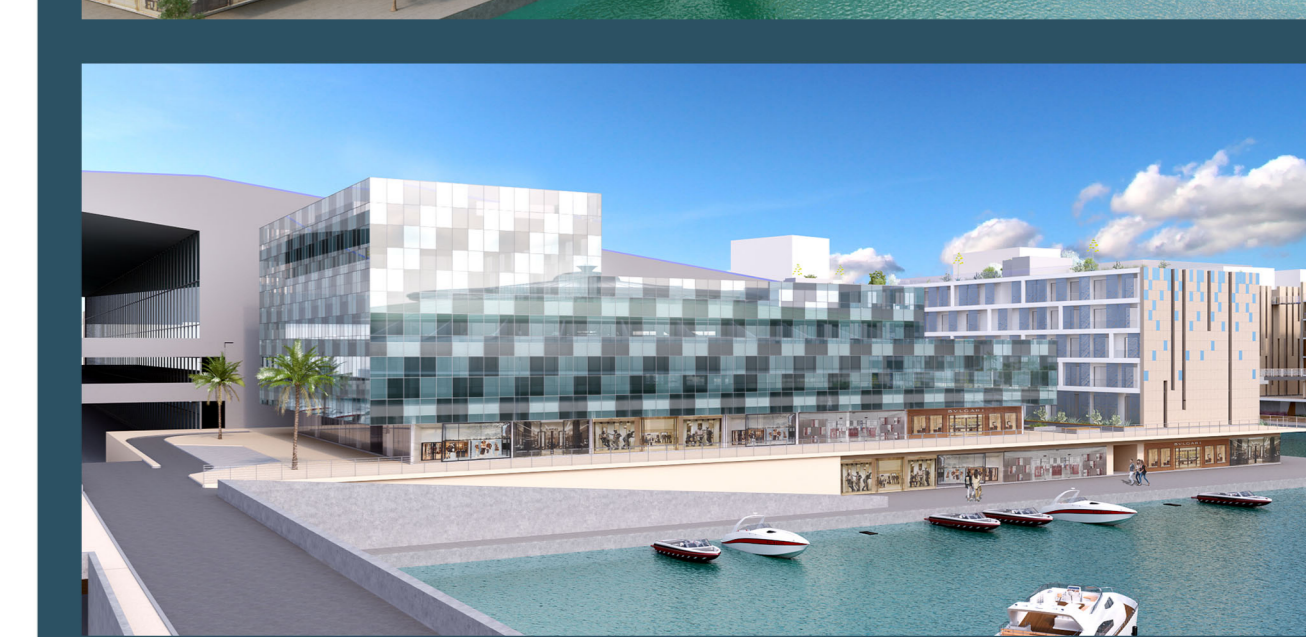
SEZIONE TRASVERSALE 05- SCALA 1:500 / CROSS SECTION 05 - SCALE 1:500



SEZIONE TRASVERSALE 06- SCALA 1:500 / CROSS SECTION 06 - SCALE 1:500



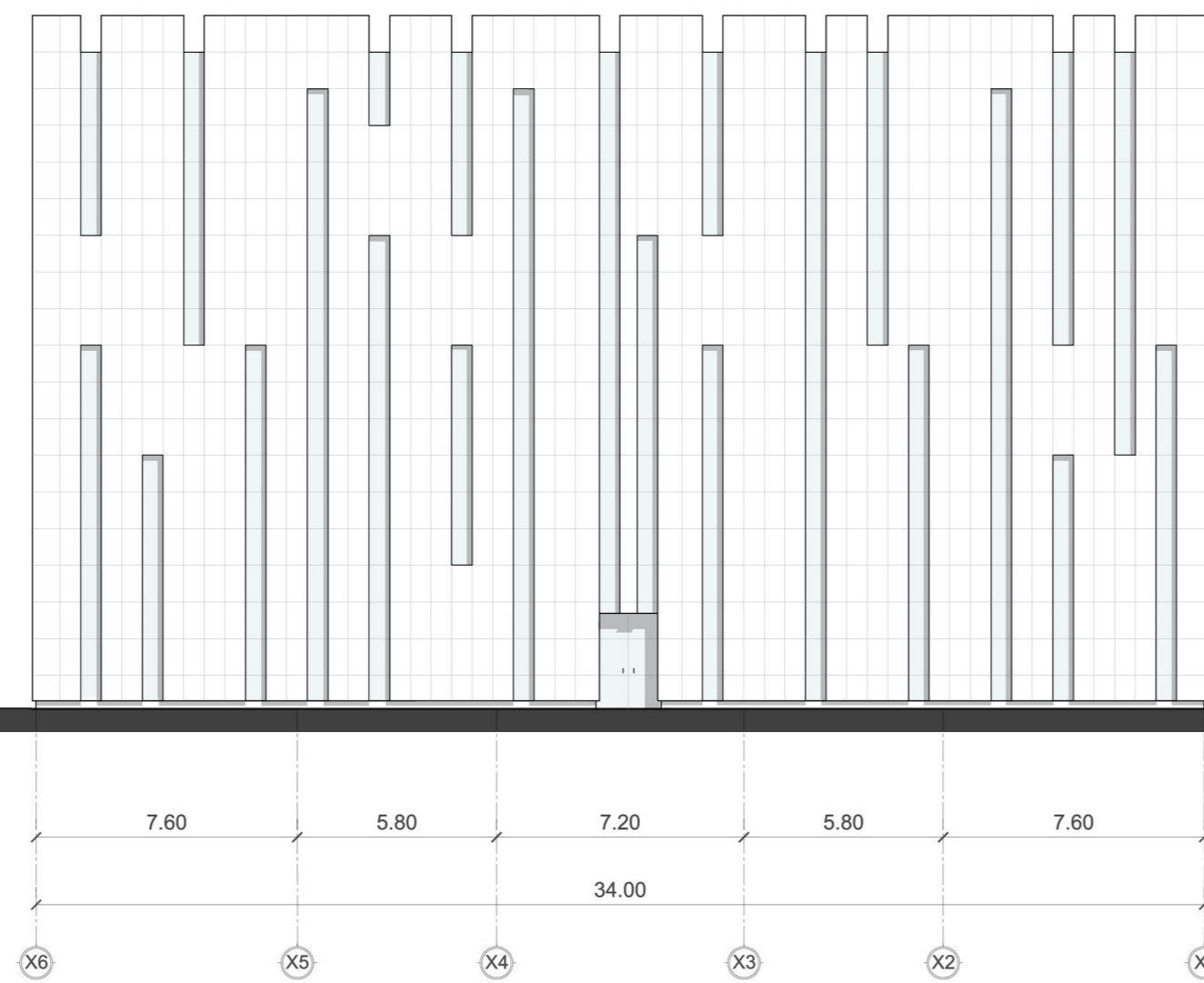
LINEE DI SEZIONE - SECTION LINES



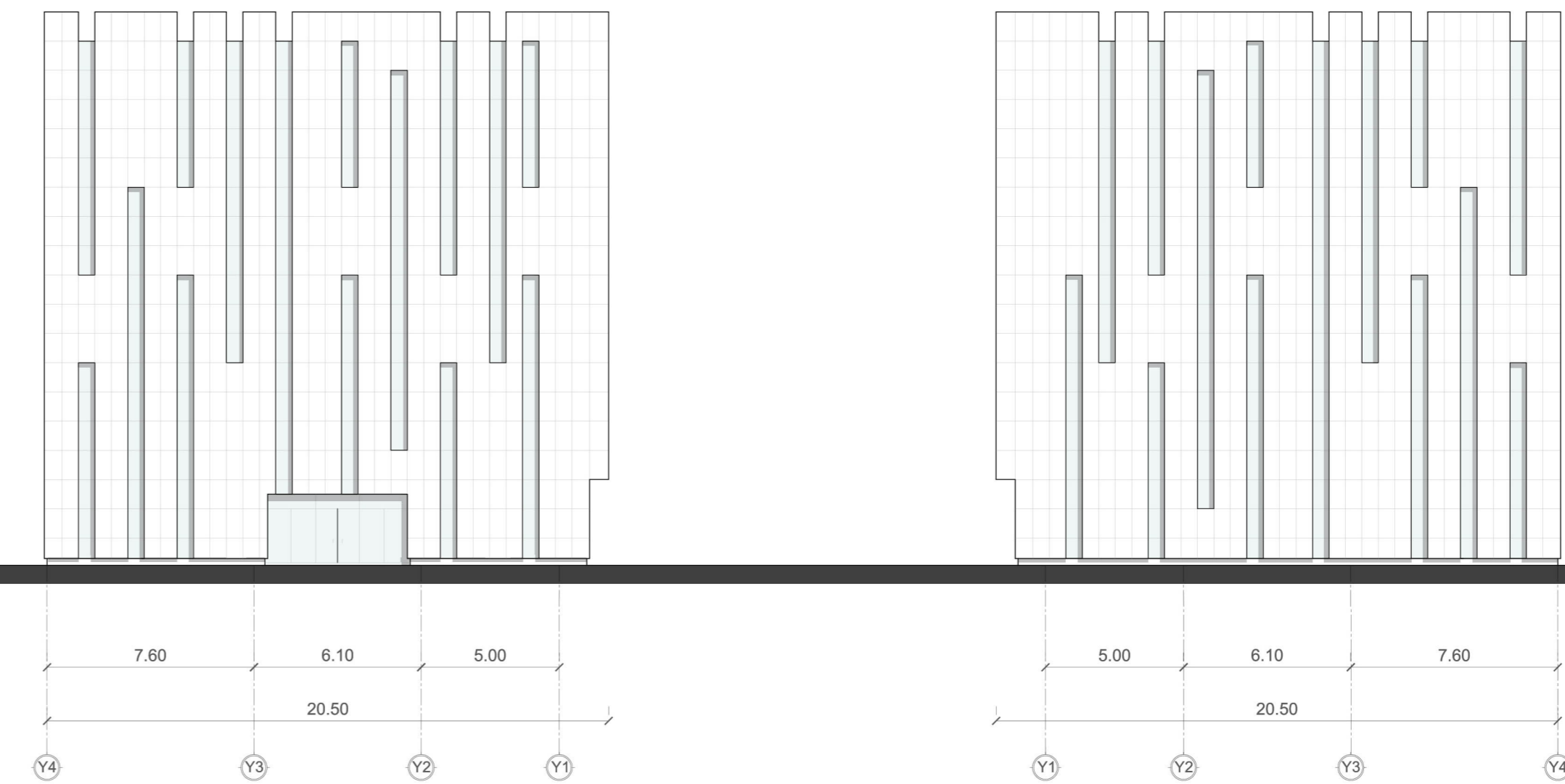
EDIFICIO D- BUILDING D



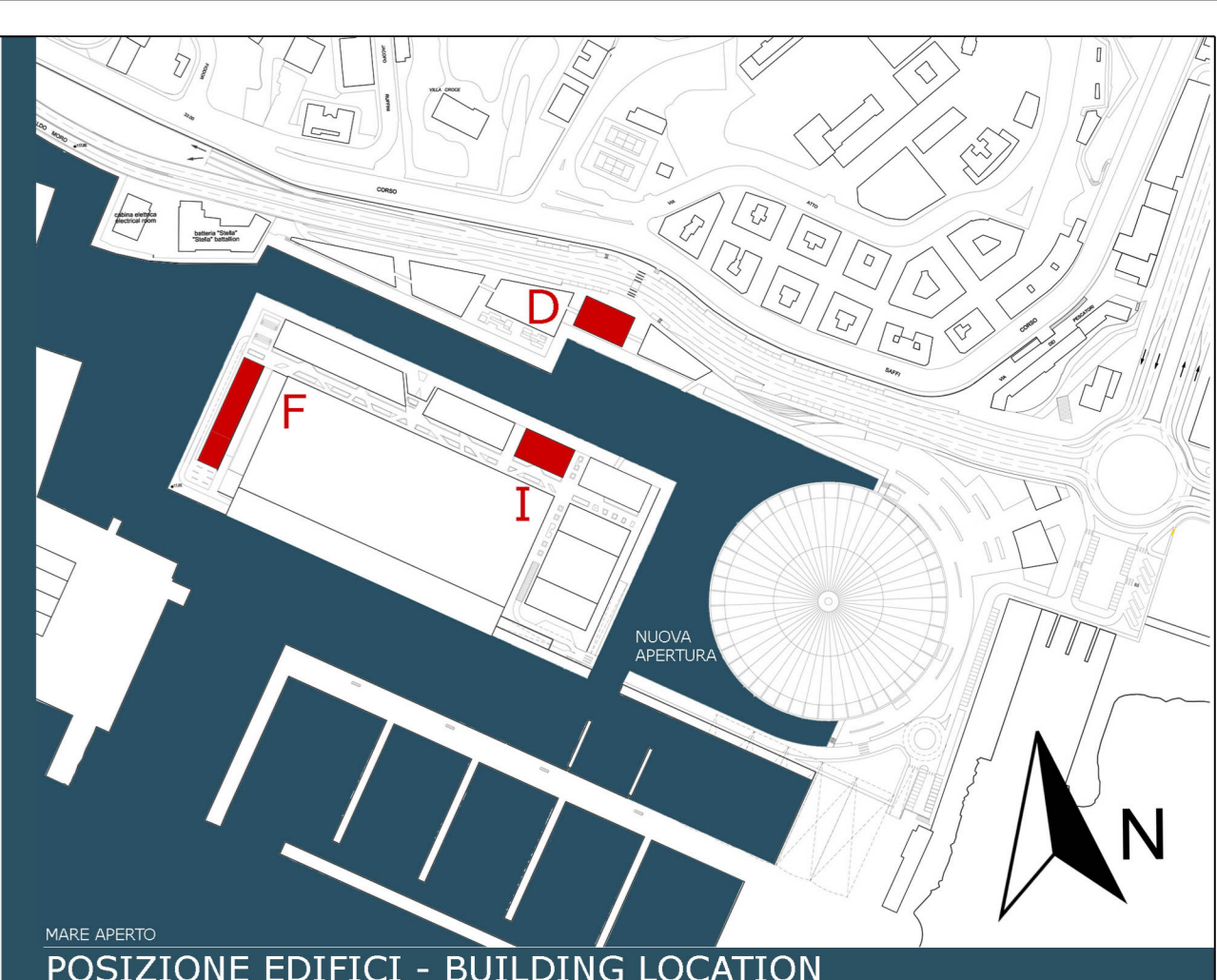
PROSPETTO SUD 1:200 / SOUTH ELEVATION - SCALE 1:200



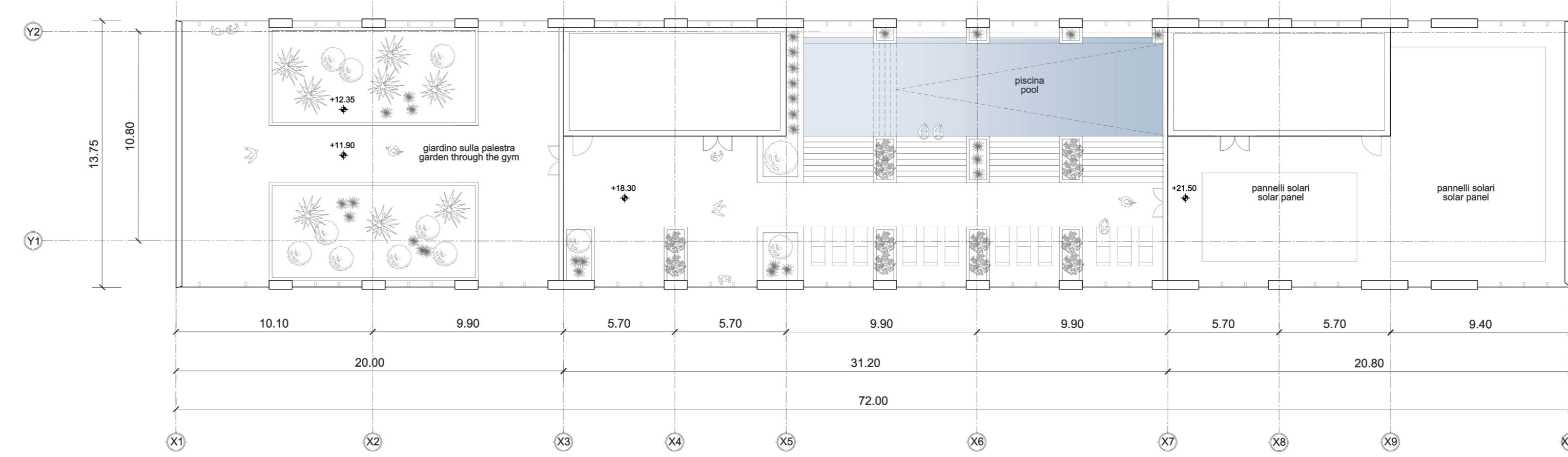
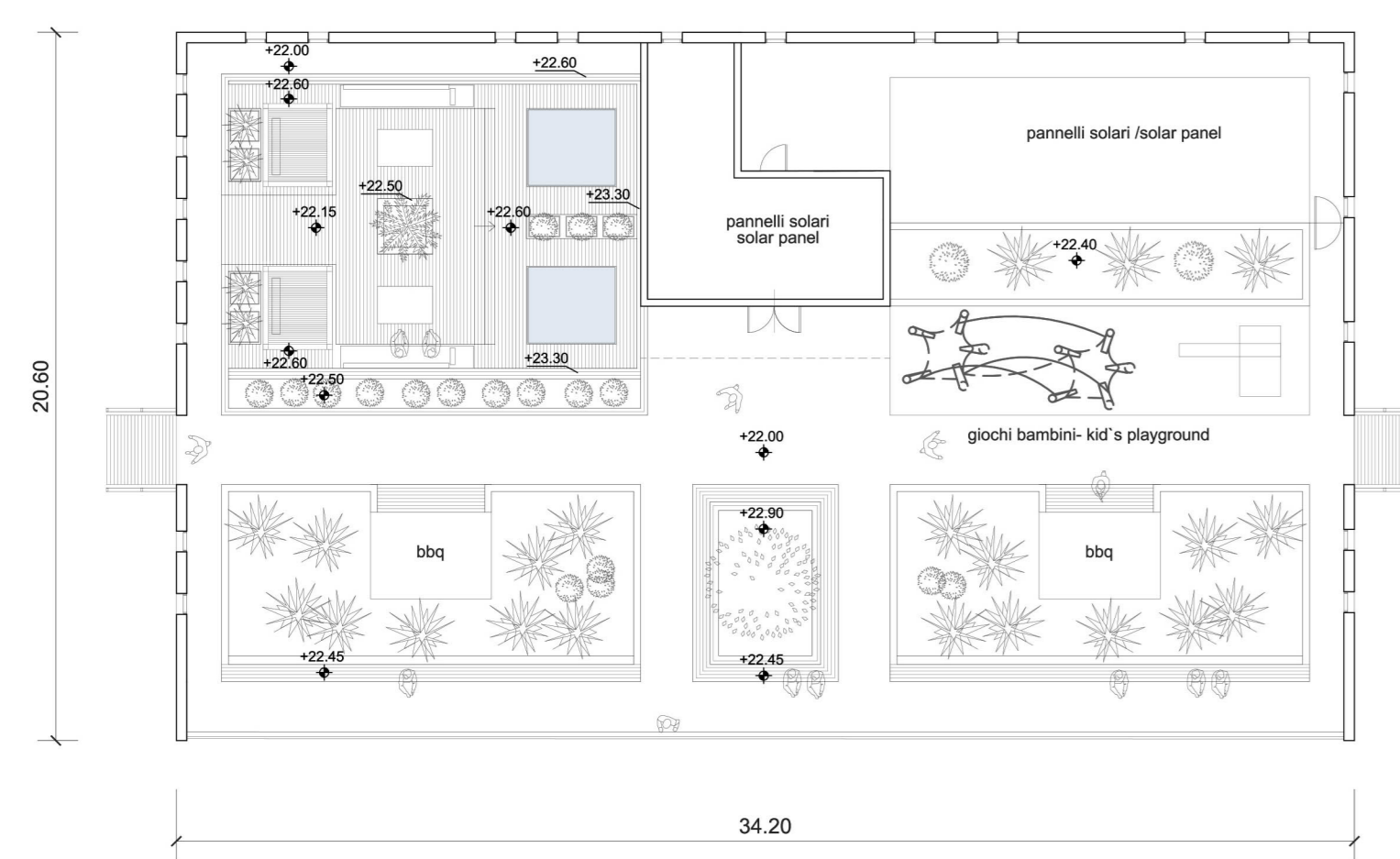
PROSPETTO NORD 1:200 / NORTH ELEVATION - SCALE 1:200



PROSPETTI LATERALI 1:200 / SIDE ELEVATIONS - SCALE 1:200

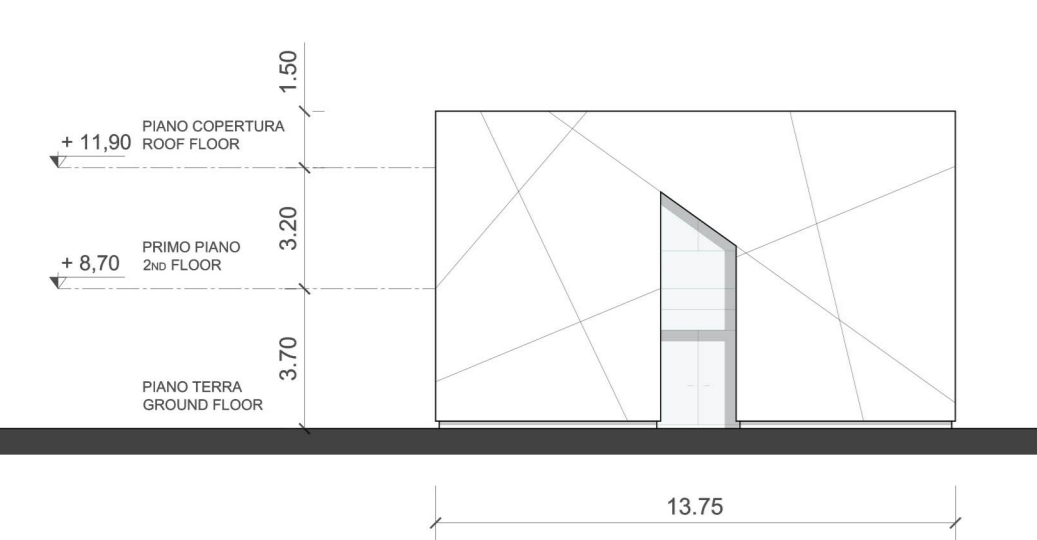


0 5 10 20 mt



PIANTA COPERTURA - SCALA 1:200 / ROOF PLAN - SCALE 1:200

EDIFICIO F- BUILDING F

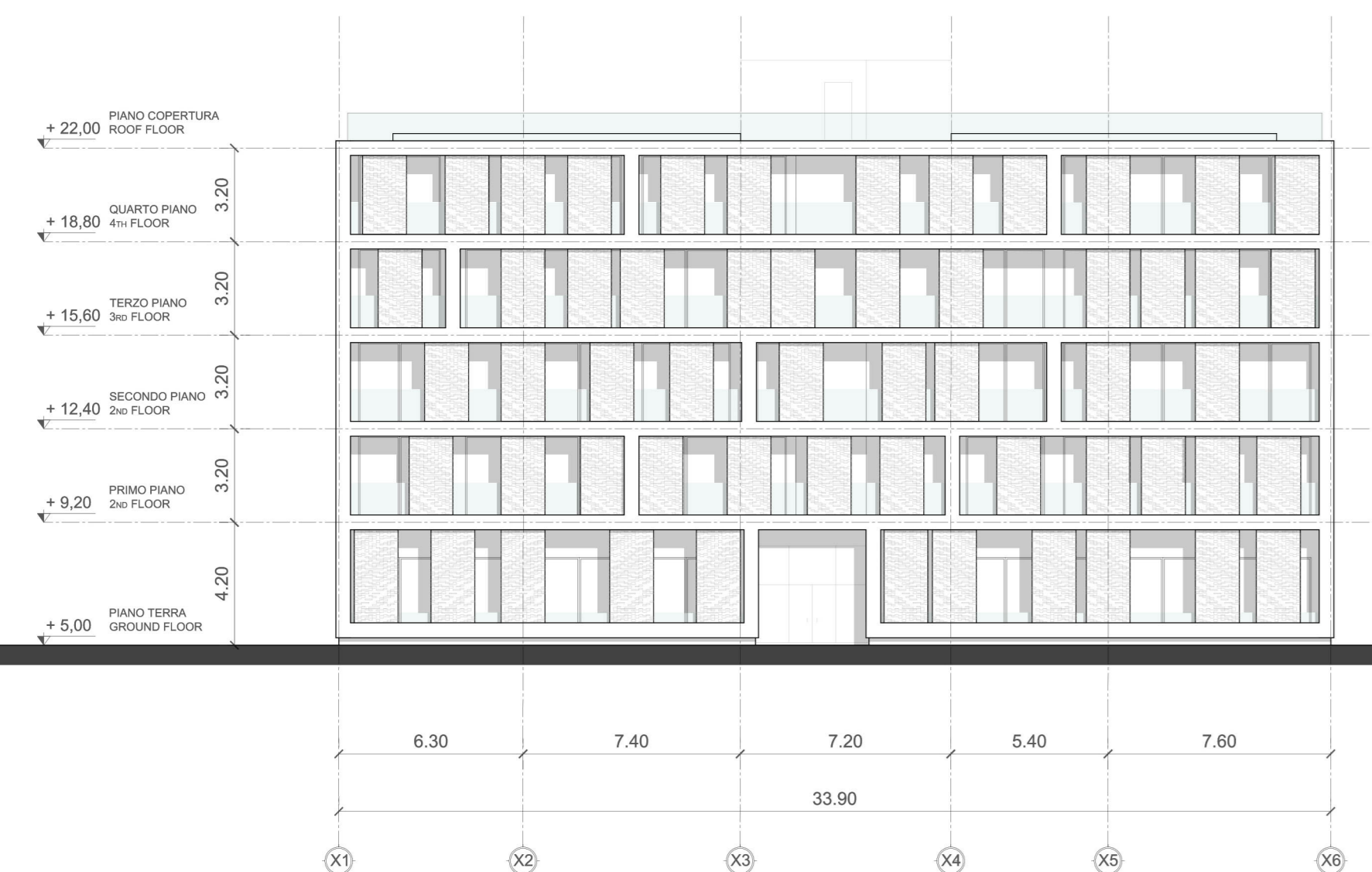


PROSPETTO NORD 1:200 / NORTH ELEVATION - SCALE 1:200



PROSPETTO OVEST 1:200 / WEST ELEVATION - SCALE 1:200

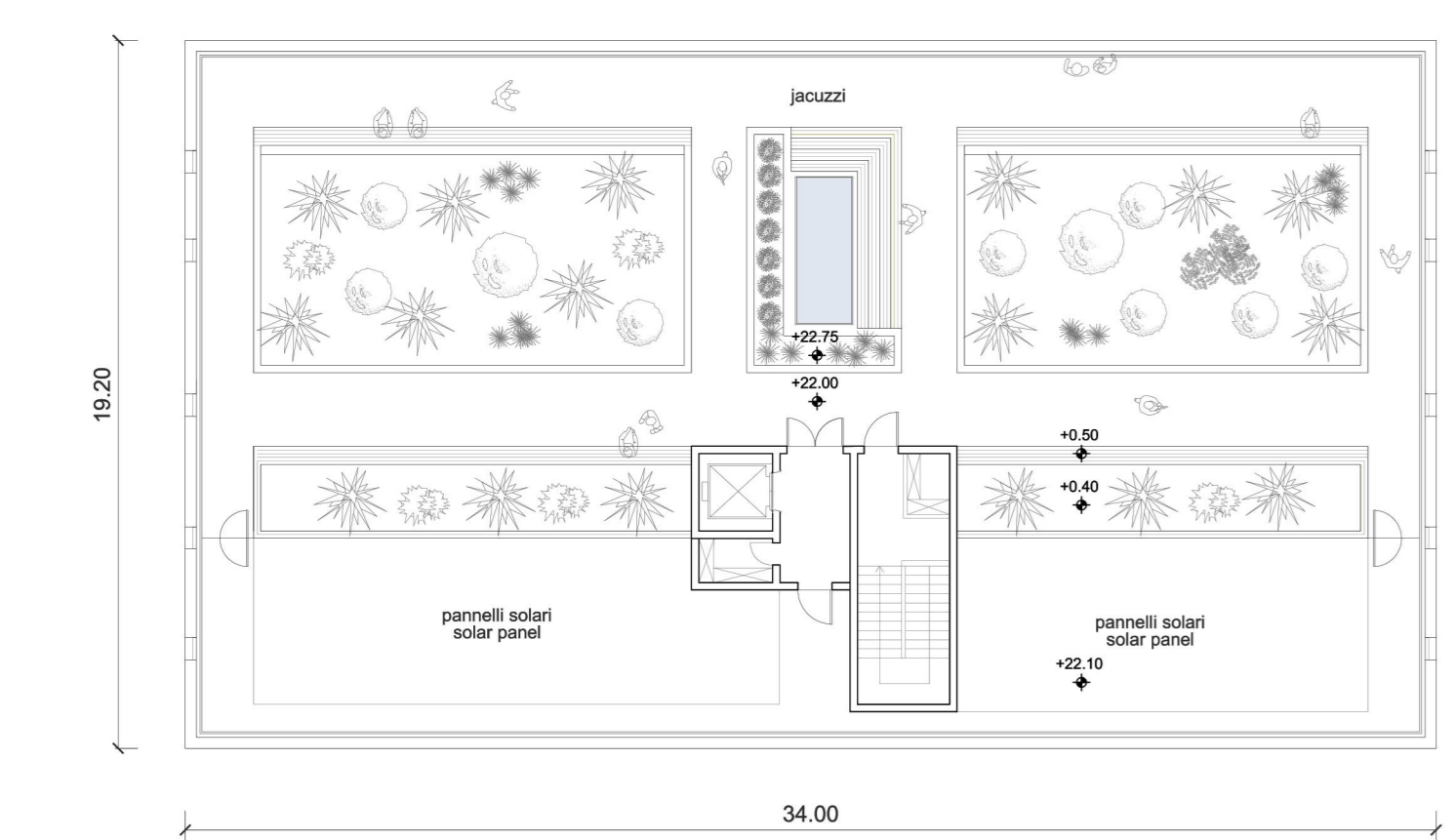
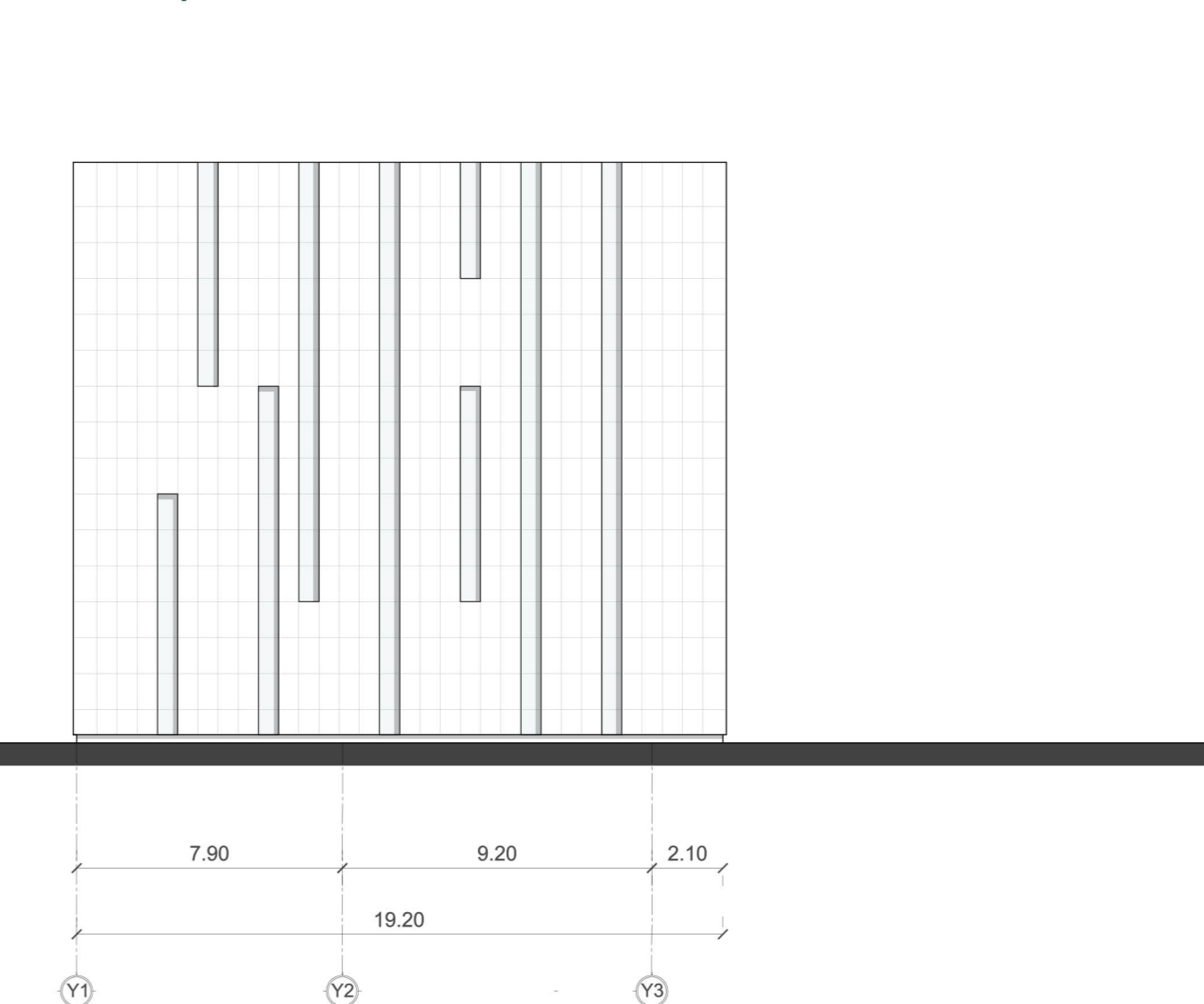
EDIFICIO I- BUILDING I



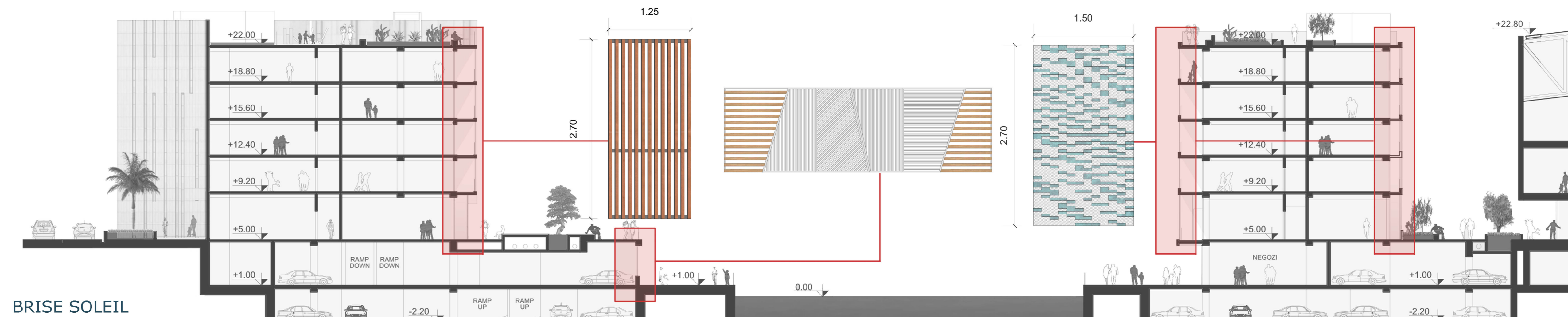
PROSPETTO SUD 1:200 / SOUTH ELEVATION - SCALE 1:200



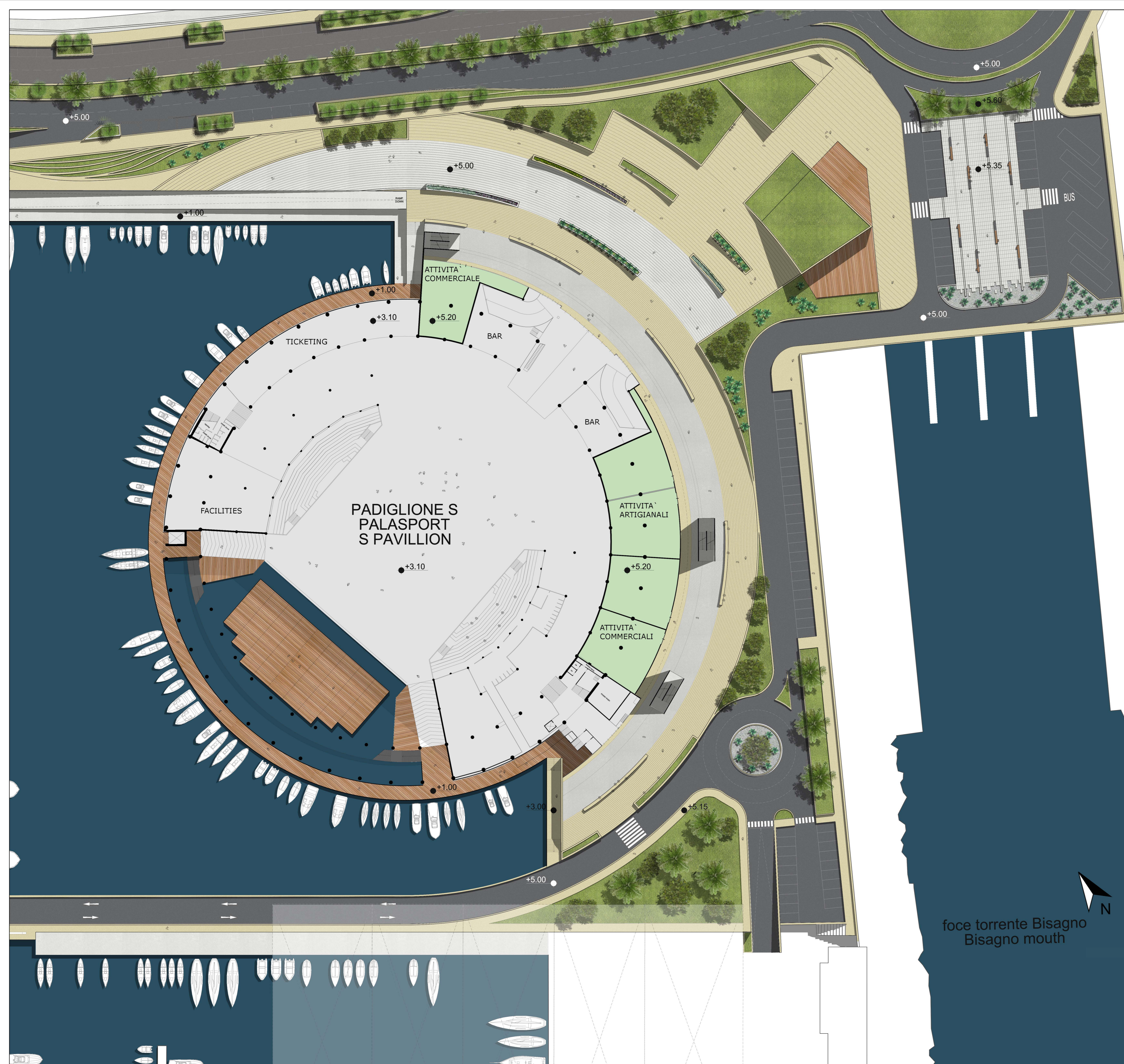
PROSPETTO NORD 1:200 / NORTH ELEVATION - SCALE 1:200



PIANTA COPERTURA - SCALA 1:200 / ROOF PLAN - SCALE 1:200



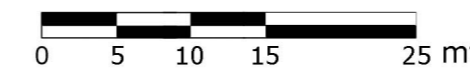
BRISE SOLEIL



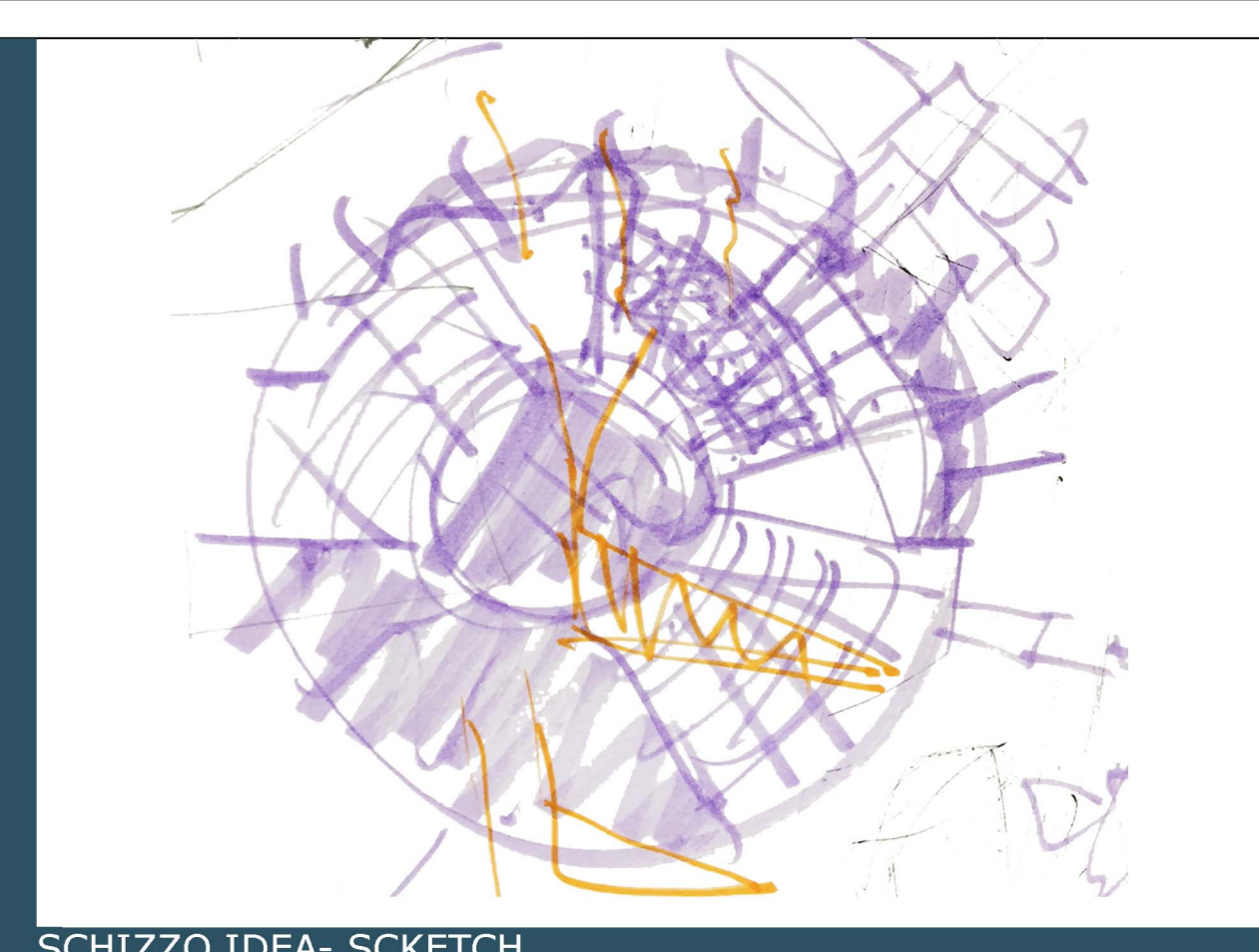
1.179 m2 NUOVI SPAZI COMMERCIALI/ ARTIGIANALI CON ACCESSO ESTERNO QT +5.00 s.l.m / 1,179 m2 NEW COMMERCIAL AND ARTISAN AREA WITH EXTERIOR ACCESS AT LEV. +5.00 s.l.m.

804 m2 DI SPAZI PER NUOVE BIGLIETTERIE- MERCHANDISING- ED ULTERIORI SPAZI PER RISTORAZIONE E SERVIZI / 804 m2 FOR NEW TICKETING OFFICE - MERCHANDISING- AND EXTRA SPACES FOR FOOD SERVICE AND FACILITIES.

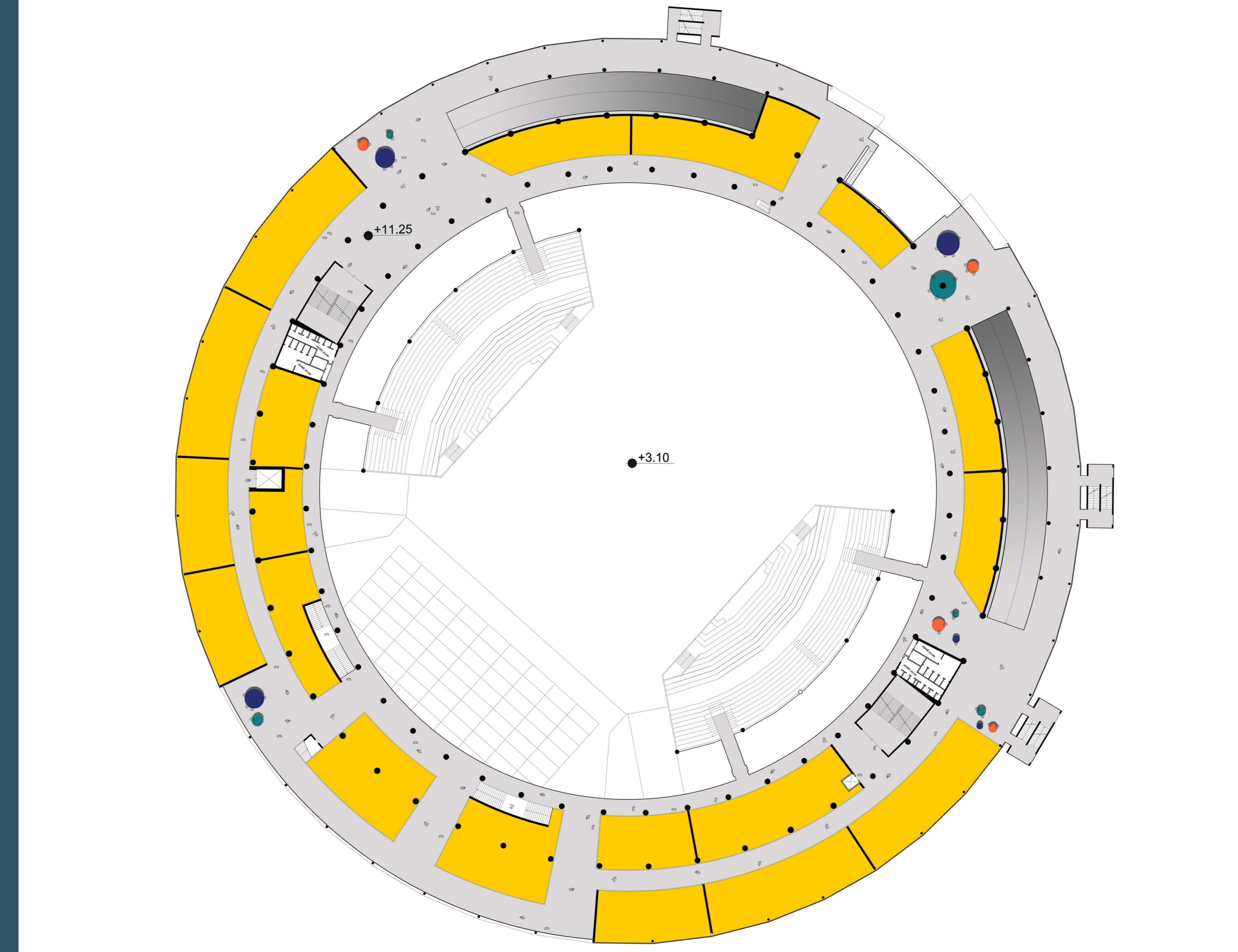
PIANTA QUOTA +5,00 s.l.m - PLAN LEVEL + 5.00 s.l.m



SUPERAMENTO DELLA CESURA TRA CITTA' E MARE - INGRESSO AREA FOCE / CITY- PROJECTS CONNECTIONS- FOCE ENTRANCE



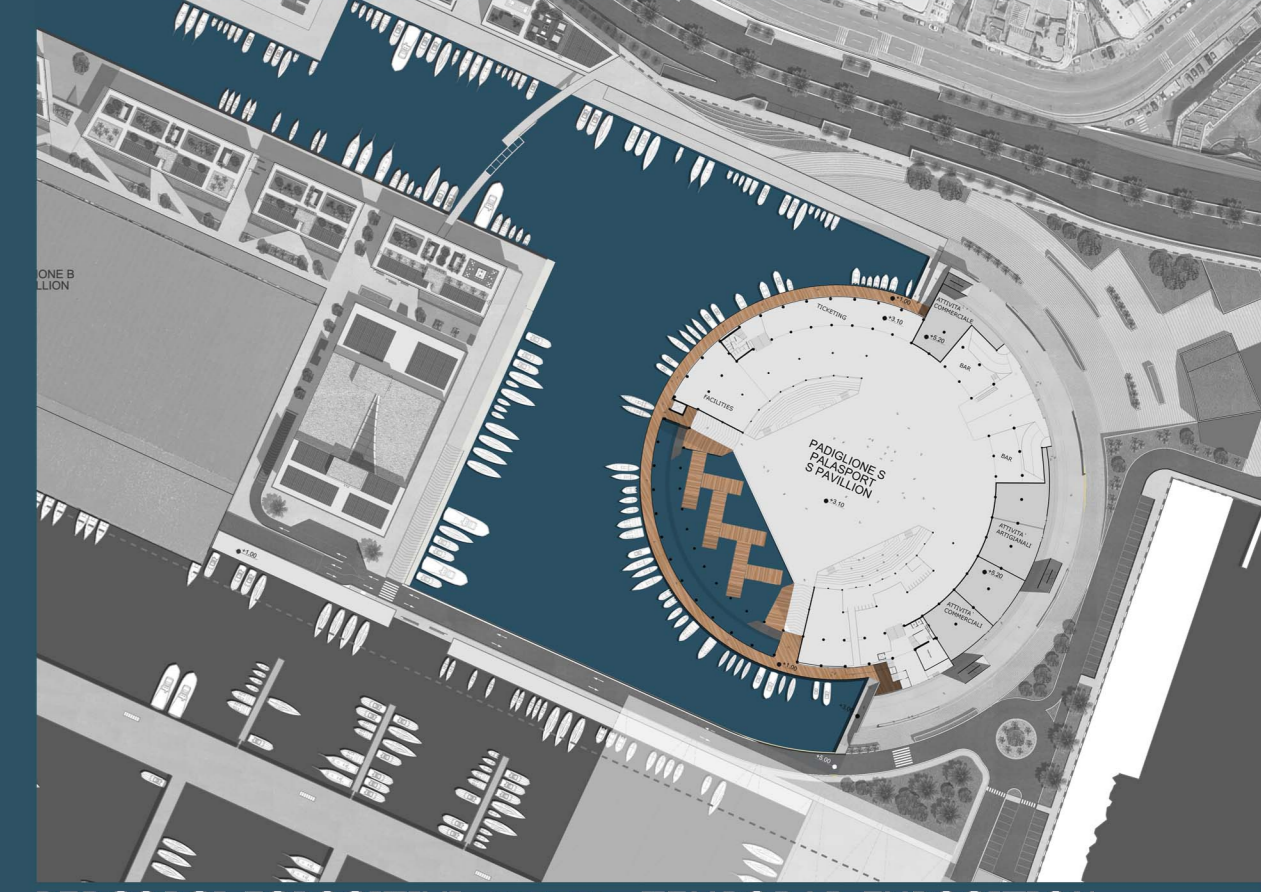
SCHIZZO IDEA- SKETCH



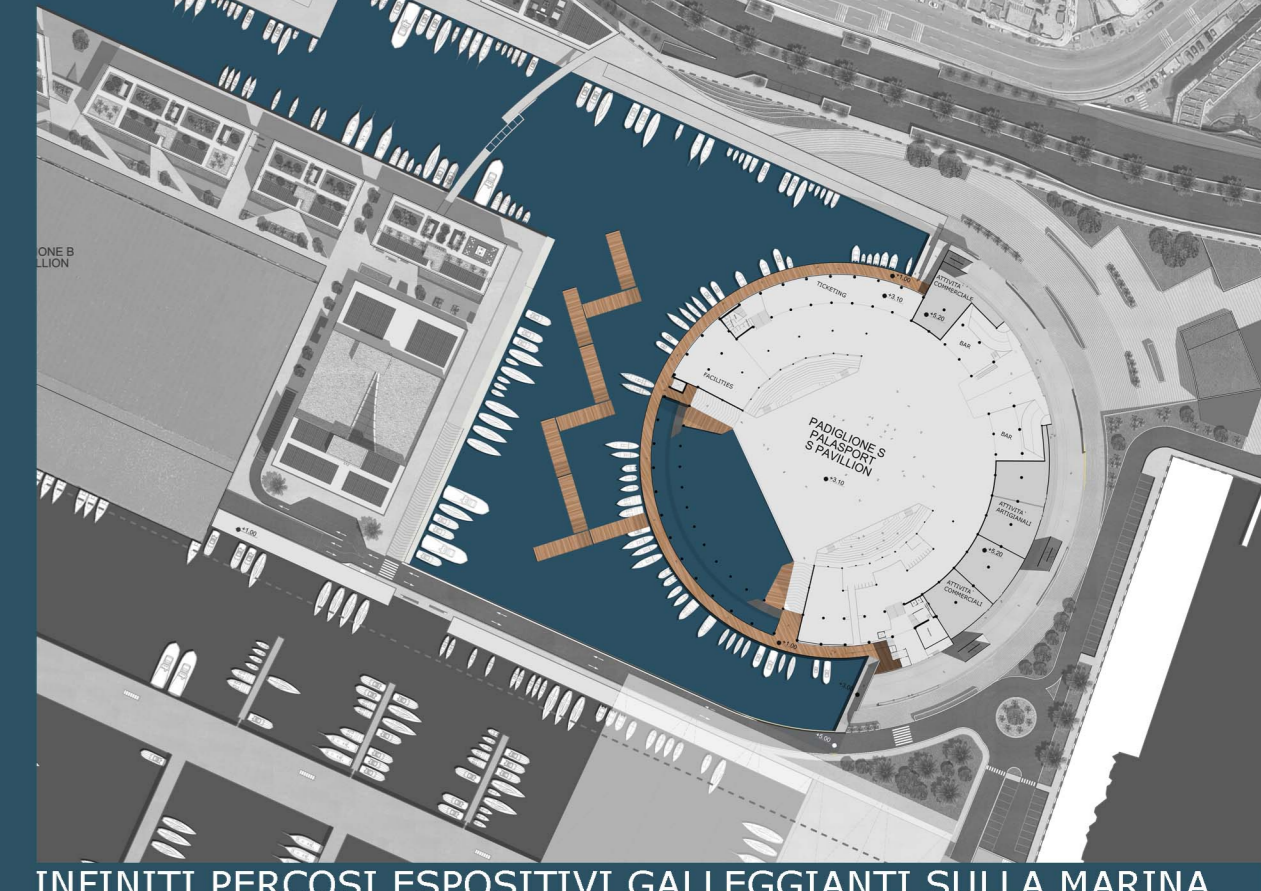
8.412 m2 SUPERFICIE LORDA UTILE/ 8,412 G.F.A.

3.576 m2 ATTIVITA' COMMERCIALI - ARTIGIANALI/ 3,576 COMMERCIAL AND ARTISAN ACTIVITIES

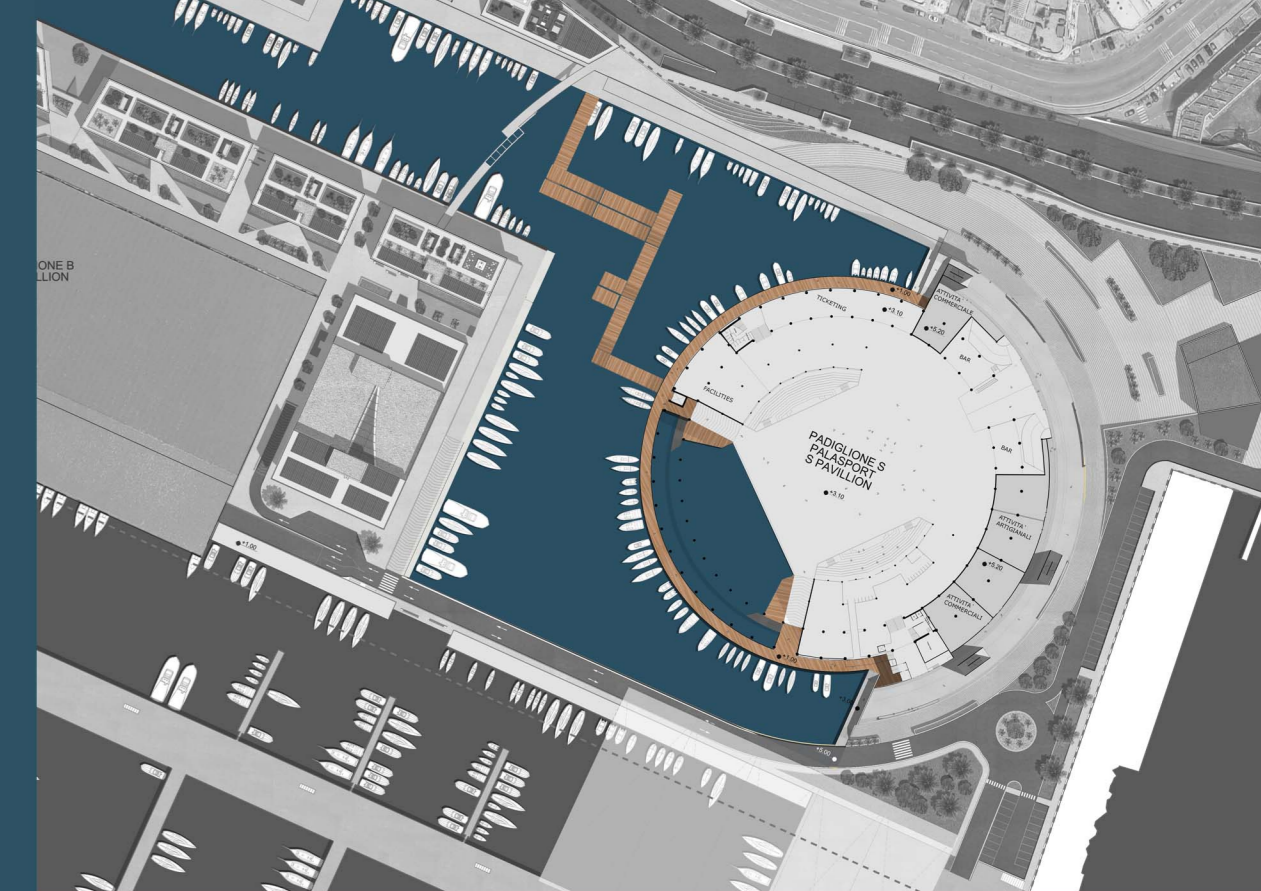
PADIGLIONE S QUOTA +11,25 s.l.m - S PAVILION LEV. + 11.25 s.l.m



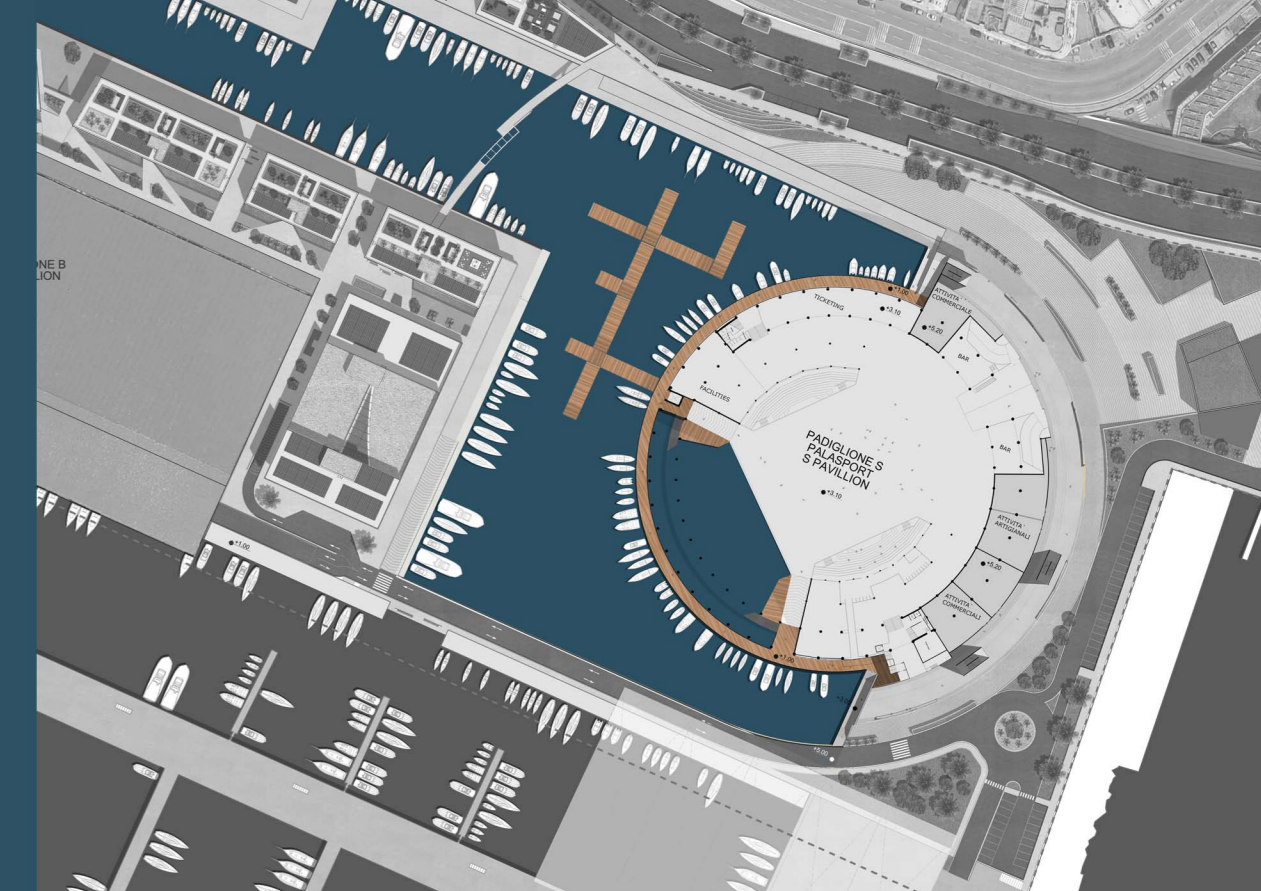
PERCORSI ESPOSITIVI INDOOR- TEMPORAR EXPOSITION



INFINITI PERCORSI ESPOSITIVI GALLEGGIANTI SULLA MARINA



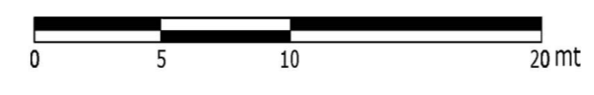
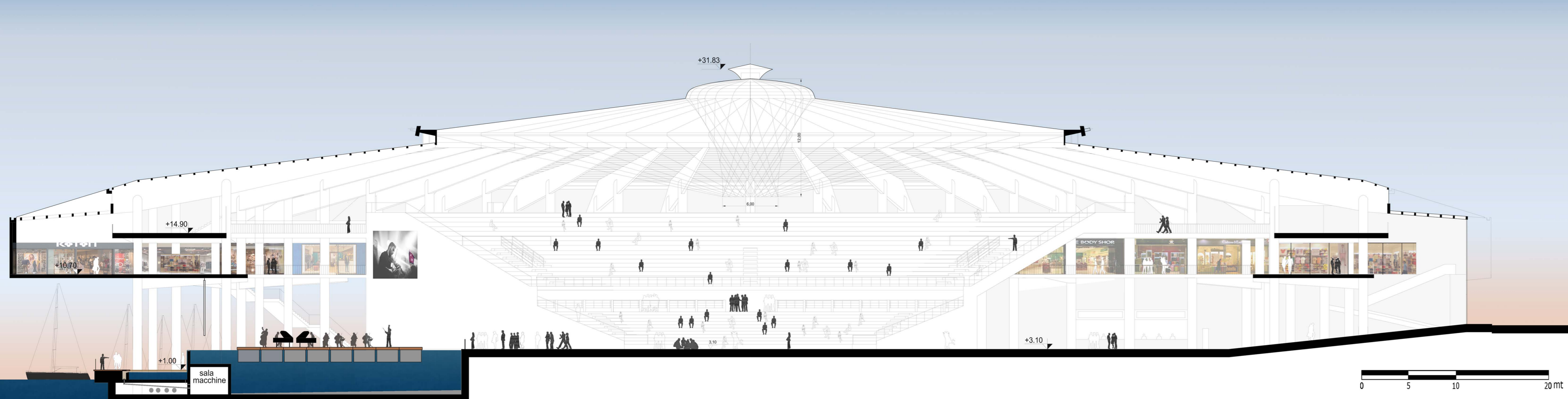
INFINITY FLOATING OUTDOOR EXPOSITION PATHS



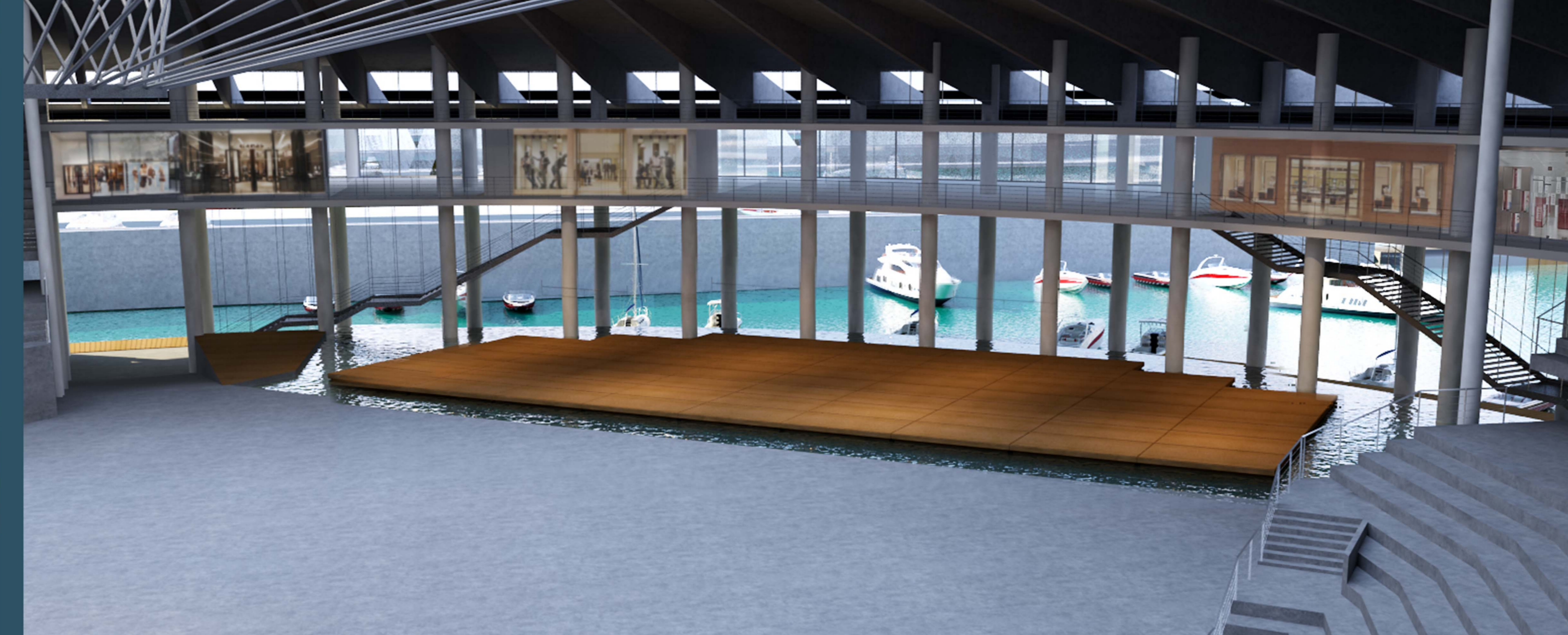
ESPOSIZIONI TEMPORANEE-FLOATING TEMPORARY EXPOSITION

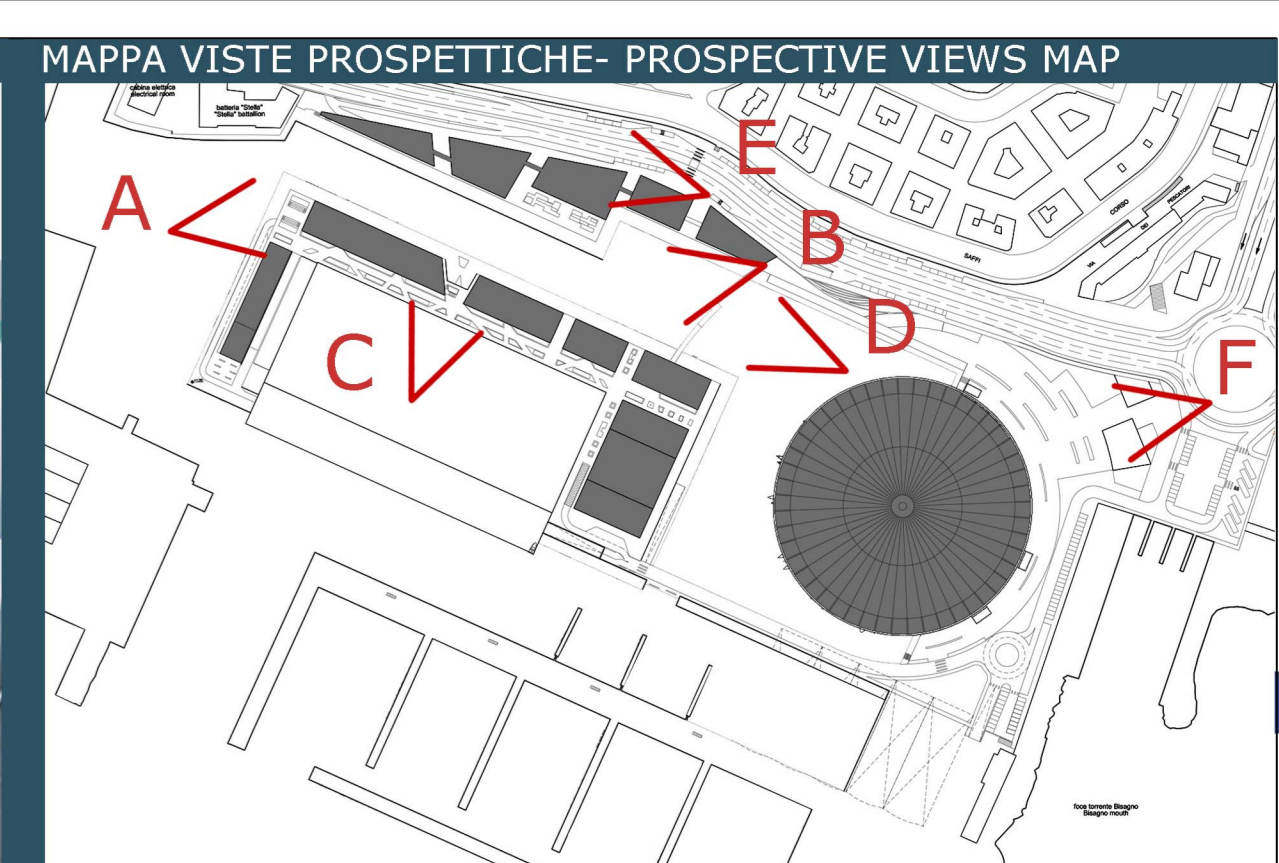
SEZIONE PADIGLIONE S - PAVILION S SECTION

IL NUOVO PALCO E' COMPOSTO DA ELEMENTI MODULARI GALLEGGIANTI MULTIFUNZIONALI PER CREARE ESPOSIZIONI MUSEALI COPERTE OR ALLESTERNO SULLA MARINA
THE STAGE IS MADE BY A FLOATING MODULAR SYSTEM IN ORDER TO BE USED TO CREATE INDOOR AND OUTDOOR INFINITY EXPOSITION PATHS



NUOVA PASSEGGIATA SUL MARE QT +1.00 s.l.m. ED AREA SPETTACOLI GALLEGGIANTE - NEW SEA PROMENADE LEV.+1.00 m.s.l. AND EVENT PLATFORM





IL PONTE MOBILE- THE MOVING BRIDGE



PASSAGGIO PERSONE E MEZZI- PEDESTRIAN & VEIC. PASSAGE



PASSAGGIO IMBARCAZIONI- BOAT BRIDGE PASSAGE



INDICAZIONI QUANTITATIVE- PROJECT'S QUANTITY

	UNITA DI MISURA / UNIT OF MEASUREMENT	SUPERFICIE LORDA UTILE / G.F.A.
EDIFICIO A BUILDING A	m ²	2873
EDIFICIO B BUILDING B	m ²	5196
EDIFICIO C BUILDING C	m ²	5799
EDIFICIO D BUILDING D	m ²	3251
EDIFICIO E BUILDING E	m ²	3498
EDIFICIO F BUILDING F	m ²	4668
EDIFICIO G BUILDING G	m ²	8390
EDIFICIO H BUILDING H	m ²	5290
EDIFICIO I BUILDING I	m ²	3255
EDIFICIO L BUILDING L	m ²	3986
EDIFICIO M BUILDING M	m ²	9011



A

B

C

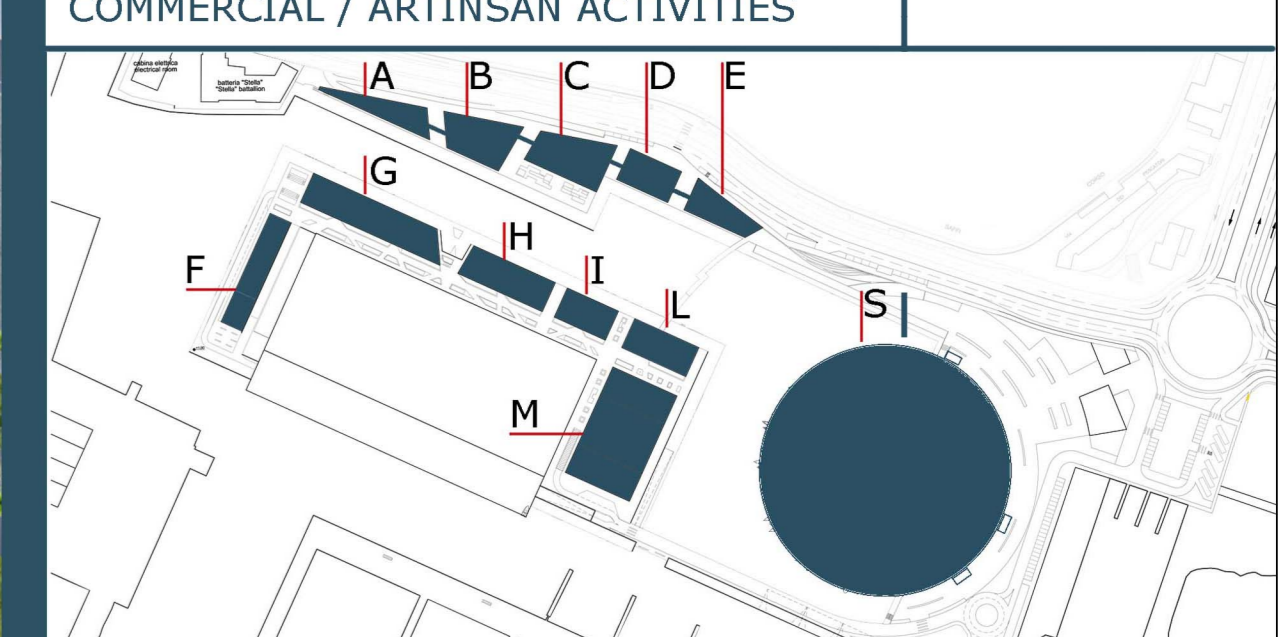
AREE VERDI QT 5,00/GREEN AREA LEV.5.00	6447 m ²
AREE PEDONALI/ PEDESTRIAN AREA	25464 m ²
NUMERO APPARTAMENTI / APARTMENT N.	293
CAMERE D' ALBERGO/ HOTELS ROOMS	150
PARCHEGGI / PARKING LOTS	974
PADIGLIONE S/ PAVILION S QT/ LEV 5.00 ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANI COMMERCIAL / ARTISAN ACTIVITIES	1180
PADIGLIONE S/ PAVILION S QT/ LEV 11.25 ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANI COMMERCIAL / ARTISAN ACTIVITIES	3576



D

E

F



SUPERFICIE DI NUOVA EDIFICAZIONE - NEW BUILDINGS G.F.A.	
- RESIDENZA (A,B,C,D,E,G,H,I)	37.552 m ²
- ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANI (L,+1,M)	5.554 m ²
- ATTIVITA' RICETTIVE (L,F)	9.439 m ²
- UFFICI E DIREZIONALE (M)	5.801 m ²
- PARCHEGGI- IMPIANTI	28.074 m ²
TOTALE SUPERFICIE LORDA UTILE -TOT. GFA	58.355* m ²

* NUOVE AREE PADIGLIONE S NON INCLUSE- NO INCLUDED NEW PAVILION S

VISTE PROSPETTICHE- PERSPECTIVE VIEWS