



ITALIA

CAPOGRUPPO

ZOFFI VULMARO

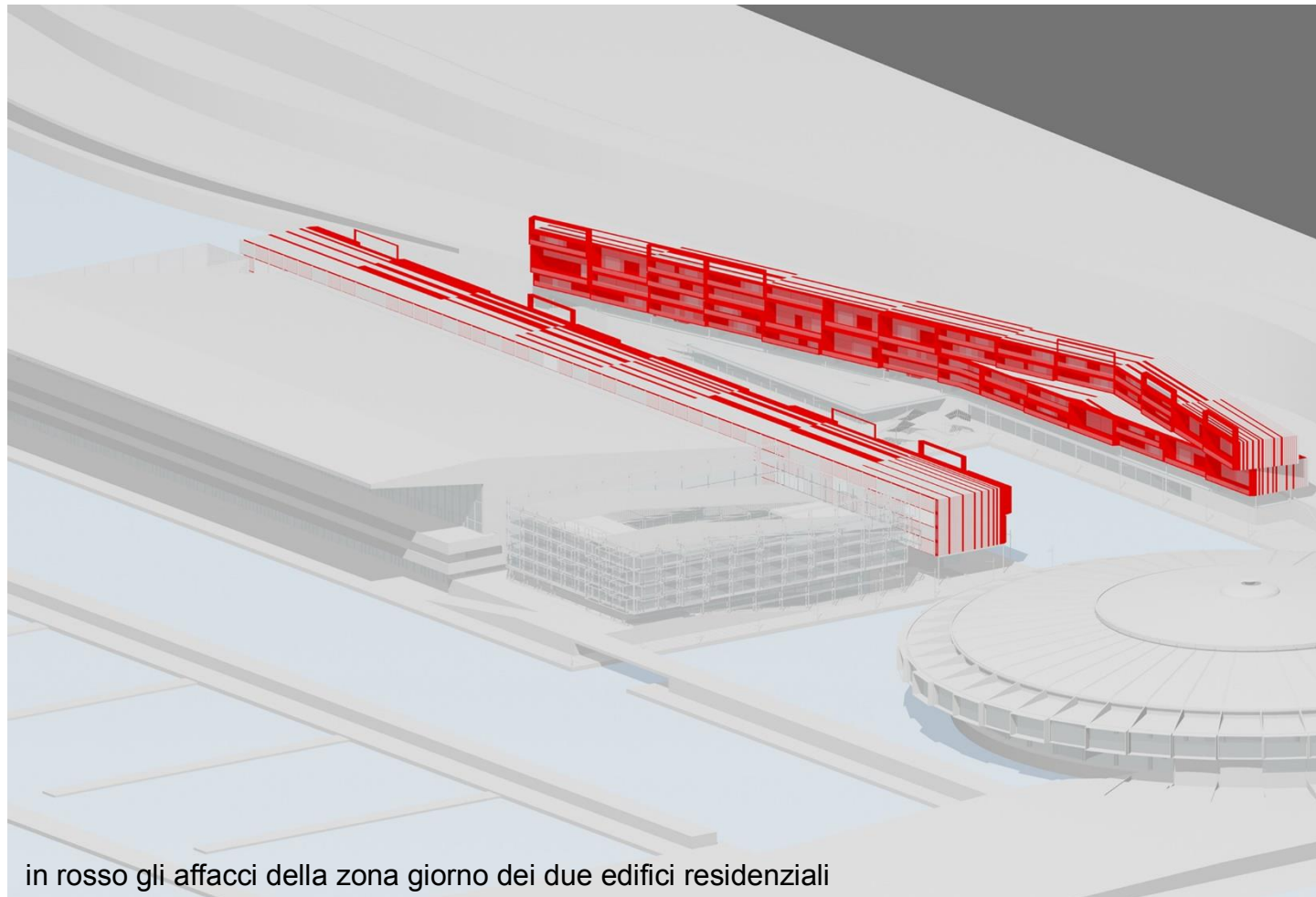
ITALIA

La presente proposta progettuale vuole rappresentare una soluzione ad alcune fondamentali problematiche e criticità che presenta l'area di concorso e che qui sinteticamente elenchiamo:

1. Presenza di un sistema viabilistico a ridosso del lato nord estremamente impattante per volume di traffico, in conflitto con i requisiti di comfort acustico dei residenti
2. Presenza dell'edificio di Jean Nouvel che, per rispetto di sagoma dello stesso andrebbe appoggiato in modo da lasciarne adeguata riconoscibilità ed individualità (vincolo confermato dai limiti d'ingombro giustamente imposti dal bando)
3. Un limitato campo visuale di pregio per le strutture residenziali poiché il fronte mare risulta non sufficientemente sviluppato da poter accogliere 40mila m2 di superficie residenziale e lo sviluppo planimetrico ad ovest verso la città vecchia risulta anch'esso non sufficientemente sviluppato in lunghezza per soddisfare le richieste di tutti i futuri residenti.
4. La necessità di creare un collegamento/ponte del nuovo canale che consenta tuttavia il passaggio di imbarcazioni a vela e che al contempo non costituisca una barriera architettonica per i portatori di handicap.
5. Presenza dell'edificio ad uso sportivo/spettacolare in conflitto con i requisiti di comfort acustico dei residenti e di forte impatto visivo per eventuali affacci residenziali sul lato est del plot.
6. Una difficile visibilità/pubblicità/riconoscibilità per gran parte dell'area commerciale a causa della barriera visiva costituita dal volume che si svilupperà inevitabilmente lungo l'asse prolungamento di Corso Marconi per coprire i restanti 55mila m2 di costruito.
7. L'impraticabilità di uno schema residenziale che preveda, per minimizzare la presenza di corpi scala al piano terra commerciale, la realizzazione di abitazioni ad un singolo affaccio derivante dall'uso di uno schema distributivo a ballatoio (interno al building o esterno su uno dei due lati)
8. La non compatibilità del plot a supportare una densità di residenza elevata poiché la relativa sovrabbondanza di corpi scala che richiederebbe lo schema abitativo classico andrebbe ad interferire eccessivamente con la necessaria continuità delle aree commerciali sottostanti.

La nostra soluzione progettuale vuole essere una soluzione a queste urgenze

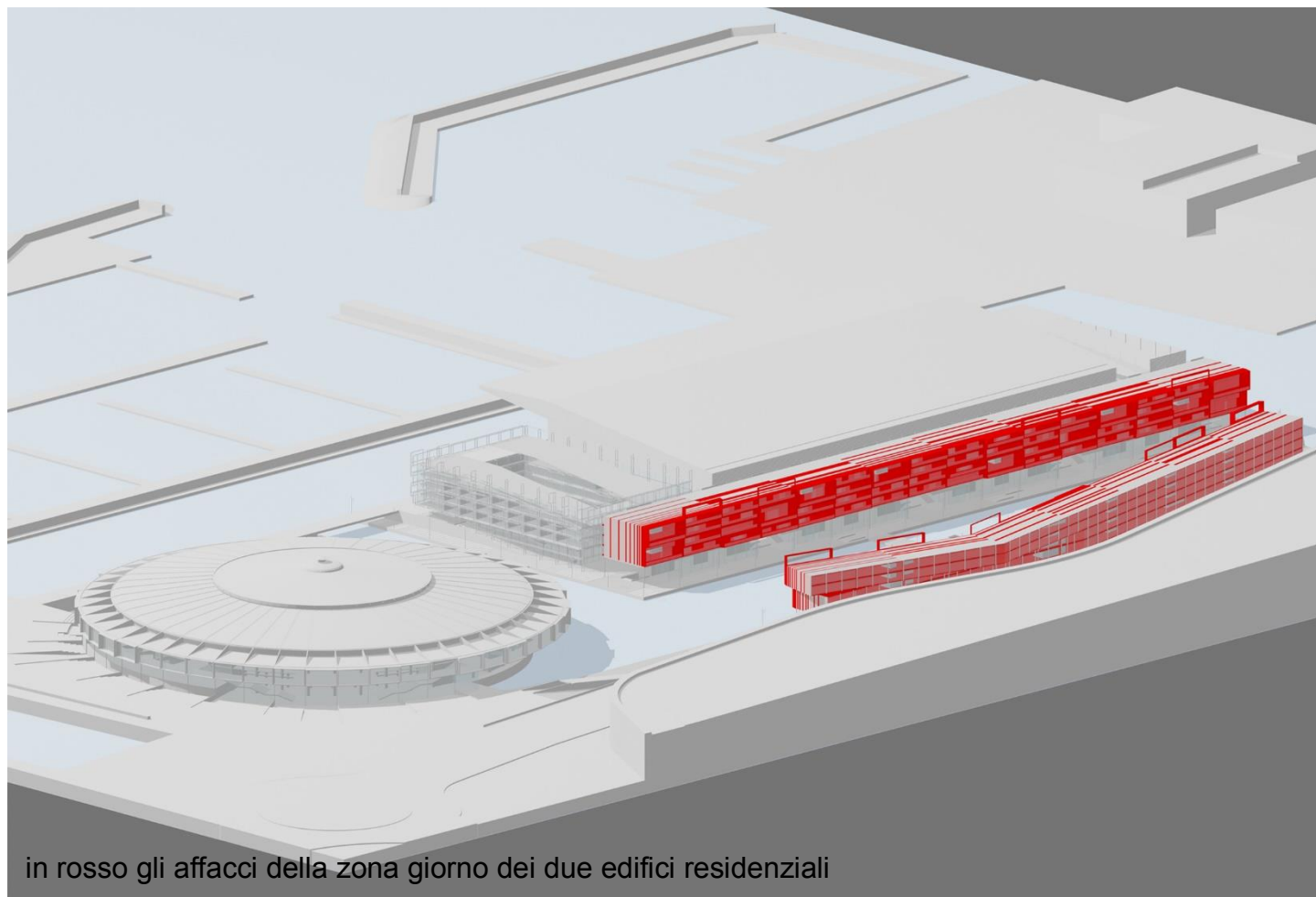
Si è pensato di trasformare un'area apparentemente 'di risulta' in un'area esclusiva della città, poiché si è pensato di strutturarla secondo le esigenze di un mercato immobiliare rivolto ai possessori di imbarcazioni di lusso e che potessero utilizzare il nuovo canale con 'posto barca' riservato e in posizione strategica per quest'area di Genova, come punto d'approdo e d'attracco per le imbarcazioni in ottica di spostamenti mare verso Montecarlo, Cinque Terre e Sardegna, o di spostamenti successivi via terra verso Milano. L'idea è quella di trasformare l'area dell'ormai Ex Fiera di Genova in un nuovo polo d'attrazione esclusivo, e d'attrazione offrendo adeguate vetrine d'esposizione al commercio. I negozi sono pensati in prossimità del mare a +1slm, e a doppia altezza in modo da poter essere visitati e visibili durante la passeggiata lungo mare ma di essere anche meglio visibili dai diversi piani stradali esterni all'area di progetto. I ponti di collegamento fra le due sponde non sono concepiti come ponti di collegamento ma aree, piattaforme di sosta e di incontro, apribili con sistema a martinetti idraulici 'a levatoio' in caso di passaggio di imbarcazioni, in modo da costituire un continuum per i pedoni e i fruitori dell'area durante tutte le stagioni dell'anno poiché è prevedibile, in linea con gli usi, che le imbarcazioni durante le stagioni fredde tendenzialmente stazioneranno nel canale.



in rosso gli affacci della zona giorno dei due edifici residenziali

RESIDENZIALE 38859mq

Le residenze, che per schema strutturale e materiali costitutivi rimandano direttamente al sistema costruttivo delle ossature delle imbarcazioni a bagli e anguille, presentano un taglio distributivo minimo di 250mq. In linea con i luxury apartments di Montecarlo, l'offerta spaziale comprende alloggi da 500mq con posto auto interno all'abitazione, duplex da 1000mq, triplex da 1500mq su due o tre piani. Ciascuna residenza è accessibile direttamente dalla quota di sbarco a +1slm, o in auto con parcheggio riservato al 2° piano interrato o al livello +5slm per parcheggio interno all'abitazione - attraverso multiparker. Il sistema distributivo prevede la presenza di non più di 2 residenze per piano per ciascun corpo scala, un massimo di 8 abitazioni per blocco riducendo il traffico interno e massimizzando la privacy, un doppio affaccio per ciascuna residenza con zona notte orientata lungo le rispettive facciate a verde verticale, e l'affaccio principale verso il canale interno. Con questa densità abitativa è possibile quindi poter coprire con solo 4 piani residenziali e un massimo di 8 corpi scala nel blocco sud e 5 nel blocco nord tutti i 40mila m2 richiesti dal bando e ciò ci ha consentito di poter sovradimensionare lo spessore dei solai in travi alveolari che contengano impianti, e vasi di grande profondità ma a raso dell'estradosso al finito, capaci di contenere piante ed alberi a fusto fino ai 5 metri di altezza per duplex e triplex. L'idea è quella di portare la natura all'interno dell'edificio, o l'interno verso l'esterno dando continuità fra pavimento e zona a verde. L'edificio a nord è spezzato in due fronti ad andamento differenziato in modo da poter creare un'interruzione al naturale tunnel acustico che si creerebbe fra il muro di contenimento a nord la strada e l'edificio prospiciente al muro stesso. E' previsto sul fronte nord per chi accede all'area con i mezzi pubblici o a piedi, un ingresso all'area principale dal quale si accede alla terrazza panoramica a +5slm e successivamente al piano commerciale a +1slm. Le pareti a verde esterne costituiscono delle grandi tele decorate dai migliori artisti del verde e diventano installazioni che avranno la massima visibilità dal sistema sopraelevato ad ovest, e costituiranno una barriera visiva che filtrerà la vista ai residenti del lato nord del padiglione B.

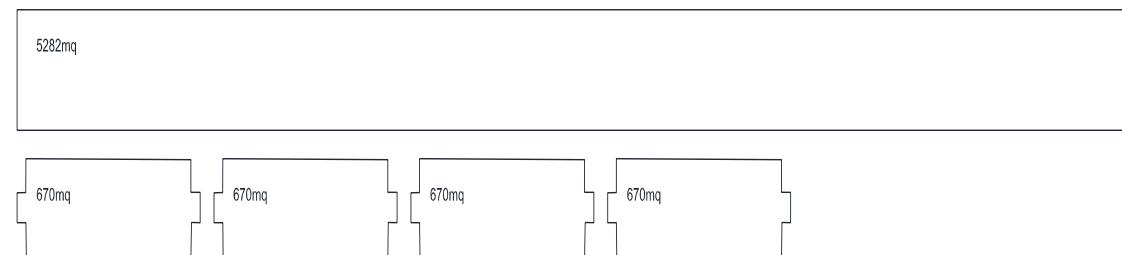


in rosso gli affacci della zona giorno dei due edifici residenziali

TOTALE RESIDENZIALE 38859mq

RESIDENZIALE A 23808mq

1° 2° 3° 4° piano

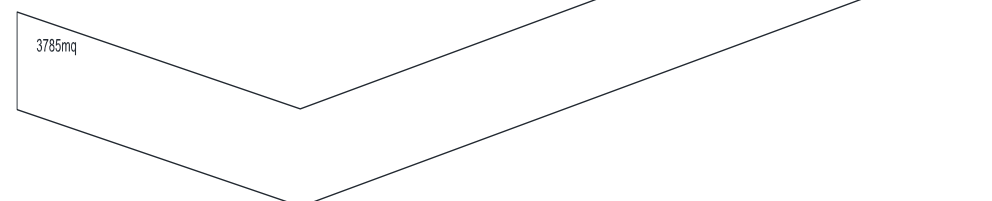


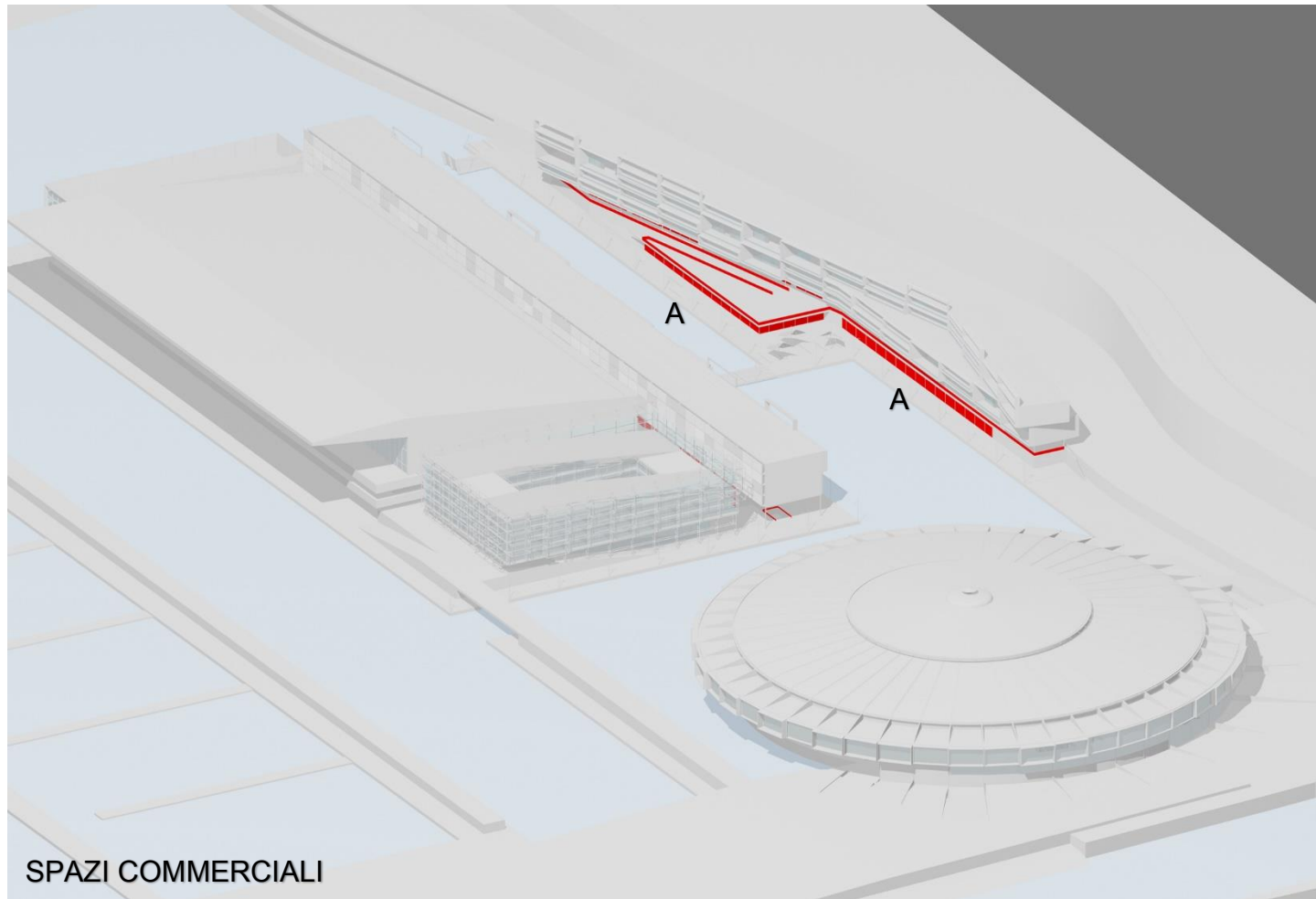
RESIDENZIALE B tot 15051mq

1° 2° piano tot 7481mq

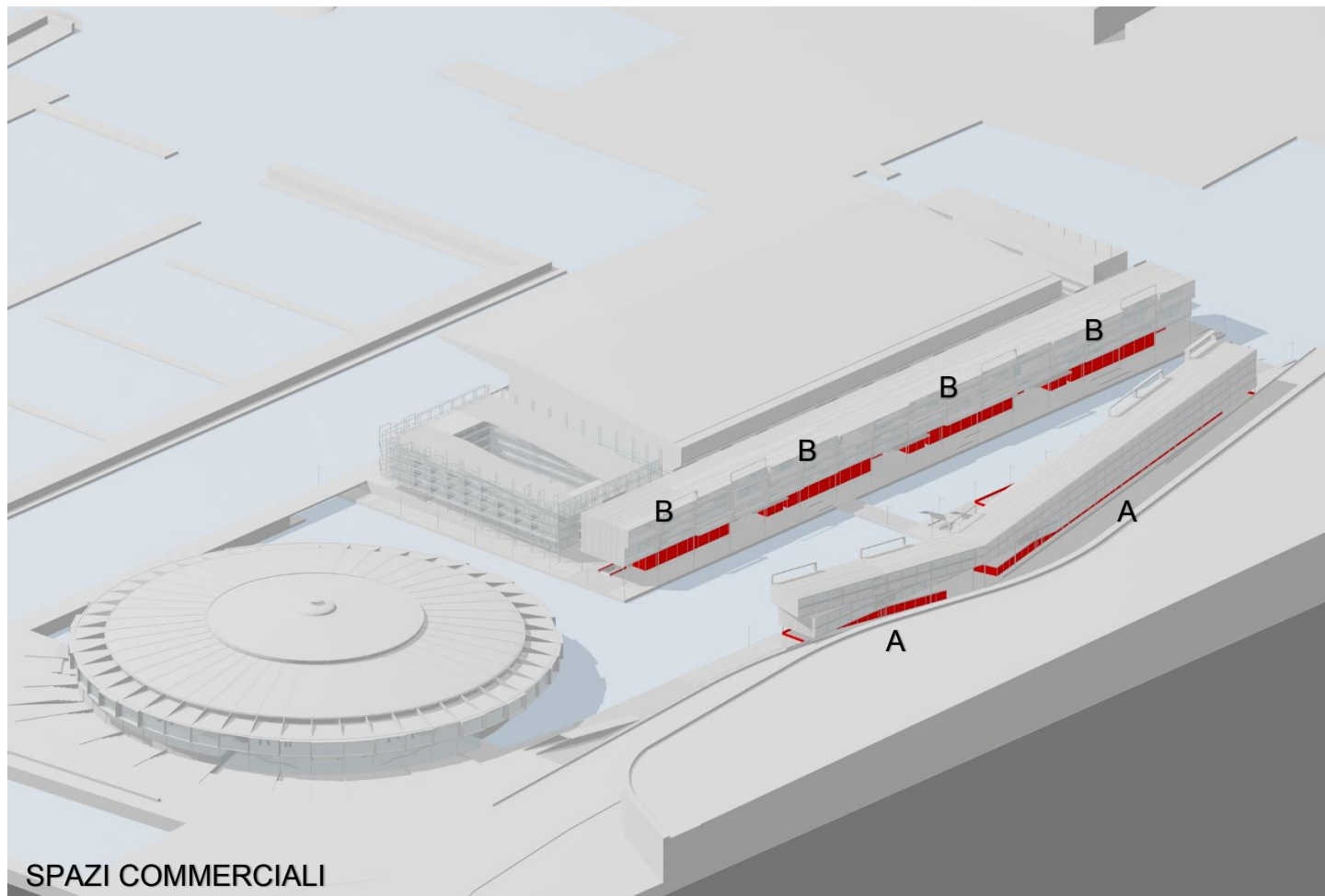


3° 4° piano tot 7570mq





SPAZI COMMERCIALI



SPAZI COMMERCIALI

COMMERCIALE/ARTIGIANALE 5135mq

Si è deciso di impostare il livello commerciale principale alla quota di +1slm per consentire al pubblico di poter svolgere un'esperienza completa durante le loro passeggiate potendo al contempo percorrere le banchine del nuovo canale e fermarsi nei negozi che vi si affacceranno senza dover superare barriere architettoniche.

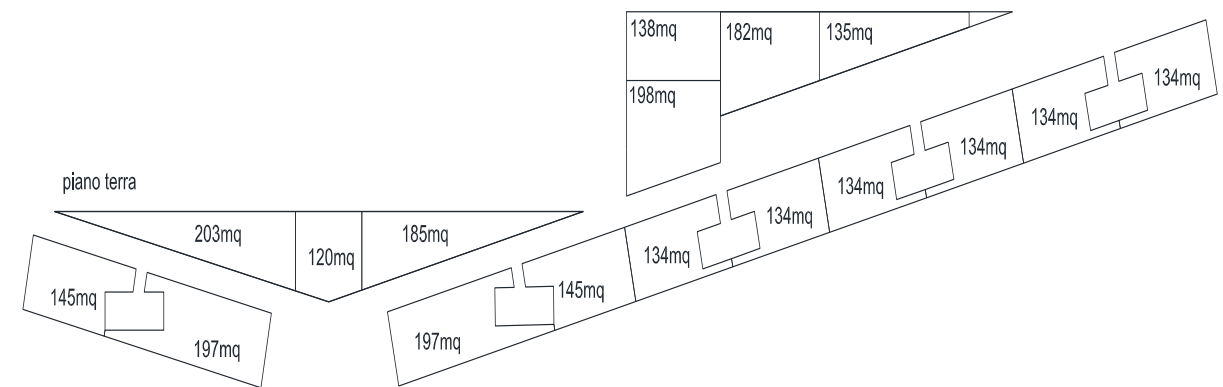
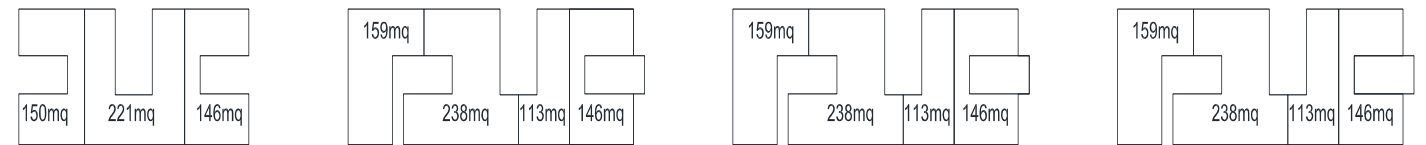
L'idea è di creare gli spazi porticati protetti, con le vetrine che pur essendo in recesso rispetto al filo esterno dell'edificio, essendo a doppia altezza (B) risultino visibili anche dalle strade sul lato NORD.

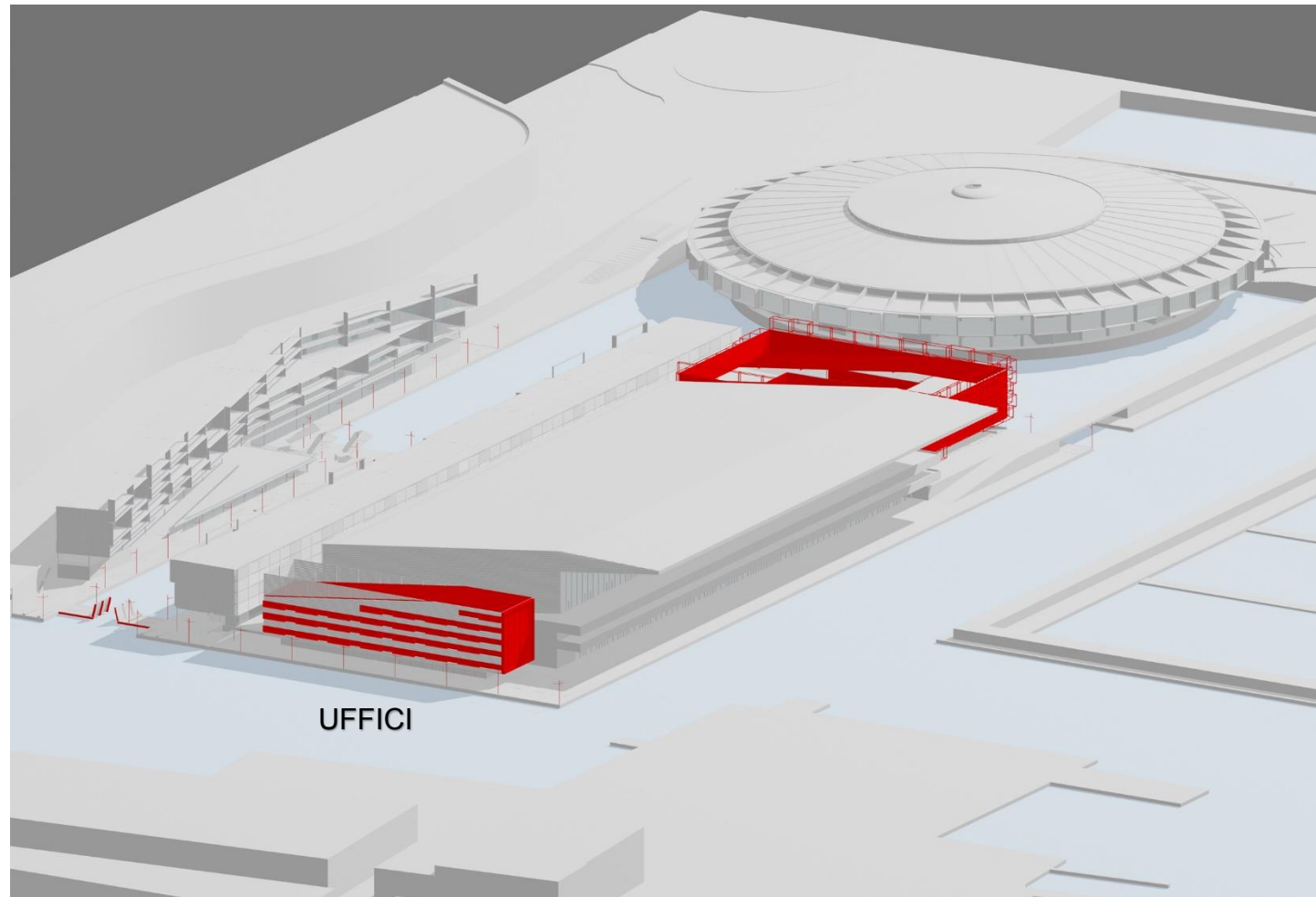
Ciascuna vetrina lungo la strada principale Nuovo Viale prosecuzione di Corso Manzoni avrà un affaccio anche verso il canale.

Negli schemi vengono indicate con A, le vetrine h 3.2m e B le vetrine di h 6.7m.

TOTALE COMMERCIALE 5135mq

piano terra



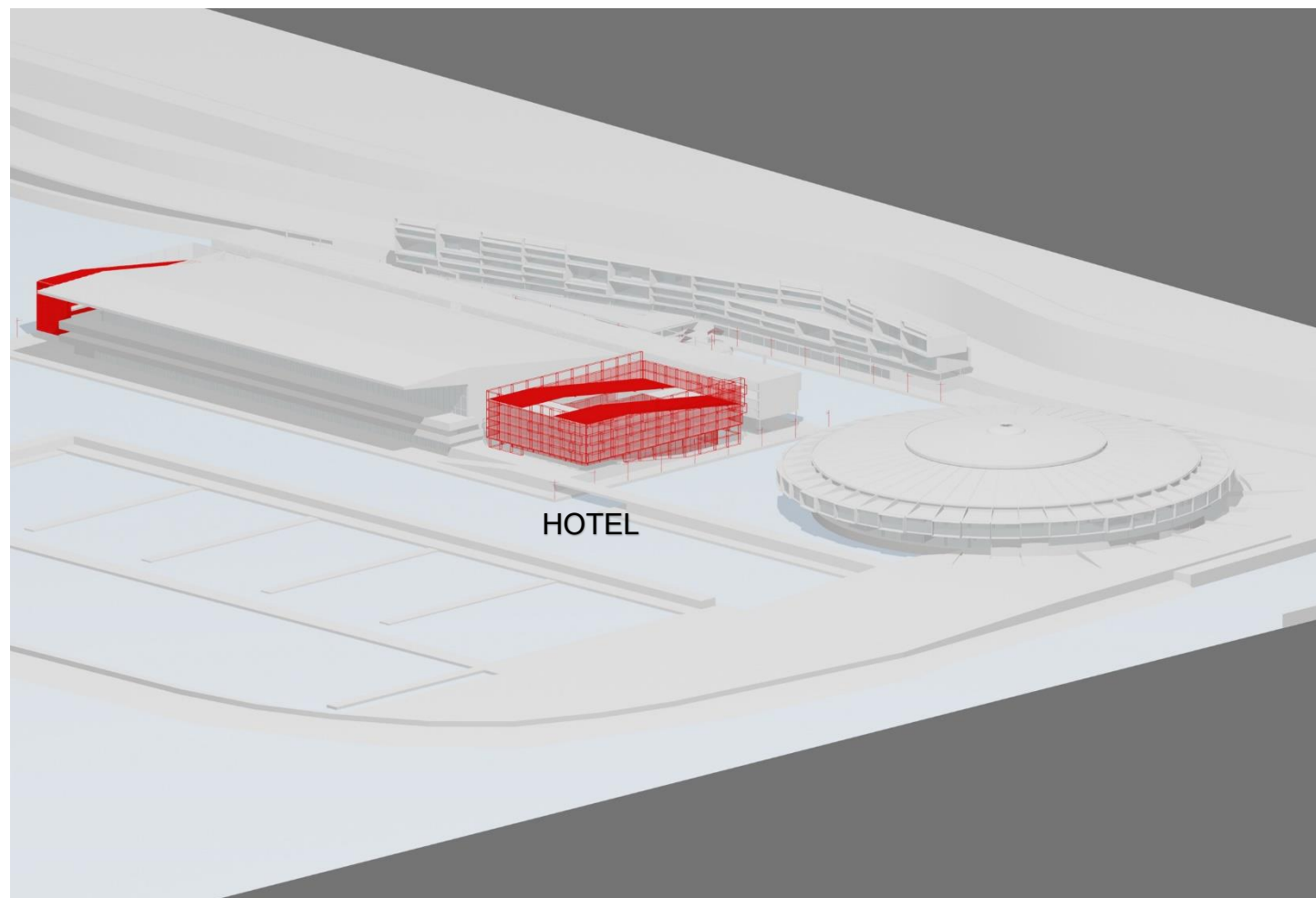
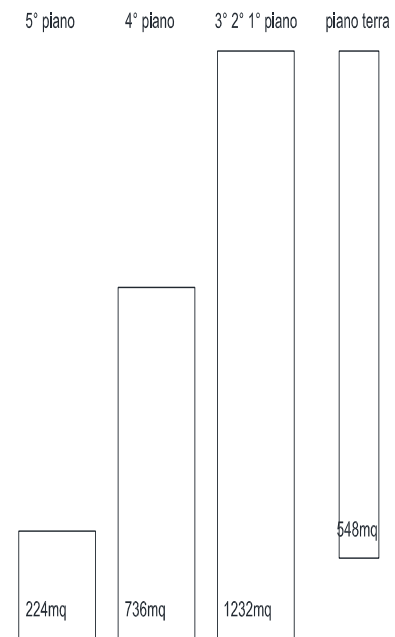


UFFICI

DIREZIONALE 5204mq

L'edificio per uffici occuperà una zona strategica dell'area in funzione del nuovo sistema distributivo dei canali di ingresso all'area e in zona adeguatamente separata da quella commerciale e di intrattenimento. Sarà accessibile anche dalla strada di servizio a +5slm lungo il retro del padiglione B. Avrà parcheggio interrato dedicato nel corrispondente settore ovest del primo piano interrato.

UFFICI 5204mq

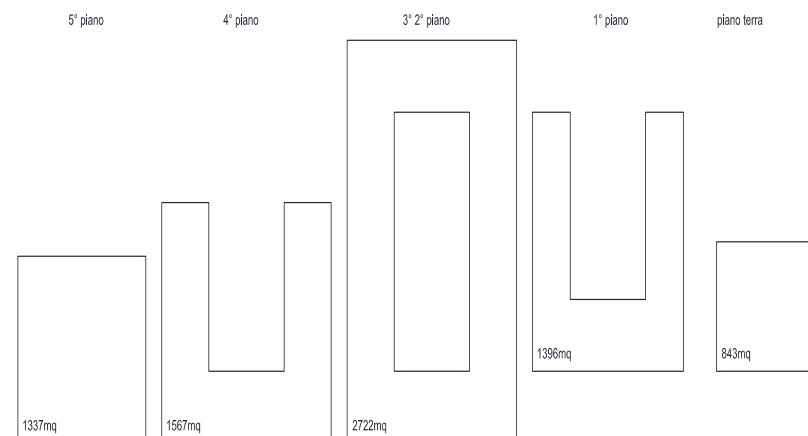


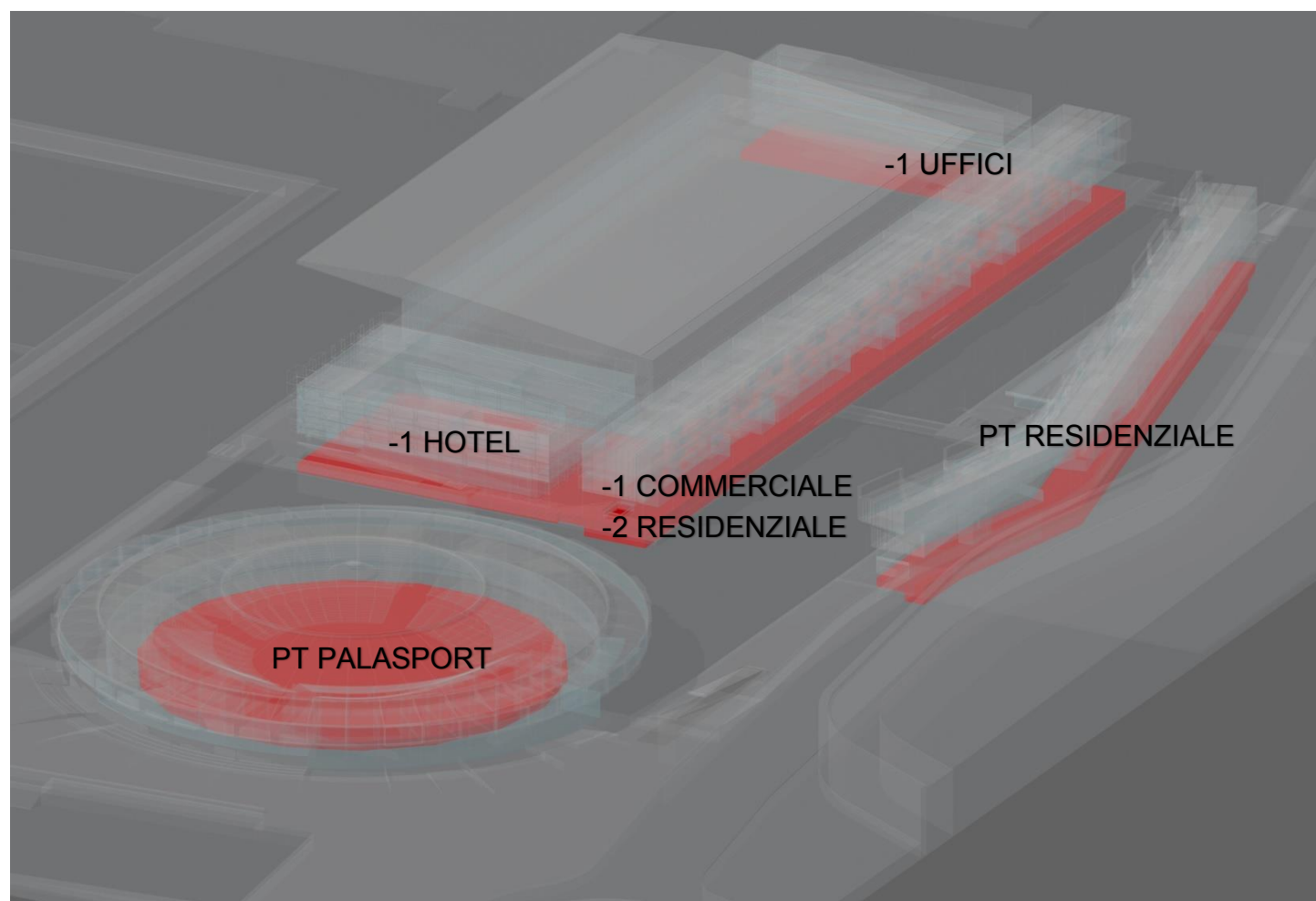
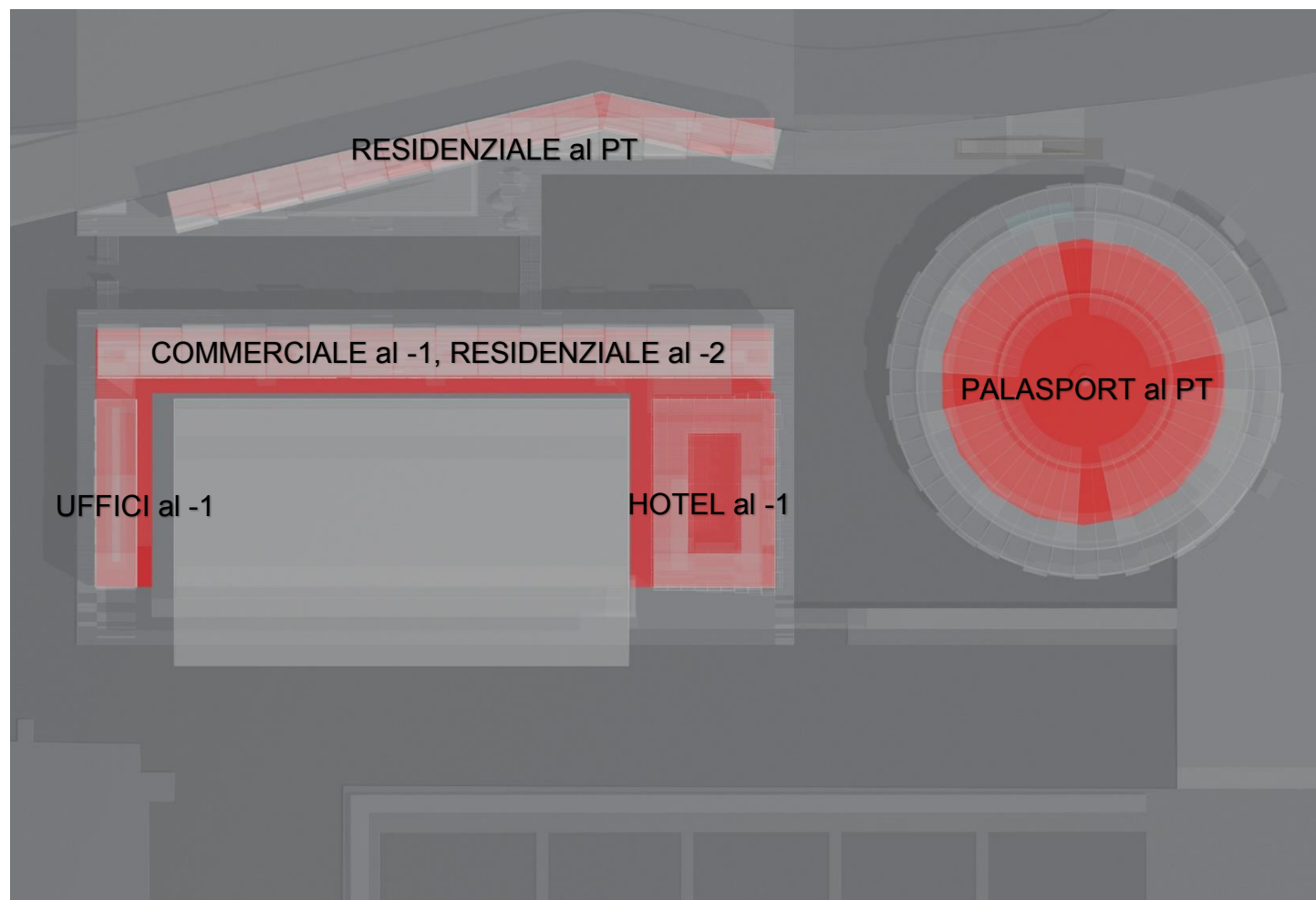
HOTEL

ATTIVITA' RICETTIVA 10587mq

L'albergo strutturato a ballatoio interno potrà disporre di una vista privilegiata sul mare fronte sud, sarà facilmente raggiungibile e visibile per chi percorre Corso Marconi non essendo mai interamente nascosto dal Palasport. Sarà inoltre facilmente fruibile dalle squadre ospiti del Palasport ed è facilmente accessibile essendo in prossimità dell'ingresso principale dei parcheggi generali. Avrà parcheggio dedicato nel corrispondente settore est del primo piano interrato, con collegamento interno alla hall d'ingresso. E' previsto un uso misto al piano terra con funzioni commerciali e/o intrattenimento ma di competenza dell'albergo. Il sistema a ballatoio sarà portato all'esterno nel lato ovest lungo il Padiglione B in modo da consentire alle camere una vista sulla corte interna. Le camere al nord godranno della vista dell'installazione a giardino verticale dell'edificio prospiciente.

HOTEL 10587mq





PARCHEGGI INTERRATI 21854mq (escluso parking Palasport)

Palasport: parcheggio interrato a +0slm

Hotel: parcheggio interrato a -3slm

Commerciale: parcheggio interrato a -3slm

Uffici: parcheggio interrato a -3slm

Residenziale: parcheggio interrato riservato a -5.5slm e parcheggio multiparker a +5slm per posto auto in appartamento

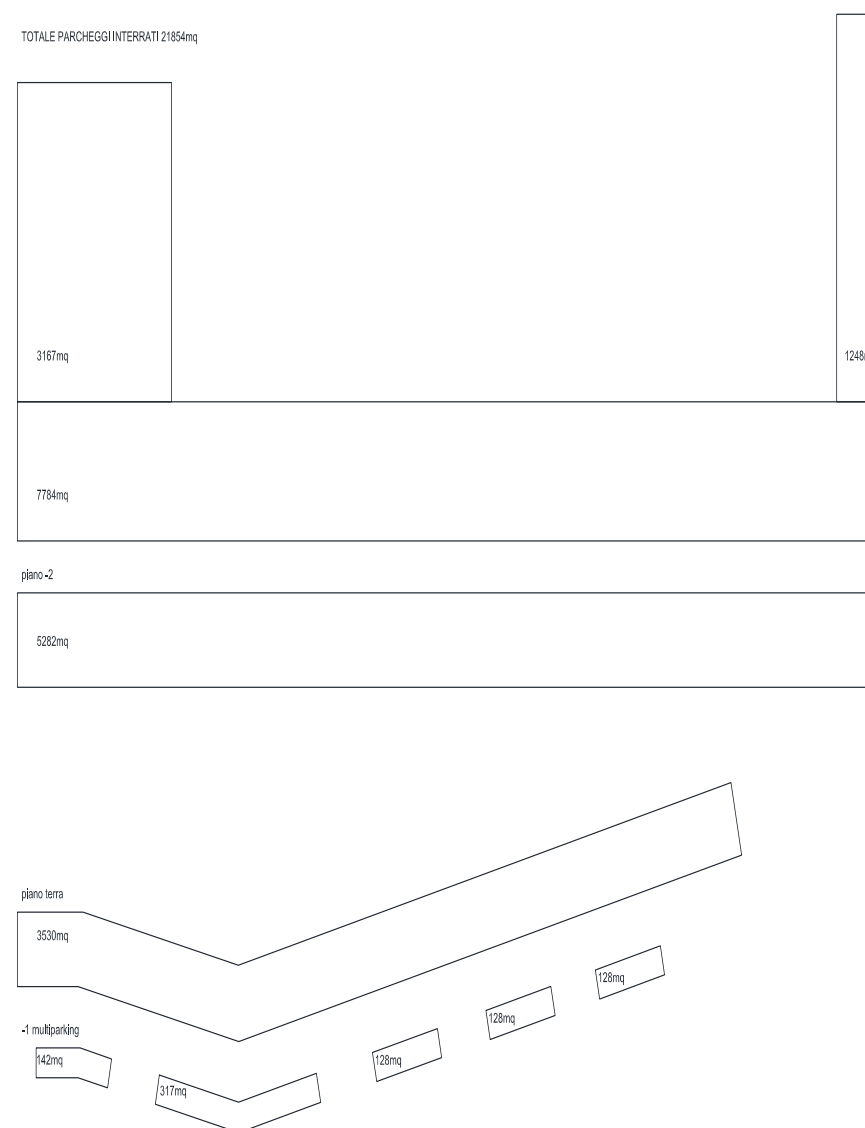
Residenziale: parcheggio riservato a +1slm con montauto 3 in 1

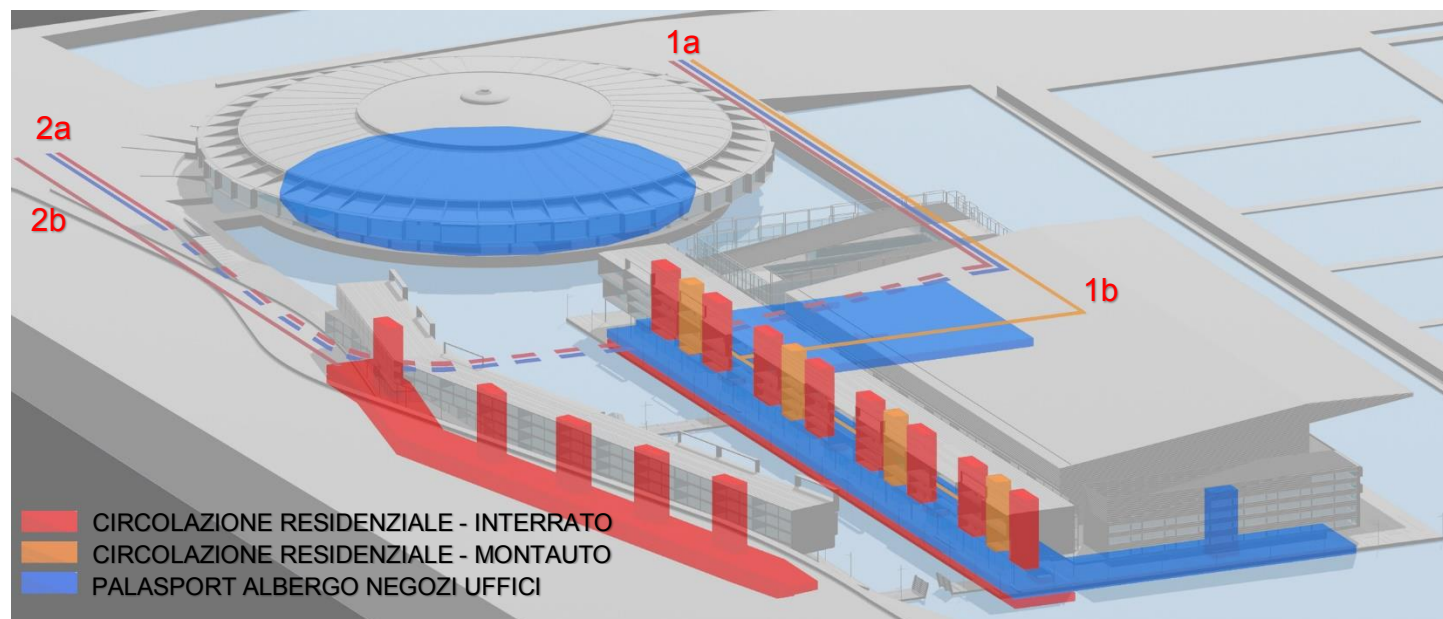
Il primo piano interrato è ad uso nei diversi settori indipendenti di albergo, commerciale e uffici.

Il secondo piano interrato è ad uso esclusivo dei residenti del blocco sud.

Il blocco nord è accessibile da strada privata a quota +1slm con accesso ai box sullo stesso piano con posto d'auto triplo per ciascun box con sistema bipiano automatizzato.

I residenti del blocco sud potranno inoltre beneficiare di un parcheggio riservato per le supercar attraverso montauto tipo multiparker con trasporto automatizzato dell'auto (senza guidatore) all'appartamento, e accessibile da strada privata a quota +5slm.





SISTEMA DI ACCESSI E CIRCOLAZIONE INTERNA

AUTO e MEZZI DI SERVIZIO:

L'accesso in auto sarà in corrispondenza della nuova uscita della rotonda.

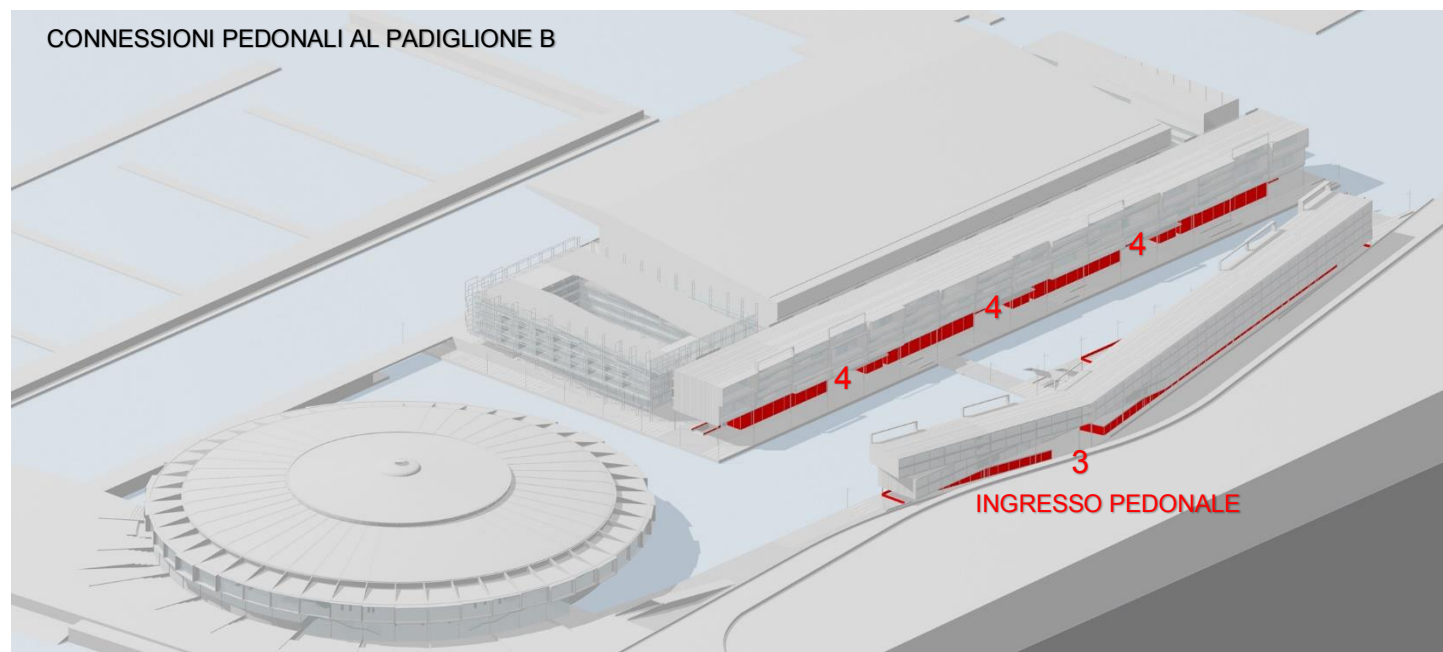
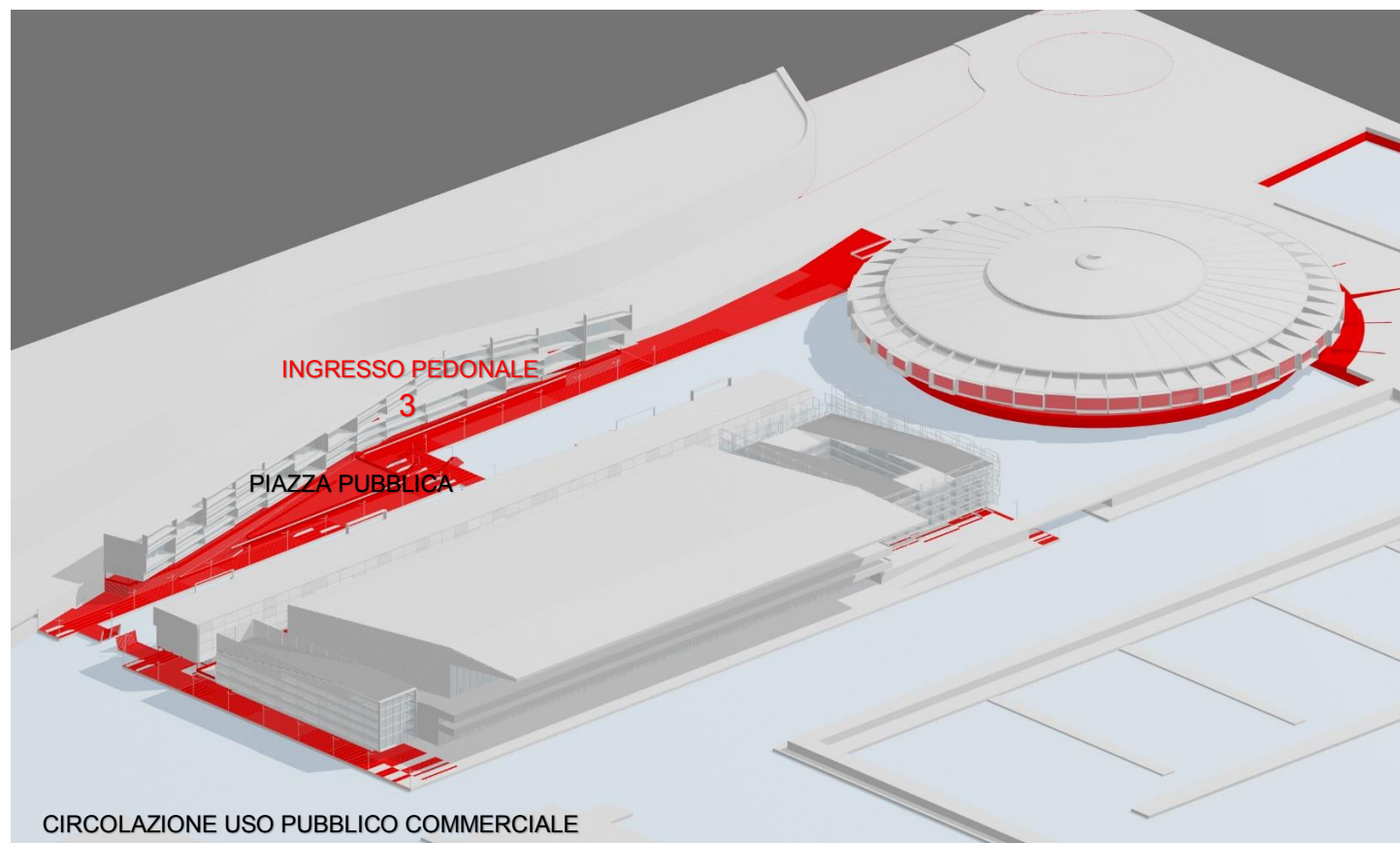
Da lì si diramano due percorsi, il principale (1) che girerà attorno al Palasport e il secondario (2, in figura). Entrambi condurranno ai vasti parcheggi interrati.

1a. Strada a +5slm ad uso pubblico (blu) e privato (rosso) che conduce ai parcheggi interrati.

1b. Strada privata a +5slm che conduce i residenti ai parcheggi montauto e i mezzi di servizio nelle strade interne che circondano il padiglione S e conducono attraverso le rampe preesistenti i mezzi di servizio a +1slm

2a. Strada a +5slm ad uso pubblico (blu) e privato (rosso) che conduce al tunnel di collegamento con i parcheggi interrati dell'isola".

2b. Strada che conduce a +1slm ad uso privato e di servizio che conduce ai parcheggi della rispettiva residenza e alle prossime aree commerciali.



SISTEMA DI ACCESSI E CIRCOLAZIONE INTERNA

CICLOPEDONALE:

3. L'accesso di pedoni e bici dalla città avverrà principalmente in corrispondenza dell'ingresso principale sul Nuovo Viale, prosecuzione di Corso Marconi dove ci saranno le fermate dei mezzi pubblici e l'ascensore di collegamento al Corso Saffi.

Alla stessa quota +5slm ci sarà la piazza pubblica, un belvedere dal quale visivamente si potrà guardare tutta l'area individuando così facilmente i percorsi.

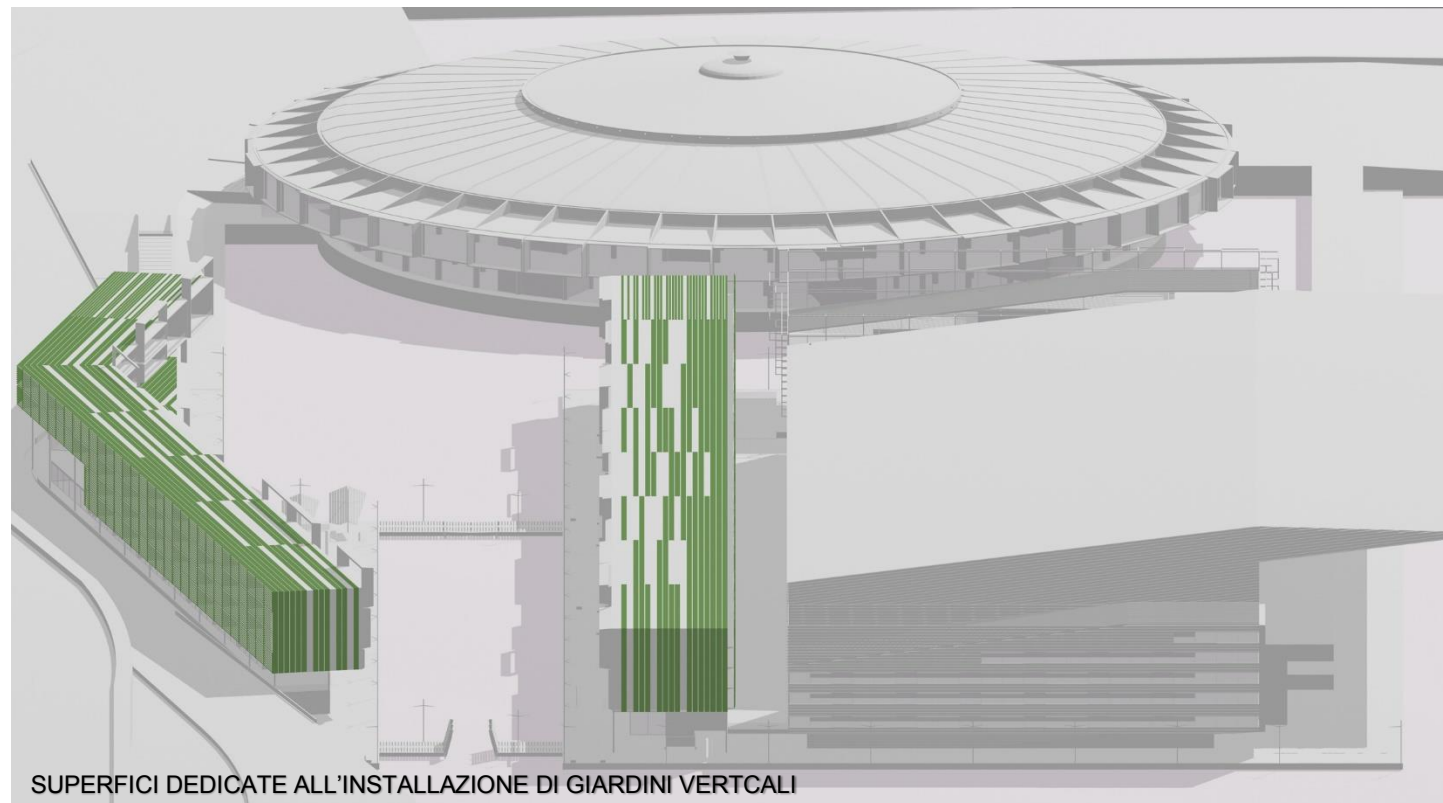
Un'unica rampa/passeggiata con inclinazione del 3% conetterà la quota +5slm alla quota +1slm dove si trovano le passeggiate e la gran parte dei negozi.

La continuità dei percorsi pedonali a +1slm e senza barriere architettoniche è garantita dalla presenza di 2 passaggi (attraversamenti ciclopedonali percorribili solo da eventuali mezzi di soccorso) sul canale alla stessa quota +1slm, apribili solo in caso di transito nautico. Dall'ingresso dell'area si potrà accedere al padiglione B.

4. Collegamenti fra zona commerciale e padiglione B



SUPERFICI DEDICATE ALL'INSTALLAZIONE DI GIARDINI VERTCALI



SUPERFICI DEDICATE ALL'INSTALLAZIONE DI GIARDINI VERTCALI

STRATEGIE ENERGETICHE AMBIENTALI

Gli impianti tecnici dell'edificio per uffici, dell'hotel e del palasport saranno progettati con lo scopo di dimezzare i consumi di energia primaria rispetto ad edifici tradizionali di dimensioni simili. In ciascun edificio l'impianto fotovoltaico produrrà energia elettrica per oltre 100 kW di potenza mentre la pompa di calore centralizzata, dovrà garantire 4.500 ore di funzionamento a pieno carico durante l'anno, e produrrà elettricità per almeno 70kW. I surplus di KW di potenza termica liberati dalle pompe di calore centralizzate dell'edificio per uffici e l'albergo, saranno utilizzati per riscaldamento dell'edificio residenziale posto nelle immediate vicinanze. L'energia termica sarà fornita da un impianto geotermico abbinato a pompe di calore a portata variabile con recupero attivo. Due campi di sonde geotermiche, poste a profondità adeguata, fungeranno da sorgente per due pompe di calore reversibili in freddo con una potenza termica presumibile di 480kW (Efficienza media annuale 4,0) e potenza frigorifera totale di 300kW (Efficienza media annuale 5,5) e per un'unità frigorifera che fornisce altri 233kW di potenza frigorifera a ciascuna struttura. Per la maggior parte del tempo le sonde geotermiche sfruttano l'energia del terreno, attraverso uno scambio di calore diretto per il raffrescamento dell'aria di rinnovo e per il CCTC (concrete core temperature control) che lavora in inverno con temperatura di mandata a 30°C e in estate a 19°C. Il benessere all'interno degli edifici sarà inoltre garantita da terminali idronici che, in caso di condizioni sfavorevoli, collaboreranno in un sistema di aereazione ibrido. Tutti i dispositivi saranno dotati di ventilatori ad alta efficienza regolabili e potranno essere individualmente gestiti per quanto riguarda la potenza frigorifera e termica. I dispositivi in base al segnale passato da sonde di presenza, passano automaticamente da stand-by (ricambio aria minimo), ai valori impostati. All'apertura delle finestre i dispositivi si spegneranno in autonomia. Anche la gestione dell'illuminazione degli ambienti interni avverrà attraverso sensori di presenza, sempre nell'ottica del maggior risparmio energetico possibile. In corrispondenza della sala riunioni principale dell'ultimo piano, e sala belvedere dell'albergo, si è provveduto inoltre all'installazione di coperture con materiali a cambio di fase integrati con capillari sintetici. Il calore accumulato dal materiale con cambio di fase (idrato di sale) durante il giorno, verrà smaltito durante la notte attraverso l'attivazione del circuito idraulico che serve i capillari, che scambia calore con l'aria esterna attraverso un recuperatore. Questa soluzione per il free cooling alle latitudini del progetto è possibile nel 90% del tempo di funzionamento. Se nei giorni estivi più caldi questo sistema di scambio con l'aria esterna non fosse utilizzabile, il calore della copertura con materiale a cambio di fase potrà essere smaltito con le sonde geotermiche o dall'unità frigorifera. Tutti i sistemi dell'edificio preposti alla produzione e all'impiego dell'energia sono gestiti attraverso sistema BMS di minimizzazione dei consumi quindi alla massima efficienza. Attraverso la costante misurazione di tutte le performance operative (correnti entalpiche, consumi elettrici) il gestore dell'edificio è in grado di avere una costante supervisione dell'efficienza complessiva dell'immobile.

VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA

Opere generali oltre alle opere preliminari.

Scavi di sbancamento 6.69euro/mq. 230300mc TOT. 1.540.707euro

Muri di sostegno h4metri 1.250euro/mq. 478ml TOT. 597.000euro

Conferimento a discarica 51euro/mq. 230300mc TOT. 11.745.300euro

Edifici residenziali 2100euro/mq. 38859mq TOT. 81.603.900euro

Spazi commerciali 1900euro/mq. 5135mq TOT. 9.756.500euro

Edificio uffici 2400euro/mq 5204mq TOT. 12.489.600euro

Albergo 2100euro/mq. 10587mq. TOT. 22.232.700euro

Rinnovo e adeguamento tecno/strutturale padiglione S 1800euro/mq 18000mq TOT. 32.400.000euro

Parcheggi interrati 800euro/mq. 18400mq. TOT. 14.720.000euro

Pavimentazioni esterne e opere di urb.secondaria 200euro/mq. 10900mq TOT. 2.180.000euro

Opere speciali. 3000euro/mq. 1727mq TOT. 5.181.000mq

COSTO TOTALE

194.446.707 euro

PIANO RICAVI

Vendita appartamenti extralusso compreso posto imbarcazione riservato 8000euro/mq. 36179mq
TOT. 289.432.000

Canone locazione spazi commerciali 40euro/mq 5135mq TOT. 205.400euro/anno

Canone locazione uffici 120euro/mq 5204mq TOT. 624.480euro/anno

Vendita struttura alberghiera 4500euro/mq 9930mq TOT. 44.685.000euro

Canone medio ormeggio 5000euro/anno min170posti TOT. 850.000euro/anno

Note.

1.Le opere di esecuzione di fondazione sono comprese nel costo al mq del costruito

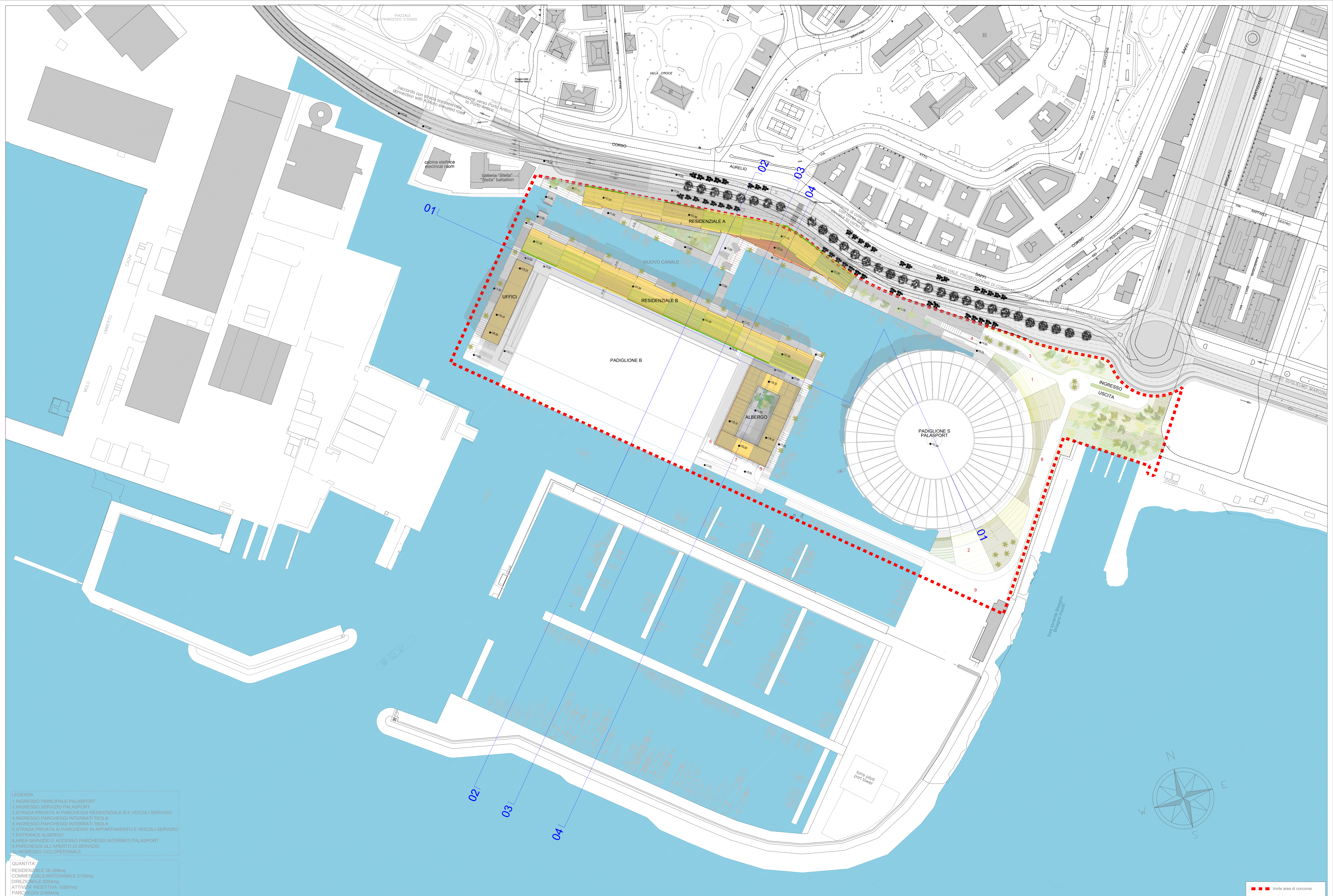
2.Le opere relative agli spazi commerciali sono relative a rivestimenti, vetrofanie, ed adeguamenti impiantistici non computati nelle opere da effettuare per gli edifici residenziali

3.Il costo al mq relativo al padiglione S è comprensivo dei relativi parcheggi interrati

4.Gli altri parcheggi interrati sono computati alla voce 'parcheggi interrati' ad esclusione dei parcheggi fuori terra dell'edificio residenziale lato nord

5.In opere speciali sono considerati i costi per la realizzazione delle due piattaforme di collegamento sul canale e del tunnel sotto canale di collegamento ai parcheggi inclusi i costi di sbancamento specifici separati da quelli generali di cui nell'elenco sopra.

6.Tutte le opere sono computate compresi i costi impiantistici tecnologici e meccanici.



- LEGENDA**
- 1. INGRESSO PRINCIPALE PALASPORT
 - 2. INGRESSO SERVIZIO PALASPORT
 - 3. STRADA PRIVATA AI PARCHEGGI RESIDENZIALE B E VEICOLI SERVIZIO
 - 4. INGRESSO PARCHEGGI INTERRATI ISOLA'
 - 5. INGRESSO PARCHEGGI INTERRATI ISOLA'
 - 6. STRADA PRIVATA AI PARCHEGGI IN APPARTAMENTO E VEICOLI SERVIZIO
 - 7. ENTRANCE ALBERGO
 - 8. AREA SERVIZIO E ACCESSO PARCHEGGI INTERRATI PALASPORT
 - 9. PARCHEGGI ALL'APERTO DI SERVIZIO
 - 10. INGRESSO CICLOPEDONALE

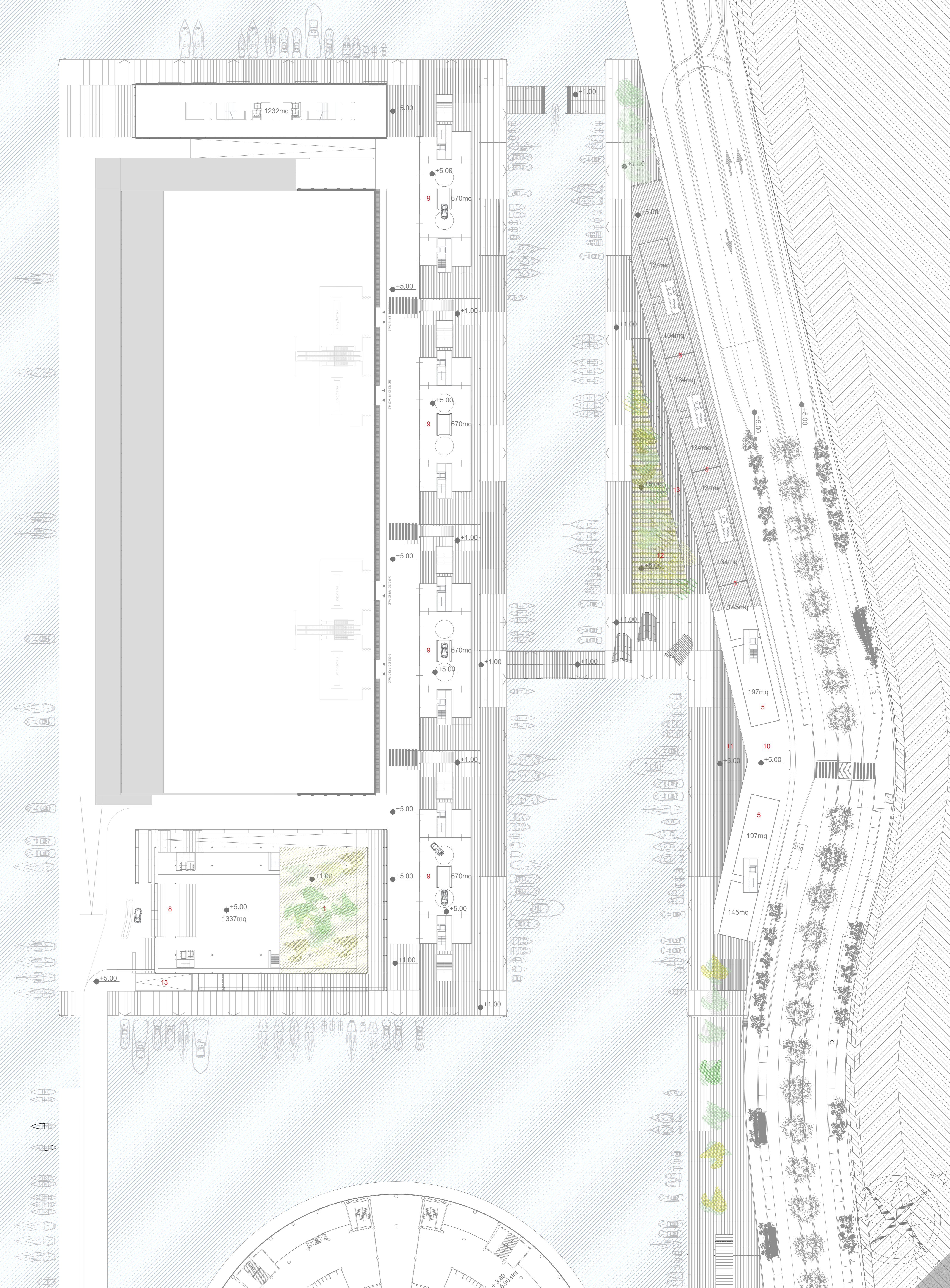
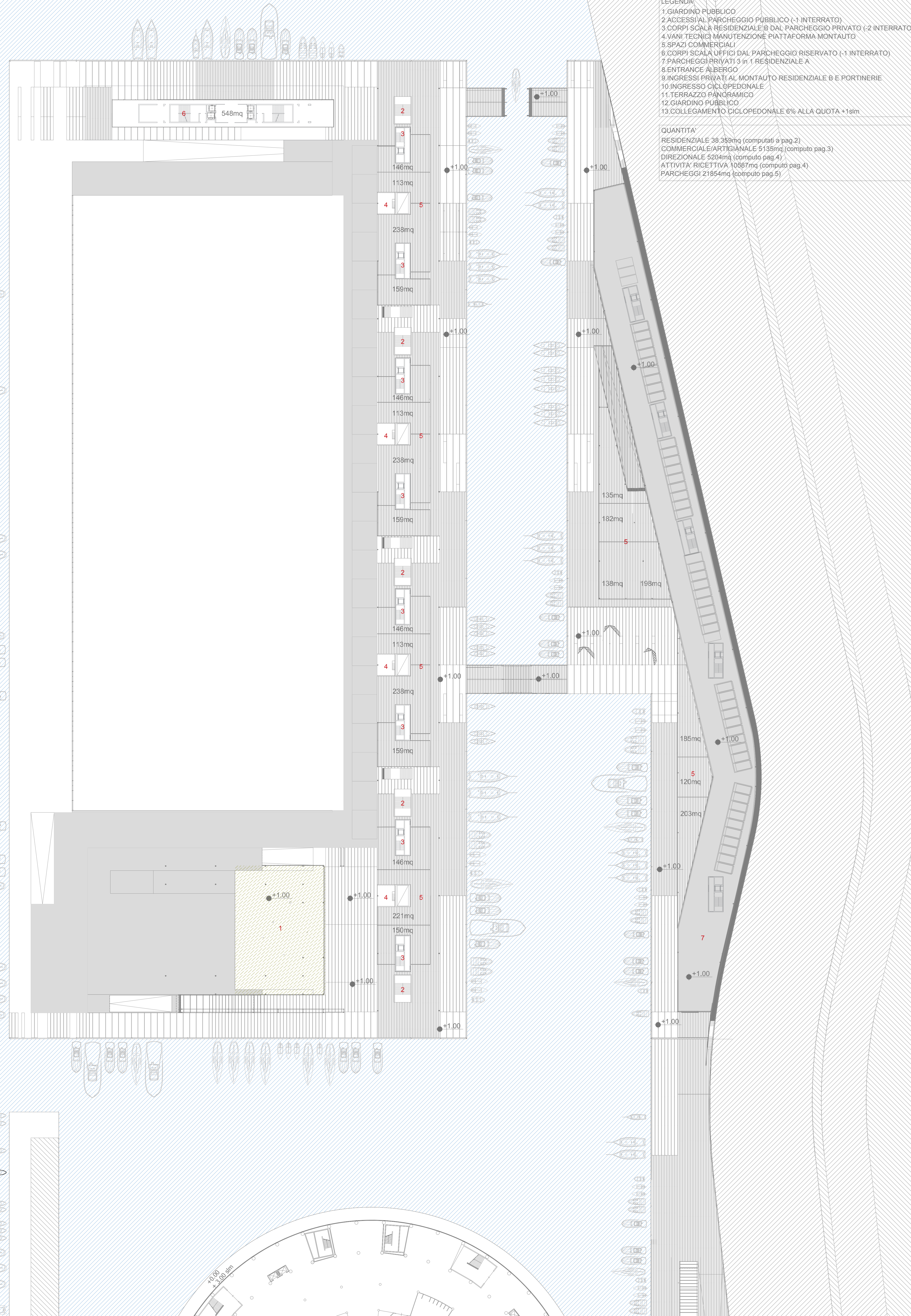
QUANTITÀ

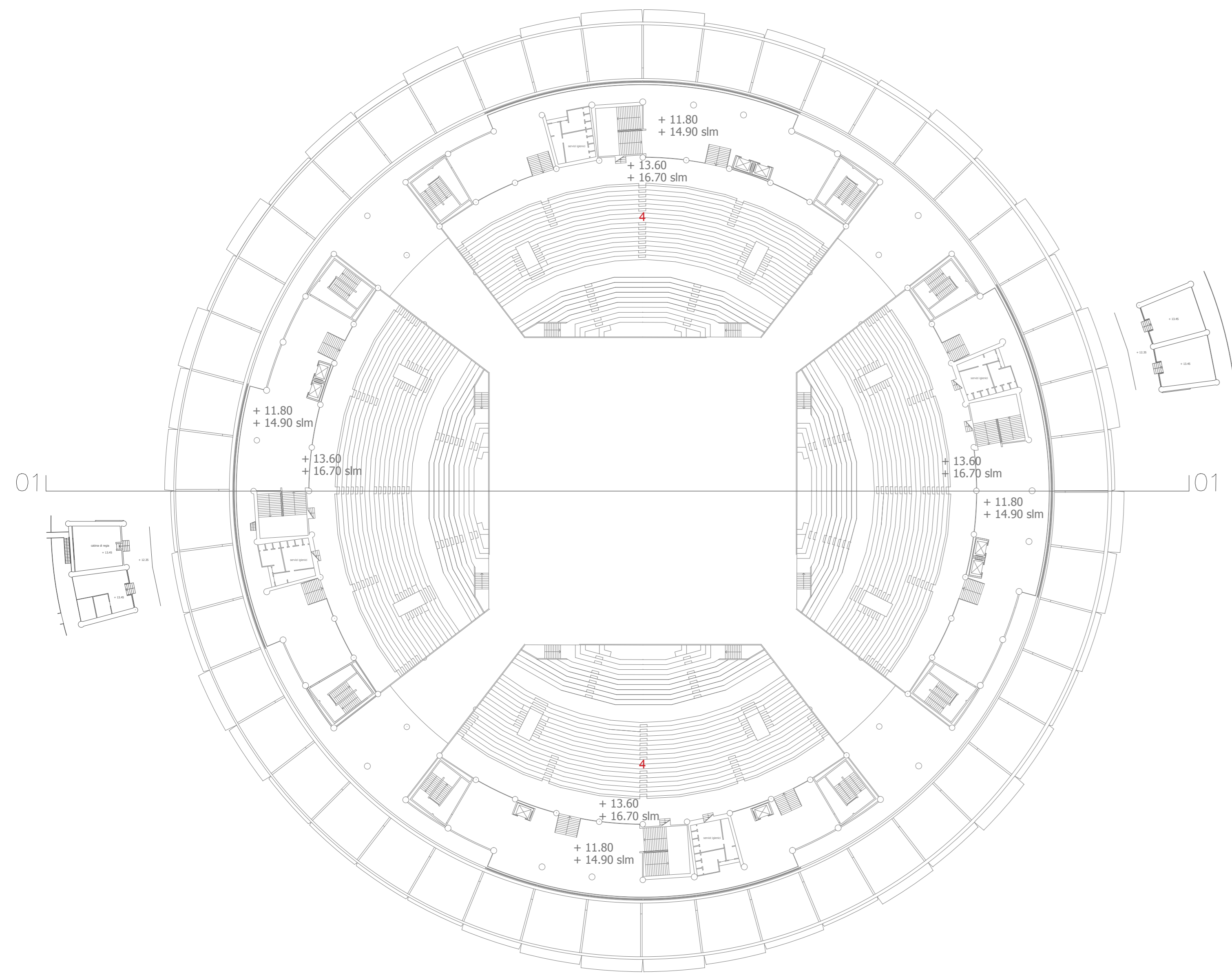
- RESIDENZIALE 38.359mq
- COMMERCIALE/ARTIGIANALE 5135mq
- DIREZIONALE 5204mq
- ATTIVITÀ RICETTIVA 10587mq
- PARCHEGGI 21854mq

--- limite area di concorso

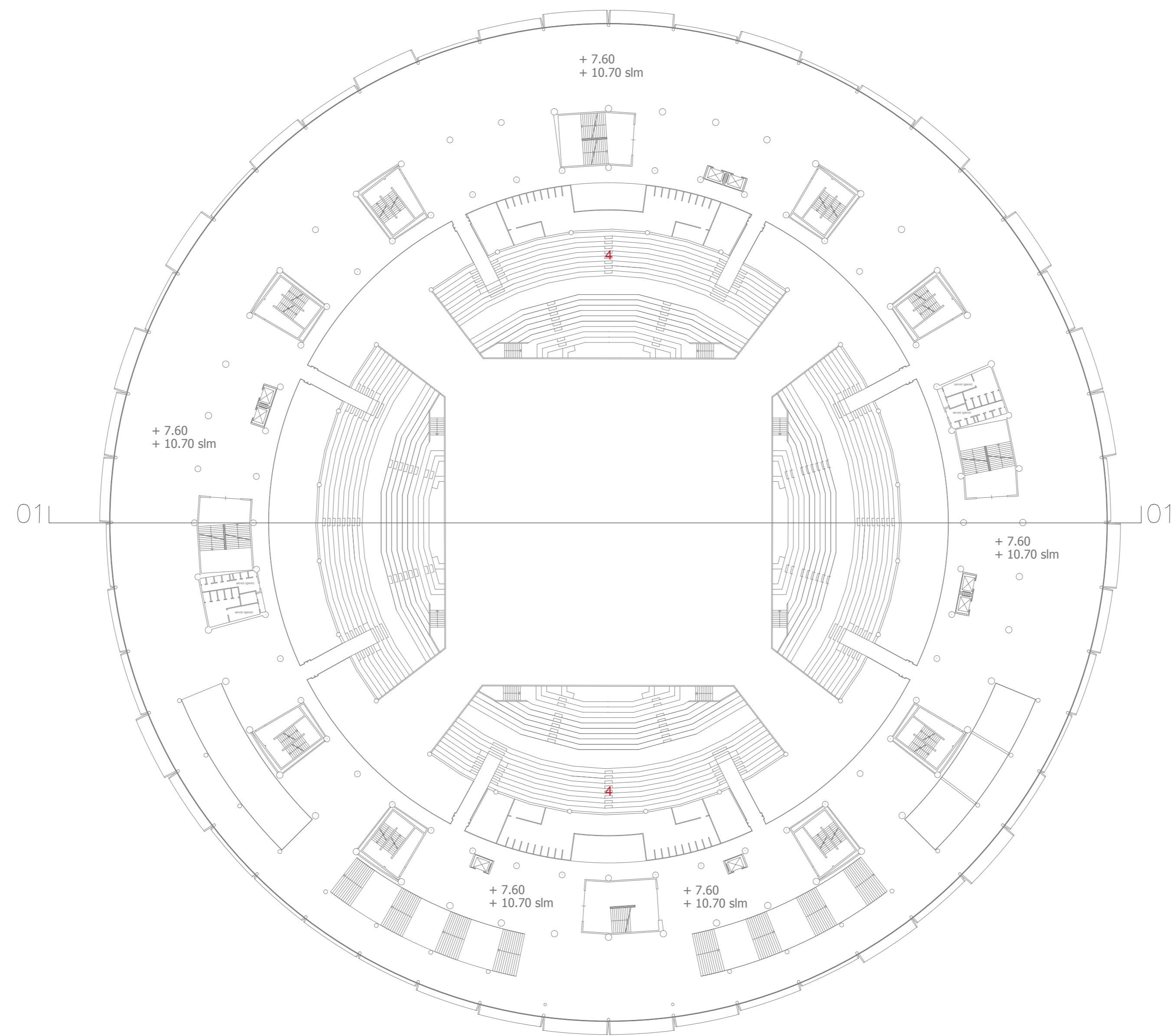
LEGENDA
 1.GIARDINO PUBBLICO
 2.ACCESIO AL PARCHEGGIO PUBBLICO (-1 INTERRATO)
 3.CORPI SCALA RESIDENZIALE B DAL PARCHEGGIO PRIVATO (-2 INTERRATO)
 4.VANI TECNICI MANUTENZIONE PIATTAFORMA MONTAUTO
 5.SPACI COMMERCIALI
 6.CORPI SCALA UFFICI DAL PARCHEGGIO RISERVATO (-1 INTERRATO)
 7.PARCHEGGI PRIVATI 3 in 1 RESIDENZIALE A
 8.ENTRANCE ALBERGO
 9.INGRESSI PRIVATI AL MONTAUTO RESIDENZIALE B E PORTINERIE
 10.INGRESSO CICLOPEDONALE
 11.TERRAZZO PANORAMICO
 12.GIARDINO PUBBLICO
 13.COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE 6% ALLA QUOTA +1.00m

QUANTITA'
 RESIDENZIALE 39.359mq (computo a pag.2)
 COMMERCIALI/ARTIGIANILE 51.135mq (computo pag.3)
 DIREZIONALE 5204mq (computo pag.4)
 ATTIVITA' RICETTIVA 10587mq (computo pag.4)
 PARCHEGGI 2'1854mq (computo pag.5)

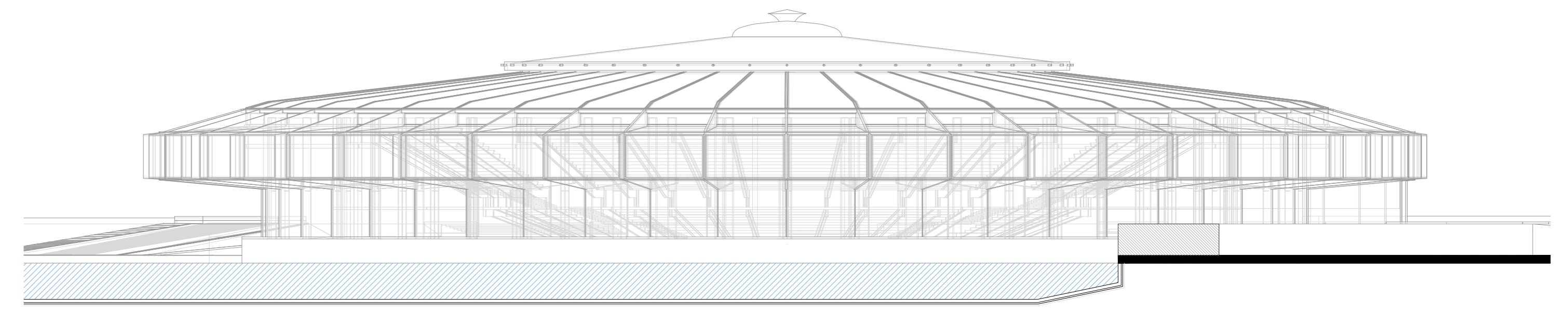




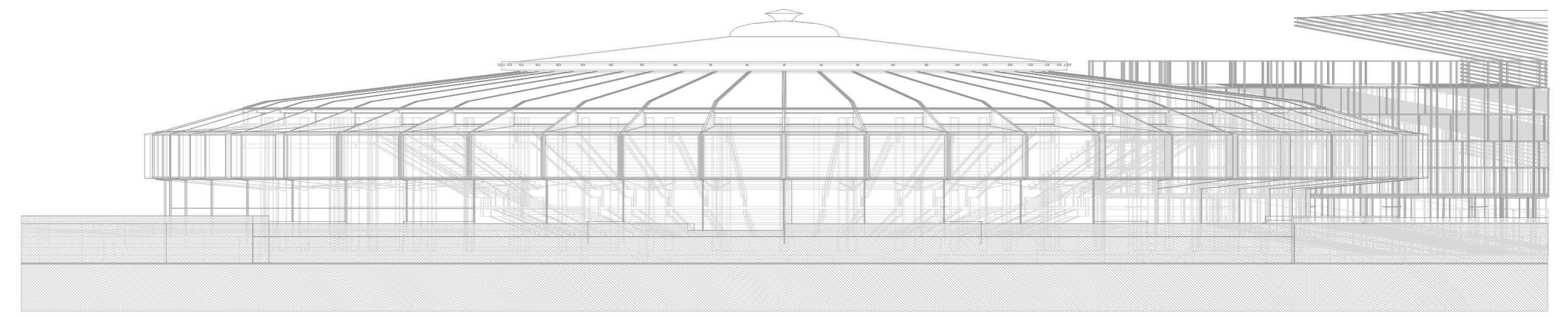
Padiglione S - QT. 12.35



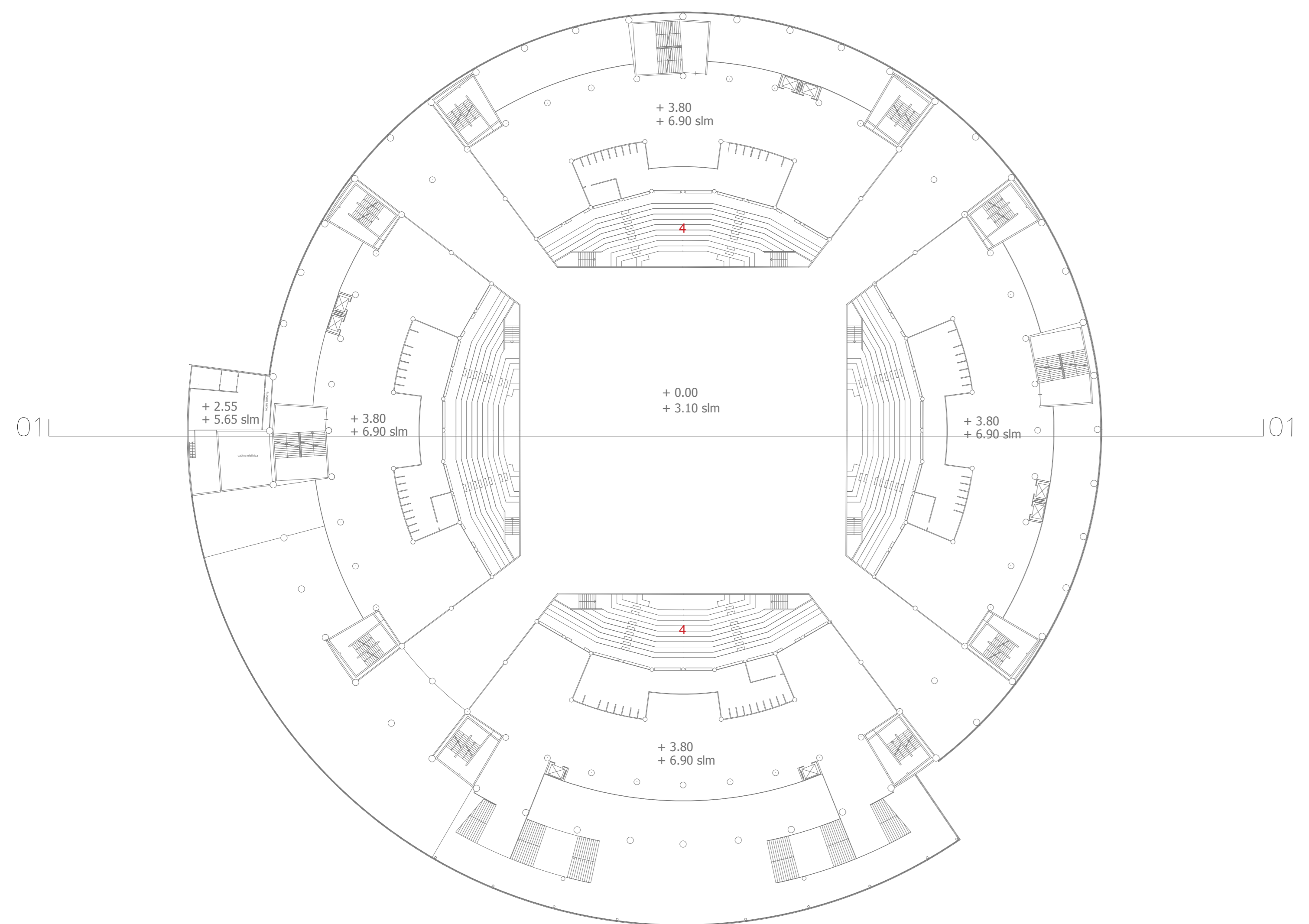
Padiglione S - QT. 8.15



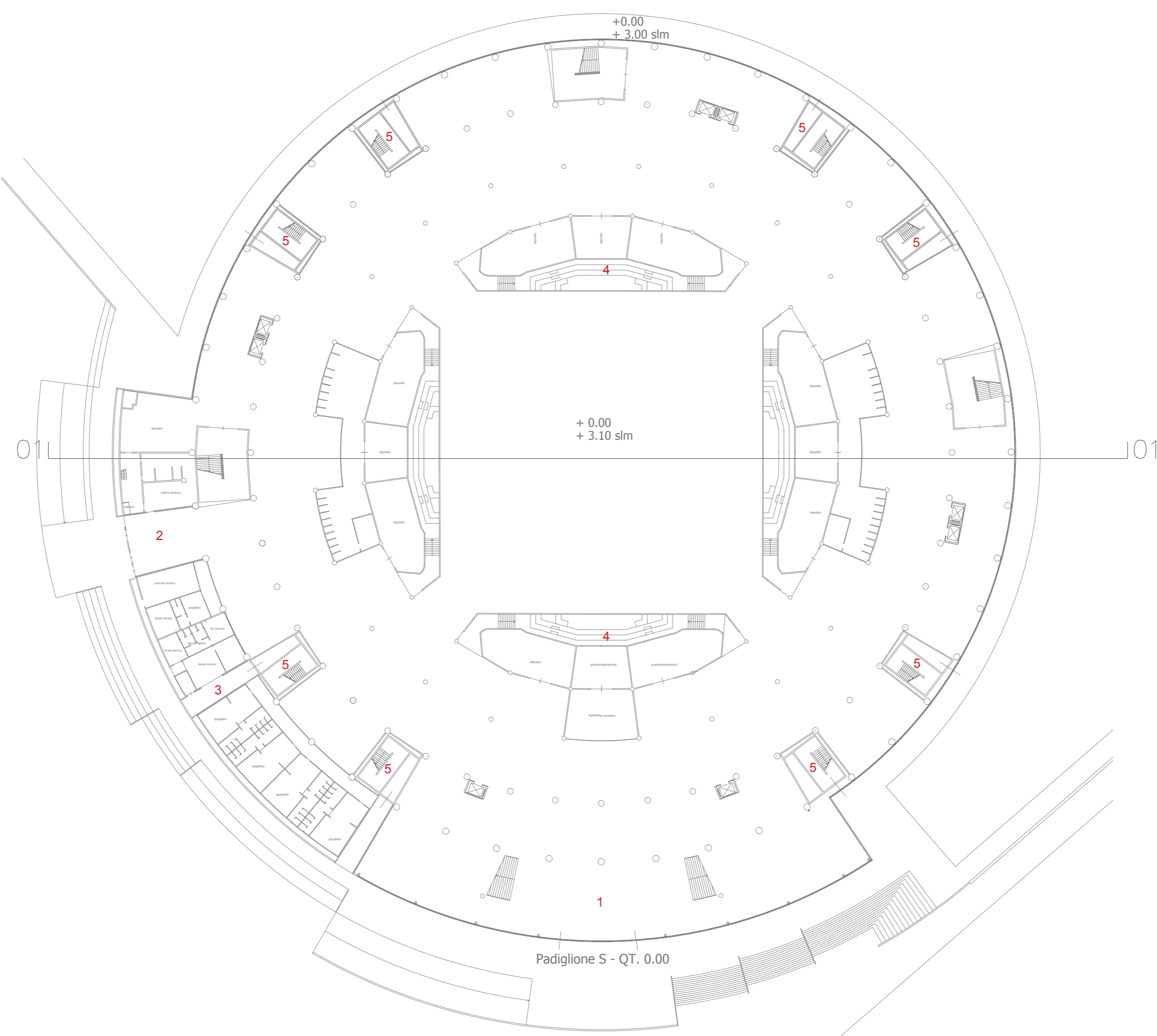
PROSPETTO OVEST



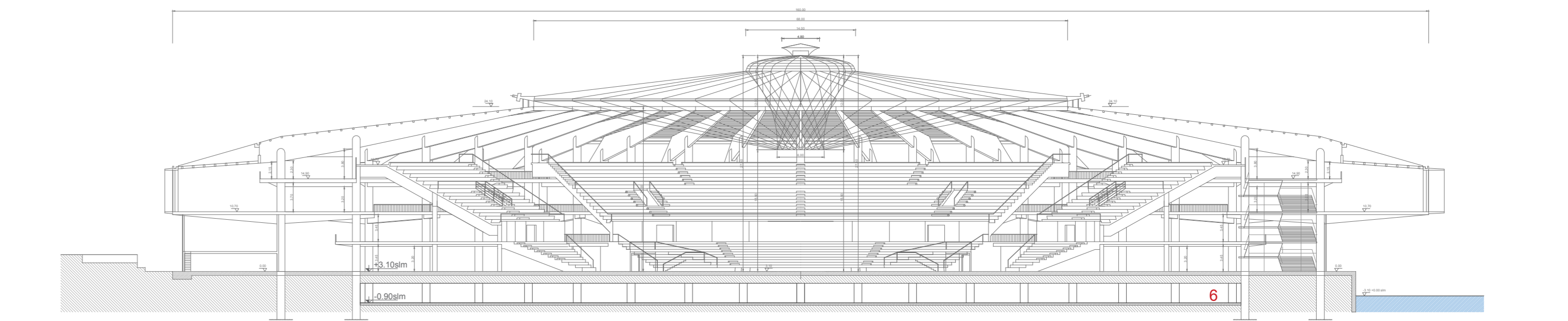
PROSPETTO EST



Padiglione S - QT. 2.55



Padiglione S - QT. 0.00



SEZIONE 01

- LEGENDA**
1. INGRESSO PRINCIPALE
 2. INGRESSO DI SERVIZIO / INGRESSO SQUADRE
 3. ZONA SPOGLIATOI E DI PRIMO SOCCORSO
 4. NUOVI SPALTI
 5. NUOVE SCALE DI SICUREZZA DA ADEGUAMENTO VVFF
 6. PARCHEGGI INTERRATI
- IL PROGETTO IN SINTESI:
 SI È VOLUTA RADDOPPIARE LA CAPACITÀ CONTENITIVA DEL PALASPORT E AL CONTEMPO VALORIZZARE LA SAGOMA DELL'EDIFICIO PORTANDO ALL'INTERNO LE SCALE DI SICUREZZA, AUMENTANDO IL NUMERO IN PREVISIONE DEI REGIMI DI MASSIMO AFFOLLAMENTO E CONSEGUENTE DEFUSSO. L'INTERVENTO PREVEDE L'INTEGRAZIONE STRUTTURALE CON NUOVI ELEMENTI PORTANTI E UN SISTEMA DI SPALTI CHE PREVEDANO AL PRIMO ORDINE UN POSSIBILE ACCESSO ANCHE ESCLUSIVAMENTE DALLA QUOTA +2.5m COME DA NORMATIVA CONI. È PREVISTA LA SOSTITUZIONE DI TUTTI I RIVESTIMENTI DI FACCIATA CON NUOVI PROFILI AD AGGETTO VARIABILE. NUOVI PARCHEGGI INTERRATI E LA CREAZIONE DI UNA CAMMINATA ESTERNA DI PROSECUZIONE E COLLEGAMENTO CON LE AREE COMMERCIALI CIRCOSTANTI.

