



COMMITTENTE:

IL CERCHIO COOPERATIVA SOCIALE



STUDIO DI FATTIBILITA'

## SACCA FISOLA WATERFRONT - VENICE Sport & Leisure Center

*Una nuova Centralità Urbana e Sostenibile*

PROGETTO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA:

**ARCOMPROJECT**  
italian contemporary design

Via Venanzio Fortunato, 55 - 00136 Roma  
tel. +39.06.35344031 - fax +39.06.35401984  
info@arcomproject.com  
www.arcomproject.com



## SACCA FISOLA WATERFRONT – VENICE

Sport & Leisure Center

*Una Nuova Centralità Urbana Eco-Sostenibile*

### GLI OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

La Riqualificazione dell'area di Sacca San Biagio denominata "Ai campi sportivi", di proprietà del Comune di Venezia, s'inquadra come Progetto di Valorizzazione di un "frammento" ai margini della Città Storica di Venezia quale è l'isola di Sacca Fisola, nell'ambito di un'iniziativa tipicamente appartenente al partenariato Pubblico Privato, attraverso lo strumento del Project Financing, così come previsto dal Codice degli Appalti Pubblici. L'iniziativa, attraverso un complesso progetto di Rigenerazione Urbana, si propone di "riconsegnare" alla città di Venezia una struttura che attualmente versa in condizioni di evidente obsolescenza, indubbiamente non valorizzata e sotto utilizzata, in considerazione sia della straordinaria posizione prospiciente la Laguna sud di Venezia, sia della presenza nell'impianto sportivo di una delle due uniche piscine coperte da 25 mt esistenti nella città storica.

Il Promotore dell'iniziativa, la Cooperativa Sociale il Cerchio, coadiuvato da professionisti multidisciplinari specializzati ed esperti nello sviluppo di progetti di valorizzazione, intende presentare un progetto "ambizioso" ma al contempo improntato da un forte grado di fattibilità tecnico-economica. Esso si pone quale obiettivo la realizzazione di un Eco-Resort con caratteristiche e funzioni tali da offrire alla Città di Venezia un nuovo luogo dedicato allo Sport & Leisure, una nuova "offerta" in grado di creare una Centralità Urbana al di fuori dei circuiti tradizionali del centro storico e con un appeal internazionale tale da attrarre sia i residenti che i turisti, nella consapevolezza che una città senza abitanti è destinata al degrado sociale ed ambientale, ed altresì che siano gli abitanti gli unici custodi della città in grado di salvaguardarne il genius loci, le tradizioni culturali e proteggerne l'ambiente.

Per centrare gli obiettivi prefissati, la nuova struttura si baserà su principi ben chiari e strategie di marketing urbano finalizzate alla valorizzazione del compendio pubblico:

- Creazione di una nuova Centralità Urbana destinata ai residenti, focalizzata principalmente sulle tematiche dello Sport e del Tempo Libero;
- Realizzazione di un complesso eco-sostenibile, nearly zero energy building (NZEB);
- Sviluppo di un progetto economicamente e finanziariamente sostenibile;
- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano-lagunare;
- Favorire un turismo sportivo e consapevole sull'asse alternativo Sacca Fisola – Giudecca;
- Promozione di eventi culturali e valorizzazione dell'enogastronomia locale;
- Nuova occupazione;
- Reinserimento sociale.

In un PF la Sostenibilità Economica risulta essere di fondamentale importanza per la riuscita dell'iniziativa, che si attua attraverso il giusto equilibrio economico tra l'interesse del pubblico e quello del privato. In questo caso l'iniziativa è indirizzata chiaramente anche alla Sostenibilità Sociale, rivolta in direzione di due grandi temi che la città di Venezia oggi affronta: offrire una reale alternativa al degrado del turismo di massa, proponendo modelli alternativi di turismo consapevole nell'ambito di un piano più generale di Sviluppo del Turismo, e altresì offrire reali opportunità per gli abitanti della città, per contrastare il fenomeno drammatico dello spopolamento della città.

### L'ISOLA DI SACCA FISOLA E L'AREA DEL COMPENDIO SAN BIAGIO

#### *L'isola di Sacca Fisola*

La presente iniziativa non può prescindere dal contesto storico e dall'origine artificiale dell'isola di Sacca Fisola, nonché del suo rapporto con il resto della città lagunare, a cominciare dall'Isola della Giudecca.

Sacca Fisola, nato quale quartiere popolare negli anni settanta, in assenza di strutture di aggregazione era destinato rapidamente, come tante analoghe esperienze urbanistiche italiane dell'epoca, al degrado sociale ed ambientale, seppure siano in essa presenti complessi di architettura sociale di una certa qualità, quali quelli realizzati da Cappai e Mainardis.

Sulla scia di recenti iniziative da parte di associazioni culturali e di cooperative sociali, che meritoriamente hanno tentato il rilancio e il riscatto dell'isola, si inquadra anche la presente iniziativa, tesa a valorizzare un'altra Venezia, fuori dai circuiti tradizionali, caratterizzata da inconsueti "brani urbani", come ad esempio i murales riconducibili alla street-art o al particolare paesaggio che si scorge dall'isola ammirando la laguna sud di Venezia, o ancora alla presenza di attività artigianali legate essenzialmente alla nautica.

La vicinanza alla già vivace Giudecca, aiuta certamente il processo di valorizzazione di Sacca Fisola, a cominciare dalla ristrutturazione del vicino Mulino Stuki; i siti storici come la bellissima Chiesa del Redentore, la peculiarità degli orti e dei giardini dell'isola, gli innumerevoli ristoranti e bar caratteristici, i musei e finanche le case di recente costruzione, che rappresentano ottimi esempi di architettura contemporanea ben inserite nel contesto veneziano, sono peculiarità della Giudecca che hanno certamente favorito l'insediamento dei residenti sull'isola. In questa visione si può dunque pensare in prospettiva ad un Asse Sacca Fisola – Giudecca, quale meta turistica alternativa di qualità, in un contesto dove possa però convivere decisamente con una realtà locale ricca di socialità e di cultura legata al territorio.

#### *L'area di Sacca San Biagio Ai Campi Sportivi*

L'area oggetto di intervento occupa l'intera area dell'attuale compendio sportivo, per una superficie fondiaria complessiva di mq 14.260.

Sotto il profilo urbanistico l'area ricade in un quadrante di zonizzazione per Attrezzature Sportive C2, indicata sulla Tav B1/42 del VPRG. Oltre allo standard urbanistico, non risultano indici di fabbricabilità o altre indicazioni specifiche.

In generale si constata uno stato di degrado della struttura piuttosto evidente, che riguarda sia gli edifici nel loro insieme che le aree esterne, dovuto dalla mancanza di interventi di manutenzione e/o di rinnovamento, in considerazione che il Centro Sportivo è stato realizzato oramai da più di quarant'anni. Da questo quadro emerge chiaramente la necessità di adeguare e riqualificare il Centro secondo i criteri di qualità e di funzionalità da cui sono oggi caratterizzate le moderne strutture sportive e ricreative, in termini di offerta e di attrezzature, non tralasciando l'importanza di mostrare un'immagine più accattivante ed accogliente, che ne favorisca la promozione e un certo grado di attrazione capace di rilanciare la struttura quale sito a livello internazionale di riferimento per gli abitanti e per i turisti.

L'altro aspetto di cui il Centro Sportivo è attualmente fortemente deficitario è quello che fa riferimento al suo basso livello di edificio-impianto dal punto vista dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, in quanto dotato di sistemi non più idonei sia dal punto di vista passivo (isolamento degli edifici), sia dal punto di vista attivo (impianti tecnologici), in accordo con le attuali normative di riferimento a livello nazionale ed europeo in tema di risparmio energetico. Il tema dell'efficientamento energetico è di notevole importanza nel caso di strutture particolarmente energivore, quali risultano essere specialmente gli impianti natatori, che tra illuminazione, riscaldamento e filtraggio dell'acqua nelle vasche e riscaldamento dell'ambiente possono far lievitare i consumi fino a 2 GWh l'anno.

Il Centro Sportivo in dettaglio è costituito da alcuni fabbricati ed impianti per attività sportive indoor e outdoor, così come di seguito riportato:

- Fabbricato Piscina Coperta da 25 mt;
- Fabbricato ex Bocciofilo;
- Fabbricato Ristorante e Spogliatoi;
- Locali tecnici;
- N.4 campi polifunzionali di tennis/calciotto.



Vista Assonometrica dell'area d'intervento.

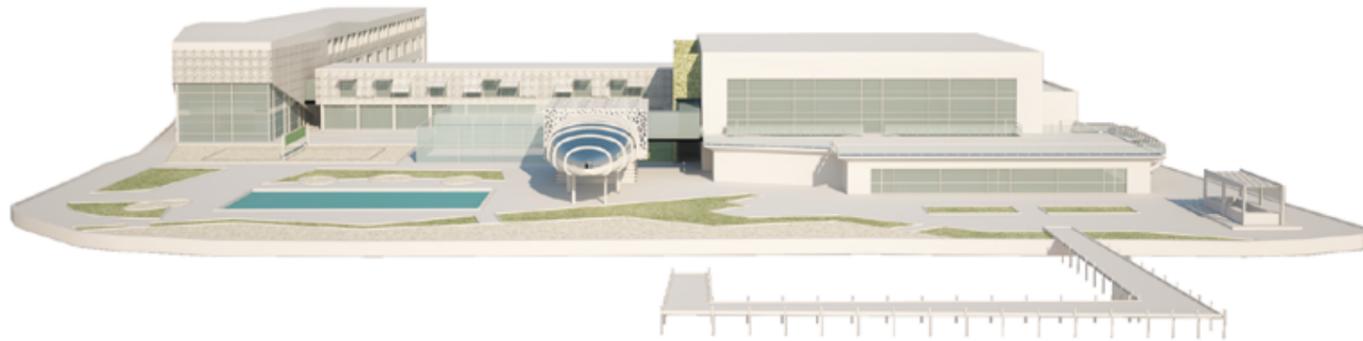
## UN PROGETTO ECO-SOSTENIBILE ED EVOCATIVO DELL'ARCHITETTURA DELLA CITTA'

Le potenzialità dell'area, come già accennato, sono da considerarsi per diversi aspetti quali uniche nel centro storico della città, e tali da poter prevedere che la presente iniziativa di valorizzazione, così come sinteticamente descritta negli obiettivi di progetto, possa ragionevolmente affermarsi quale nuova Centralità della città di Venezia. Per raggiungere gli obiettivi prefissati, sono previsti interventi su più livelli, concepiti nel rispetto dei regolamenti edilizi e delle prescrizioni in tema di tutela ambientale.

Le opere da realizzare sono riconducibili alle seguenti categorie di intervento:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- Interventi di trasformazione e innovazione;
- Interventi di efficientamento energetico.

La riqualificazione del compendio interesserà gli aspetti funzionali, estetici ed energetici di tutti gli edifici esistenti, mantenendone le attuali destinazioni d'uso e la vocazione di polo sportivo natatorio, ad eccezione dell'edificio ex bocciolfili del quale è prevista la trasformazione per destinarlo ad attività ricettiva, indispensabile ad arricchire l'offerta integrata del progetto di valorizzazione sia sotto il profilo della sostenibilità economica dell'iniziativa stessa, sia sotto il profilo della realizzazione di una struttura polifunzionale, rivolta essenzialmente ai residenti, ma al contempo ad un turismo sportivo internazionale, alla ricerca di siti alternativi capaci di conciliare la possibilità di svolgere attività sportive e ricreative con le attività culturali tipiche di una città d'arte. Nell'ambito degli interventi di innovazione/trasformazione si prevede la realizzazione di due nuovi volumi: il primo di modeste dimensioni, caratterizzato però da una particolare forma architettonica immediatamente riconoscibile e che si pone quale "icona" del progetto, destinato a Wellness Center, dotato di piscina panoramica idromassaggio e bagno turco; il secondo volume è destinato a Fitness Center, dotato di una palestra indoor e di un spazio outdoor ubicato sul tetto giardino dell'edificio, e infine di un centro di medicina sportiva con piscina terapeutica.



Vista Lato Sud dell'Intervento.

Il progetto di riqualificazione che riguarda l'ambito complessivo del compendio è basato sul principio di considerare l'intera isola quale un unico sistema armonioso di pieni e vuoti, ragion per cui la progettazione delle sistemazione delle aree esterne riveste un ruolo di primaria importanza, ritenendo che, nell'ambito di una struttura polifunzionale di questo tipo, l'organizzazione degli spazi d'uso per le attività all'aperto posseda contemporaneamente un doppio valore: l'uno strettamente funzionale alla corretta fruibilità degli impianti sportivi outdoor e l'altro connesso al piacere di trascorrere semplicemente il tempo libero in spazi gradevolmente attrezzati nel verde, in un contesto naturale di straordinaria ricchezza qual è l'eco-sistema della laguna di Venezia.



Vista Lato Nord dell'Intervento.

Per raggiungere tale obiettivo il progetto prevede l'attuazione di uno specifico studio di landscaping (progetto del verde, delle pavimentazioni, degli arredi urbani, ecc.) con il dichiarato obiettivo di realizzare un vero e proprio nuovo Waterfront Lagunare, unico nel suo genere nel centro storico di Venezia, al centro del quale riveste un ruolo fondamentale la nuova piscina all'aperto, insieme agli altri spazi dedicati al relax, alla ristorazione o agli spazi attrezzabili per eventi speciali quali concerti musicali o altri eventi pubblici. Nell'ambito delle attività sportive outdoor, il progetto prevede una nuova offerta articolata su diverse discipline, dal tennis, al calcetto, al paddle e al beach volley, oltre ad un ring per lo jogging ed una parete attrezzata per il free climbing.

In sostanza il progetto è strutturato sulla correlazione di quattro ambiti funzionali:

- l'Area dello Sport Indoor;
- l'Area delle Sport Outdoor e Leisure;
- l'Area del Wellness;
- l'Area dell'Ospitalità.



Dettaglio Ingresso Hotel.

Da queste suggestioni, si sviluppa l'architettura del progetto, che nel rispetto dei rapporti delle masse degli edifici e dei vuoti, ridisegna i manufatti esistenti in armonia con quelli nuovi. Come esempio le nuove facciate degli edifici che costituiscono l'Area dell'Ospitalità, caratterizzate da una doppia pelle in pannelli modulari di alluminio e doghe di legno ecologico: i pannelli di alluminio di colore bianco sono costituiti da una lamiera traforata a disegno, che rimanda all'immagine dei merletti veneziani, assolvendo allo stesso tempo la funzione di schermature solari. Da rimarcare, ancora, che le finestre che insistono sulla quinta edilizia in legno sono incorniciate da imbotti in pietra d'Istria.



Dettaglio Merletto di Burano.



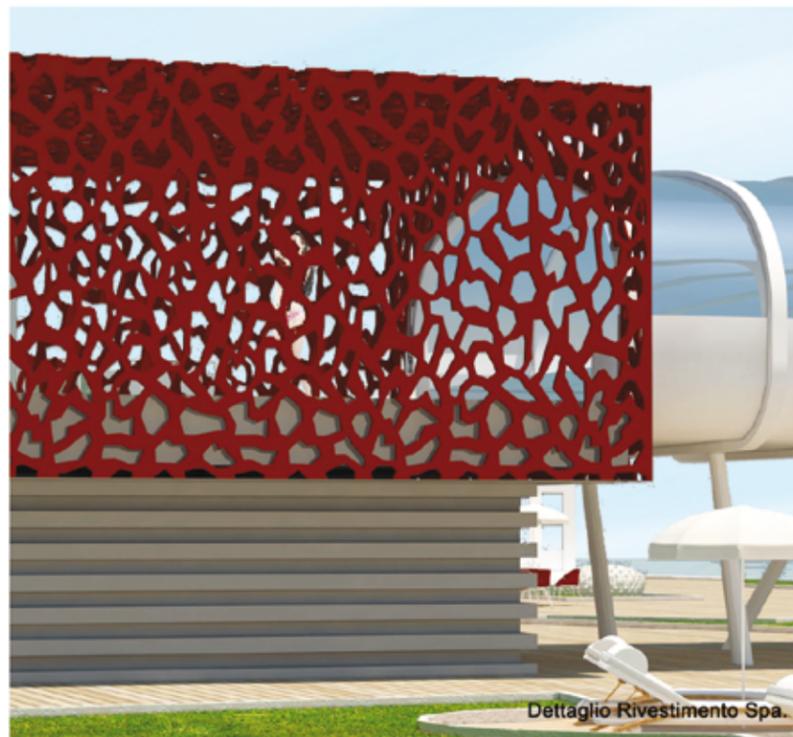
Dettaglio Facciata Ca d'Oro.

Sotto il profilo architettonico ed urbanistico la riqualificazione del complesso sportivo è basata su due principi ben chiari, che necessariamente coesistono in equilibrio e in armonia: la sostenibilità estetica e la sostenibilità ambientale. L'architettura evocatrice della città è la cifra del progetto, riproposta in filigrana attraverso un linguaggio contemporaneo al quale si associano le nuove soluzioni tecnologiche che garantiscono i requisiti standard dell'architettura eco-compatibile, in termini di risparmio energetico e di benessere ambientale, con l'obiettivo dichiarato di realizzare una struttura NZEB (nearly zero energy building). I materiali, le forme, i colori concepiti nel progetto hanno tratto la loro ispirazione semplicemente dall'osservazione della città: il tipico colore bianco della pietra d'Istria, i pattern geometrici delle decorazioni d'ispirazione bizantina, il legno, ecc.

L'Area del Wellness è costituita dalla piccola "bolla" affusolata in vetro e acciaio, sospesa da terra su esili pilastri di acciaio, che contiene al suo interno la piscina panoramica idromassaggio collegata al volume "cubico" vetrato del bagno turco, totalmente rivestito da un involucro in corian rosso irregolarmente forato, che intende richiamare le geometrie e i pattern delle decorazioni dei palazzi storici della città.

L'altro nuovo volume del complesso è il Fitness Center in vetro e legno, che si sviluppa su un solo piano a pianta rettangolare con copertura a tetto giardino praticabile per attività di ginnastica e meditazione.

Più in generale, per sintetizzare in grandi linee gli interventi previsti, si può affermare che il presente progetto di green architecture è orientato sui principi della sostenibilità ambientale, che prevedono una strategia di approccio ben chiara, basata su due piani progettuali integrati tra loro, al fine di realizzare un organismo altamente efficiente dal punto di vista energetico: i sistemi attivi e i sistemi passivi dell'edificio-impianto.



Per i sistemi passivi, che investono l'involucro edilizio e i materiali, si prevede:

- Isolamento termo-acustico altamente performante con parete ventilata per le facciate;
- Frangisole per la protezione dai raggi solari e il controllo della luce naturale;
- Tetti giardino;
- Giardini verticali;
- Materiali ecologici a basso impatto ambientale;
- Pavimenti e rivestimenti antibatterici fotocatalitici (particolarmente adatti per impianti natatori e sportivi).

Per i sistemi attivi, che investono gli impianti tecnologici, si prevede:

- impianto di trigenerazione per la produzione di elettricità ed energia termica;
- impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- recupero e trattamento delle acque,
- ventilazione naturale per un miglior comfort ambientale indoor;
- dispositivi per il controllo e il filtraggio dell'acqua per piscine ecologiche;
- domotica e sistemi di monitoraggio dei consumi energetici e controllo degli impianti.

Per quanto riguarda in particolare la piscina, è prevista la massima attenzione a soluzioni tecnologiche tali da creare il microclima ideale. Uno dei fattori più importanti che influenza il consumo negli impianti natatori, infatti, è l'evaporazione dell'acqua, che porta a serie inefficienze energetiche e ad un abbassamento del comfort interno degli ambienti a causa dell'aumento dell'umidità e alla presenza nell'aria di sostanze tossiche come le clorammine. Le nuove tecnologie consentono invece una gestione intelligente dei sistemi di ventilazione e di trattamento dell'aria, agendo direttamente sull'immissione per evitare sprechi e accumuli di sostanze tossiche nell'ambiente.

Di seguito si elencano, come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati, le funzioni principali previste nello Sport & Leisure Center:

#### Area Sport Indoor

Piscina coperta da 25 mt;  
Fitness Center;  
Centro di medicina sportiva e piscina terapeutica;

#### Area Sport & Leisure Outdoor

Waterfront lagunare attrezzato;  
Piscina estiva all'aperto;  
Tennis, paddle, beach volley, calcetto;  
Ring per lo jogging e parete free-climbing;  
Canoa ed escursioni per il turismo lagunare;

#### Area Wellness

Piscina idromassaggio panoramica;  
Bagno turco;  
Solarium;

#### Area dell'Ospitalità

Struttura ricettiva;  
Ristorazione e sale polifunzionali;  
Lounge Bar;  
Concept Store;



Si annota, infine, che nella trasformazione della città in smart city, nella quale la capacità di bilanciare il fabbisogno energetico riducendo inquinamento ed emissioni sarà il presupposto dello sviluppo a misura dell'individuo, si dovrà necessariamente tenere conto dell'importanza che rivestono gli impianti sportivi, in termini di impatto sui consumi a causa della loro essere energivori. Il presente progetto si inserisce a pieno titolo in questa direzione, attraverso soluzioni tecnologiche che consentano ottimizzazioni e risparmi energetici, aumentando così la qualità dei servizi offerti agli utenti nel rispetto dell'ambiente.



**LEGENDA**

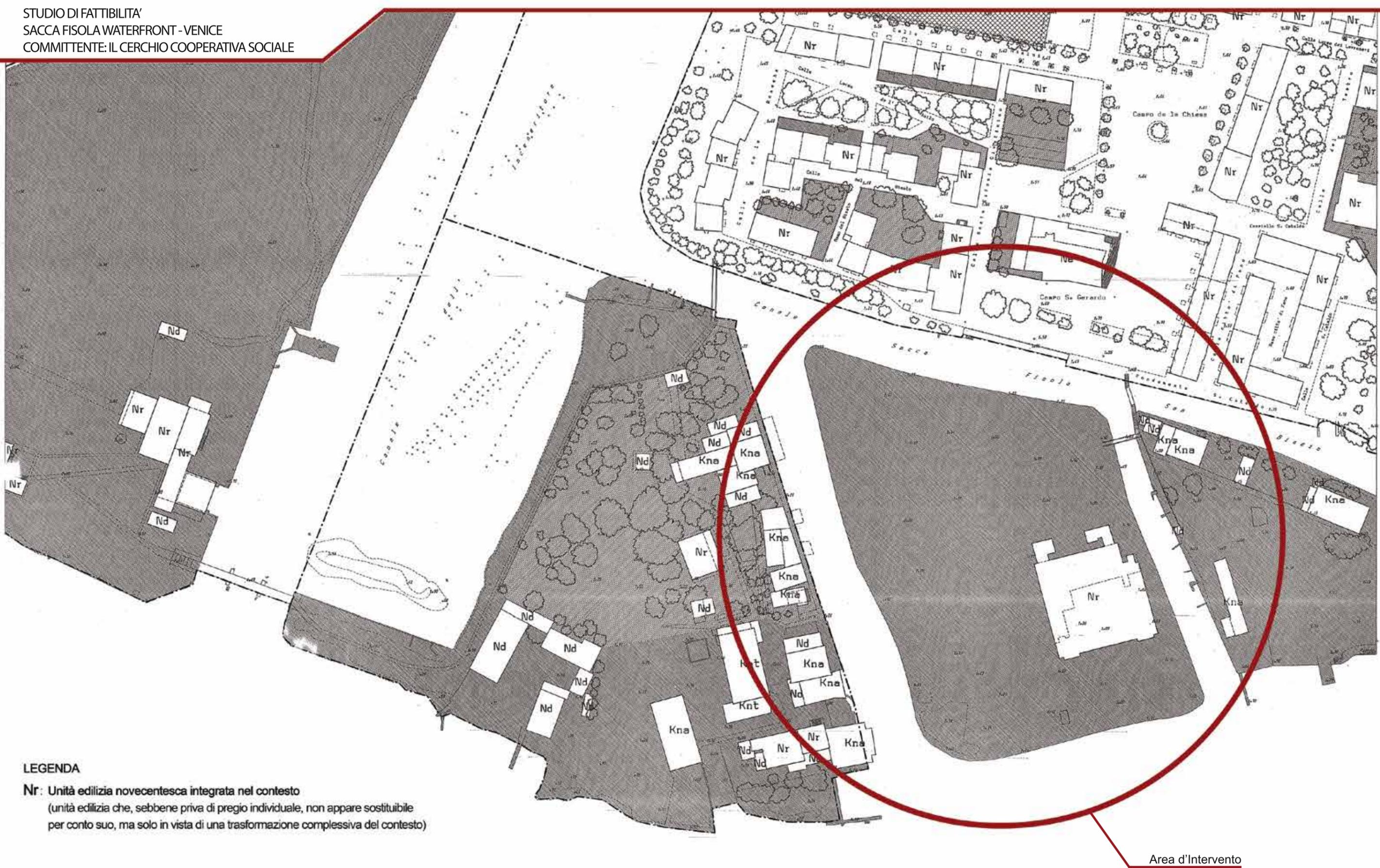
- Limite di quartiere
  - N° Numero di riferimento STANDARD
  - P Attrezzature di progetto
- Are e attrezzature di quartiere**
- a Attrezzature per l'istruzione
  - b1 Attrezzature collettive religiose
  - b2 Attrezzature collettive di interesse comune
  - c1 Verde attrezzato e giardini pubblici
  - c2 Attrezzature sportive**
  - c3 Spazi di aggregazione (campi e mercati rionali)
  - d Aree per parcheggi
- Are e attrezzature urbane e territoriali**
- au Attrezzature scolastiche
  - bu Attrezzature sanitarie ed ospedaliere
  - cu Parchi urbani e territoriali



Area d'Intervento

**STANDARD URBANISTICI**

CITTA' DI VENEZIA - Variante al Piano Regolatore Generale per la Città Antica



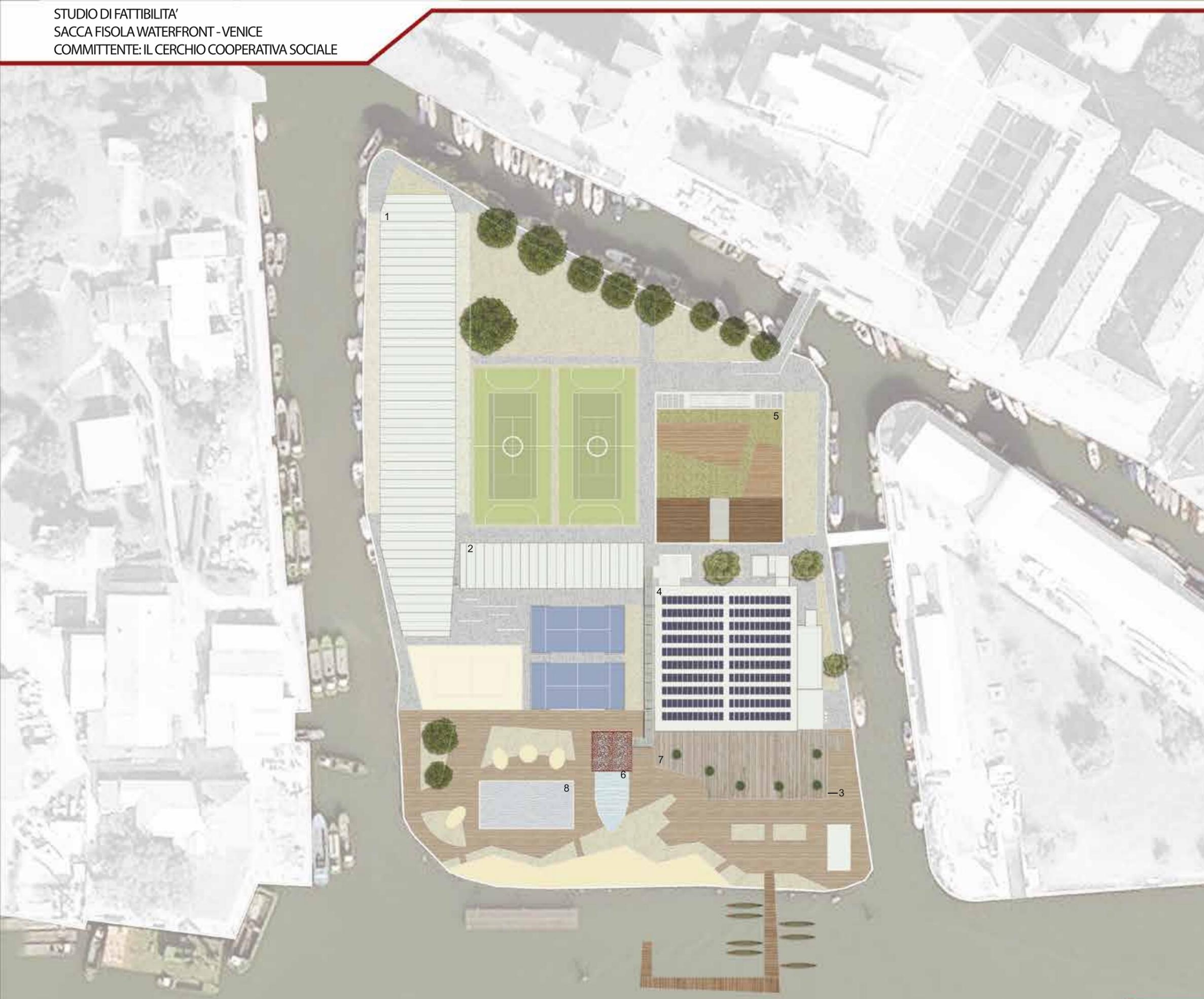
LEGENDA

**Nr:** Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto  
(unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto)

Area d'Intervento







LEGENDA

PLANIMETRIA GENERALE

AREA DELL'OSPITALITA'

-  1 - Ricettivo 4411 mq

---

-  2 - Ristorante 724 mq  
Sala Polifunzionale

---

-  3 - Lounge Bar 467 mq  
Concept Store

AREA ATTIVITA' SPORT INDOOR

-  4 - Piscina Coperta 2148 mq

---

-  5 - Centro Fitness 1127 mq  
Medicina Sportiva

AREA WELLNESS

-  6 - Centro Benessere 204 mq  
Piscina Panoramica

---

-  7 - Solarium 484 mq

AREA ATTIVITA' SPORT & LEISURE OUTDOOR

-  8 - Piscina 20 x 10 m

---

-  **Sport e Leisure**  
 n° 2 Campi Tennis/Calcio  
 n° 2 Campi Paddle  
 n°1 Beach Volley  
 Climbing  
 Canoa e Turismo Lagunare  
 Percorso Jogging  
 Waterfront Attrezzato

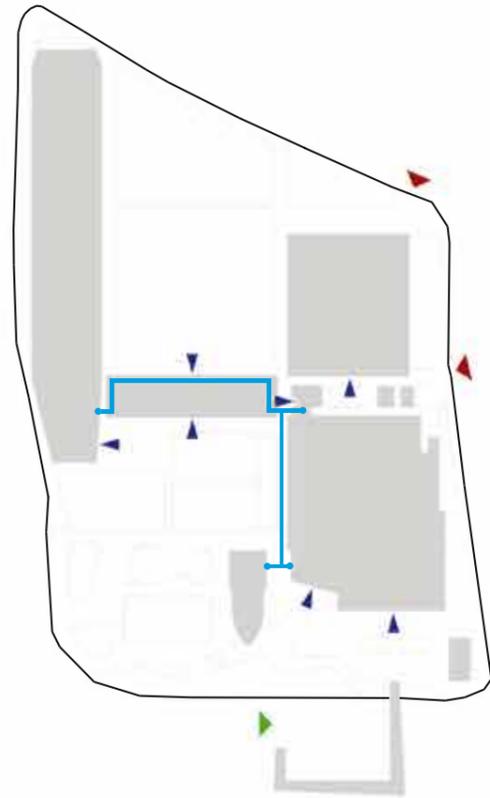
---

-  Area a Verde 2243 mq

---

-  Sistemazioni Esterne 5055 mq

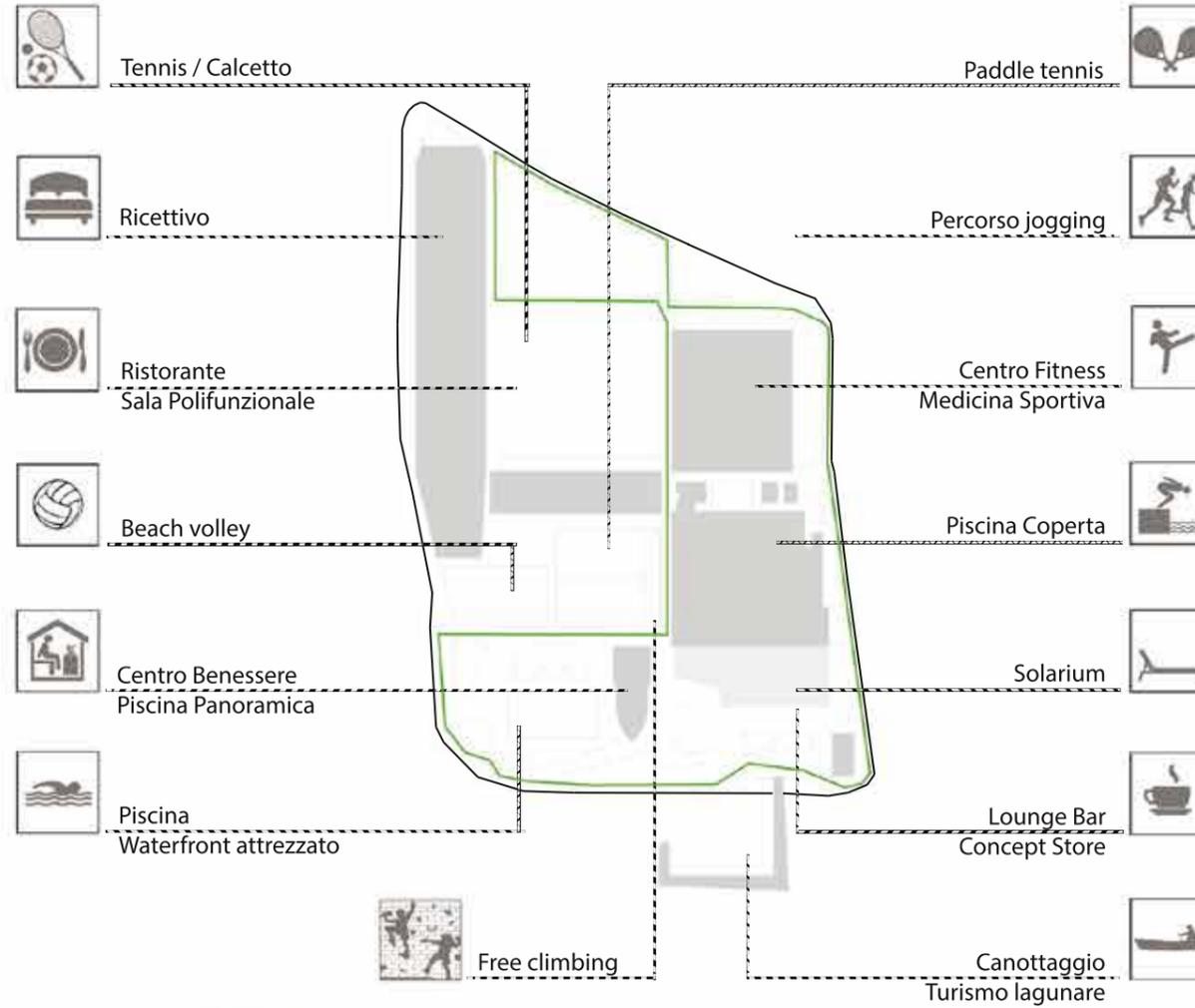




**ACCESSI E PERCORSI**

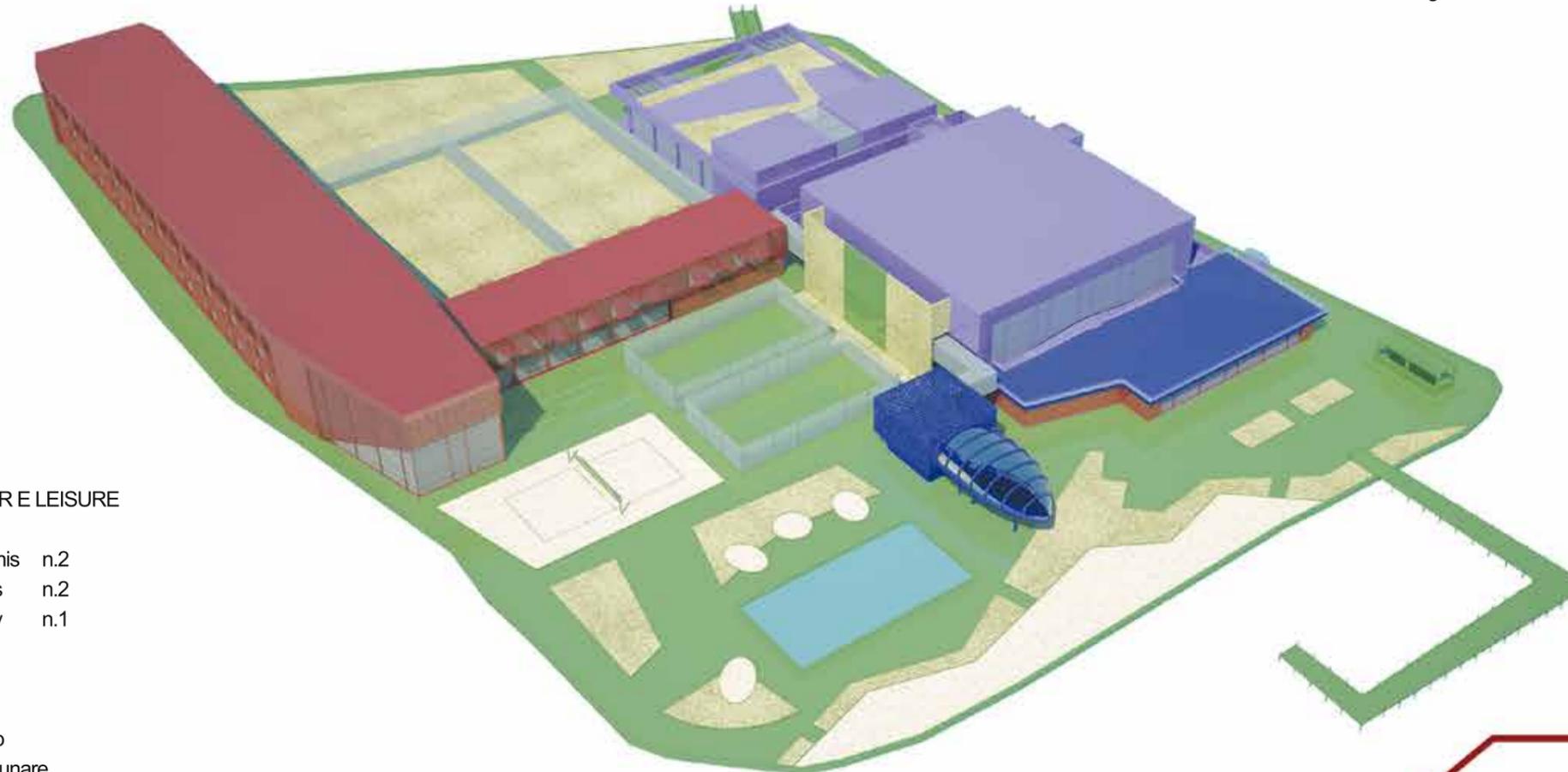
- Accessi pedonali dai ponti esistenti
- Accesso dal pontile
- Ingressi principali agli edifici
- Percorso di collegamento coperto in quota

**FUNZIONI E ATTIVITA' PRINCIPALI**

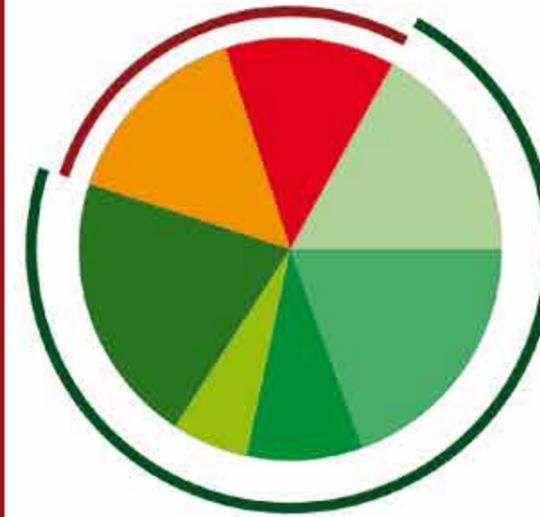


**NUOVA CENTRALITA' URBANA INTEGRATA**  
*Macrofunzioni e Relazioni*

- AREA OSPITALITA'**
  - Ricettivo
  - Ristorazione
  - Concept store
- AREA WELLNESS**
  - Spa
  - Solarium
- AREA SPORT INDOOR**
  - Piscina Coperta
  - Fitness Center
- AREA SPORT OUTDOOR E LEISURE**
  - Sport Outdoor
    - Campi calciotto / tennis n.2
    - Campi paddle tennis n.2
    - Campo beach volley n.1
  - Leisure
    - Piscina all'aperto
    - Free climbing
    - Waterfront attrezzato
    - Canoa e turismo lagunare

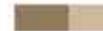


**AREA SAN BIAGIO**  
 TOTALE SUPERFICIE: 14.260 mq



	Superficie Coperta	3.872 mq
	Superficie Aree Esterne	10.388 mq
	Palestra, Piscina, Spa	15%
	Hotel, Ristorante	13%
	Verde	17%
	Piazza	19%
	Calcio	9%
	Paddle, Arrampicata, Beach	6%
	Piscina, Leisure, Sabbia, Barbecue	21%

LEGENDA

-  Edifici sottoposti a Trasformazione
-  Edifici di nuova Costruzione

Superficie Fondiaria 14.260 mq

STATO ATTUALE

- Superficie Coperta 2.669 mq
- Superficie Aree Esterne 11.591 mq

STATO DI PROGETTO

- Superficie Coperta 4.538 mq
- Superficie Aree Esterne 9.722 mq

TABELLA COMPARATIVA SUPERFICIE

Edificio	Superficie Stato Attuale	Superficie di Progetto	Differenza Superficie
1	1.092 mq	4.411 mq	+ 3.319 mq
2	526 mq	724 mq	+ 198 mq
3	2.141 mq	2.615 mq	+ 474 mq
4	--	204 mq	+ 204 mq
5	--	1.127 mq	+ 1.127 mq

TABELLA COMPARATIVA CUBATURE

Edificio	Cubatura Stato Attuale	Cubatura di Progetto	Differenza Cubatura
1	6.463 mc	16.210 mc	+ 9.747 mc
2	1.804 mc	2.624 mc	+ 820 mc
3	12.321 mc	13.574 mc	+ 1.253 mc
4	--	588 mc	+ 588 mc
5	--	4.883 mc	+ 4.883 mc

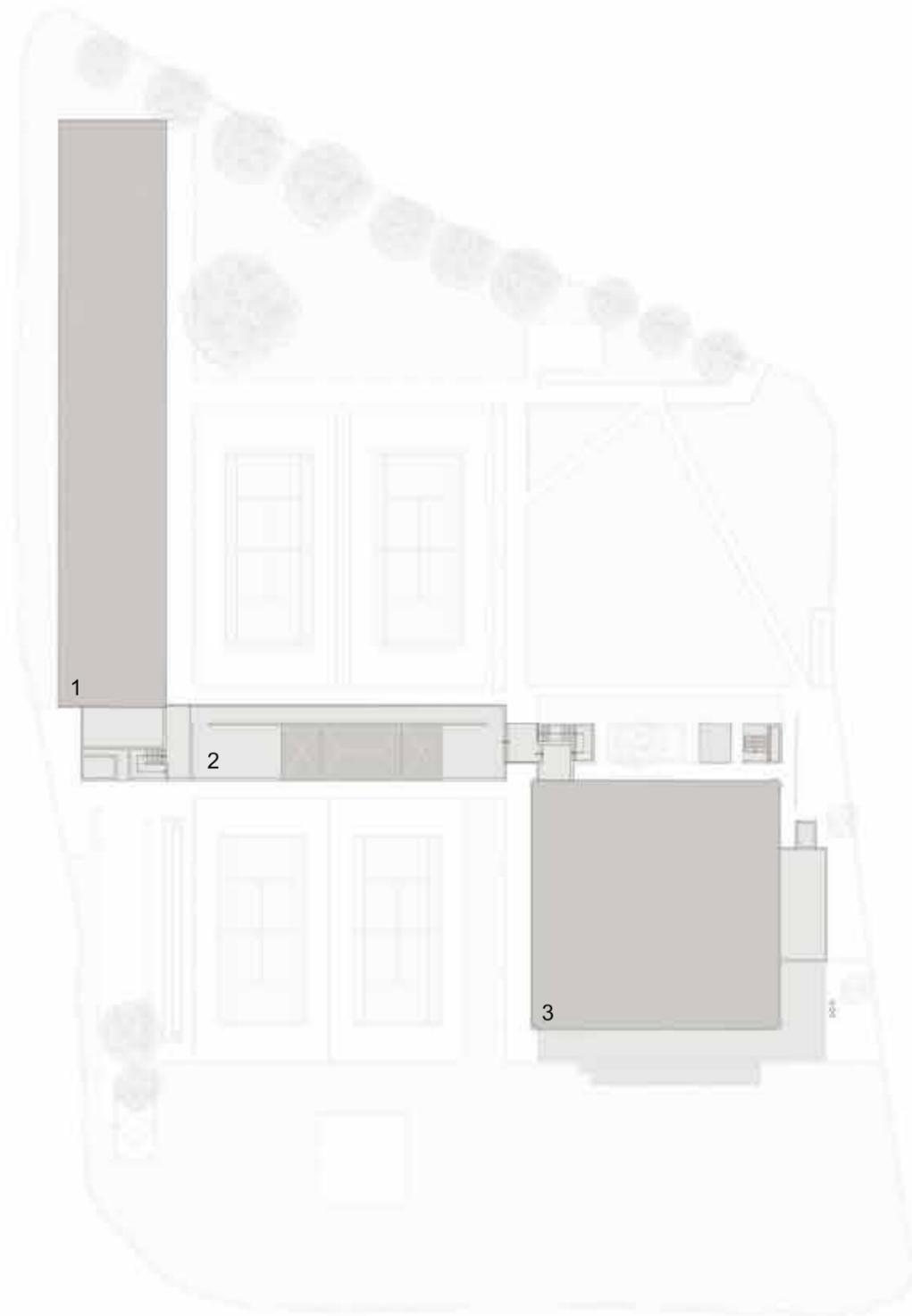
IMPIANTI OUTDOOR E AREE ATTREZZATE

STATO ATTUALE

- Campi Tennis / Calceetto n. 4

STATO DI PROGETTO

- Campi Tennis / Calceetto n. 2
- Campi Paddle Tennis n. 2
- Piscina Scoperta 20 x 10 m
- Waterfront Attrezzato
- Pontile
- Verde Attrezzato

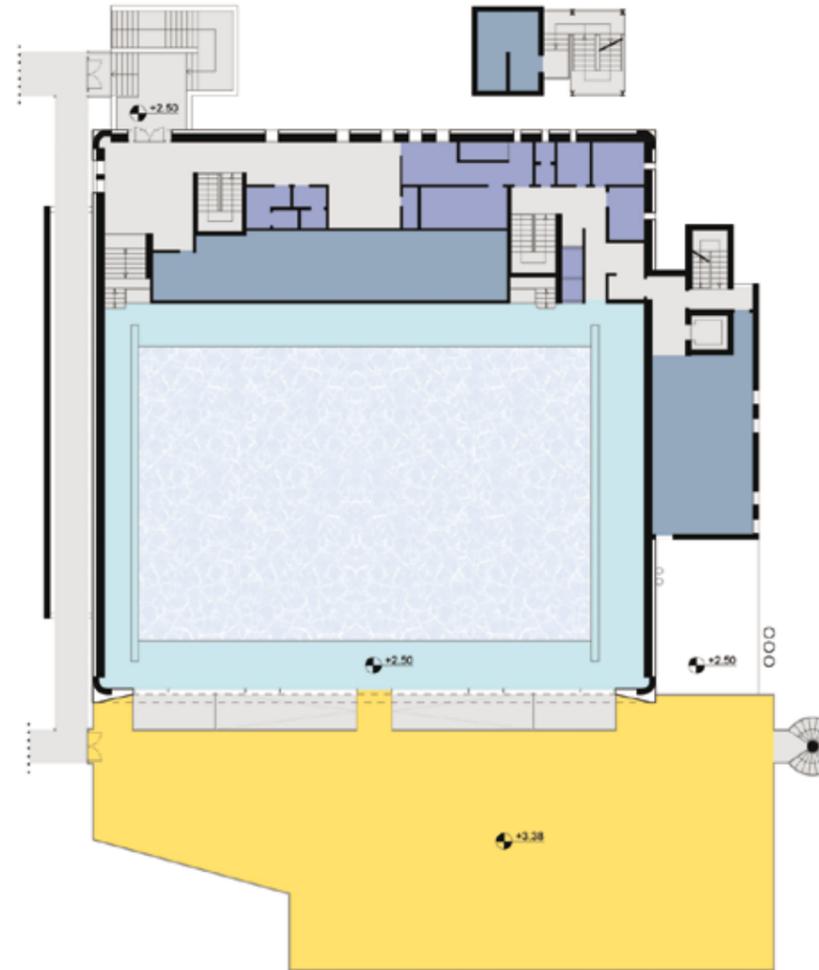
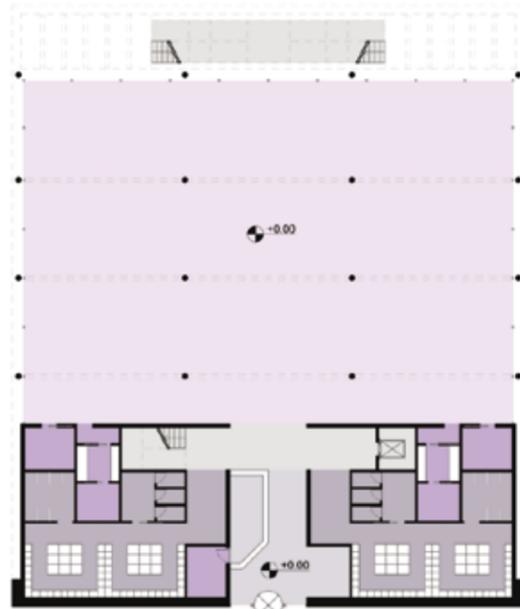
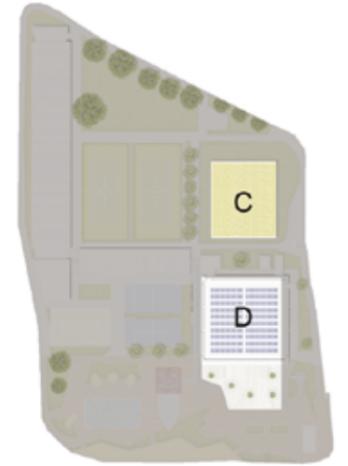


- 1 - Fabbricato ex Bocciofilii
- 2 - Fabbricato Ristorante e Spogliatoi
- 3 - Fabbricato Piscina Coperta



- 1 - Ricettivo
- 2 - Ristorazione e Spazi Polifunzionali
- 3 - Piscina Coperta
- 4 - Spa
- 5 - Fitness Center

AREA SPORT INDOOR



LEGENDA

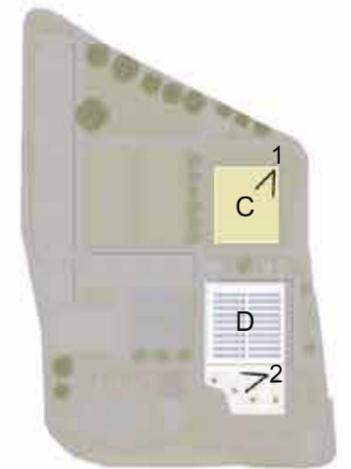
C	FITNESS CENTER	
D	PISCINA COPERTA	
Sup c primo livello		836,00 mq
Sup d primo livello		1159,00 mq
Sup c secondo livello		291,00 mq
Sup d secondo livello		1176,00 mq

<u>PRIMO LIVELLO</u>		
	RECEPTION / ACCOGLIENZA	40,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	67,00 mq
C	PALESTRA	542,00 mq
	SERVIZI / SPOGLIATOI	134,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE	53,00 mq
	RECEPTION / ACCOGLIENZA	52,00 mq
	SERVIZI / SPOGLIATOI	249,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE	39,00 mq
D	LOCALI TECNICI	259,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	93,00 mq
	LOUNGE BAR / CONCEPT STORE	363,00 mq
	SERVIZI / SPOGLIATOI / AREA OUTDOOR	104,00 mq

<u>SECONDO LIVELLO</u>		
	RECEPTION / ACCOGLIENZA	28,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	67,00 mq
C	PALESTRA OUTDOOR / AREA RELAX	550,00 mq
	PISCINA TERAPEUTICA	98,00 mq
	CENTRO MEDICINA SPORTIVA	98,00 mq
	PISCINA AGONISTICA 25x16 metri	666,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE	72,00 mq
D	LOCALI TECNICI	159,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	279,00 mq
	SOLARIUM / AREA RELAX	484,00 mq

Planimetria Primo Livello

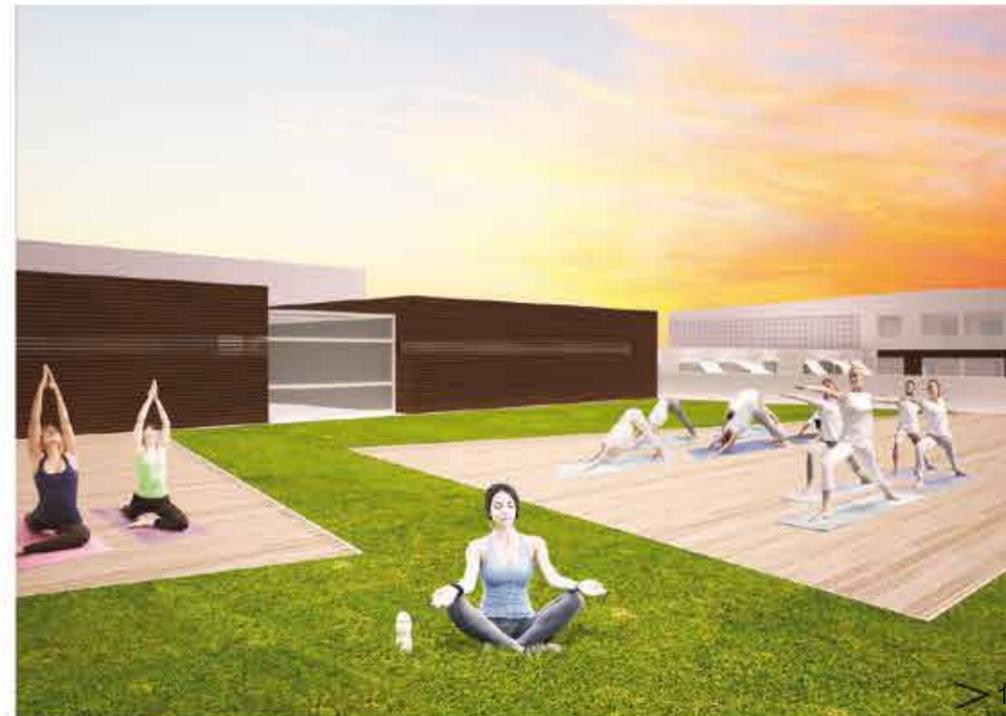
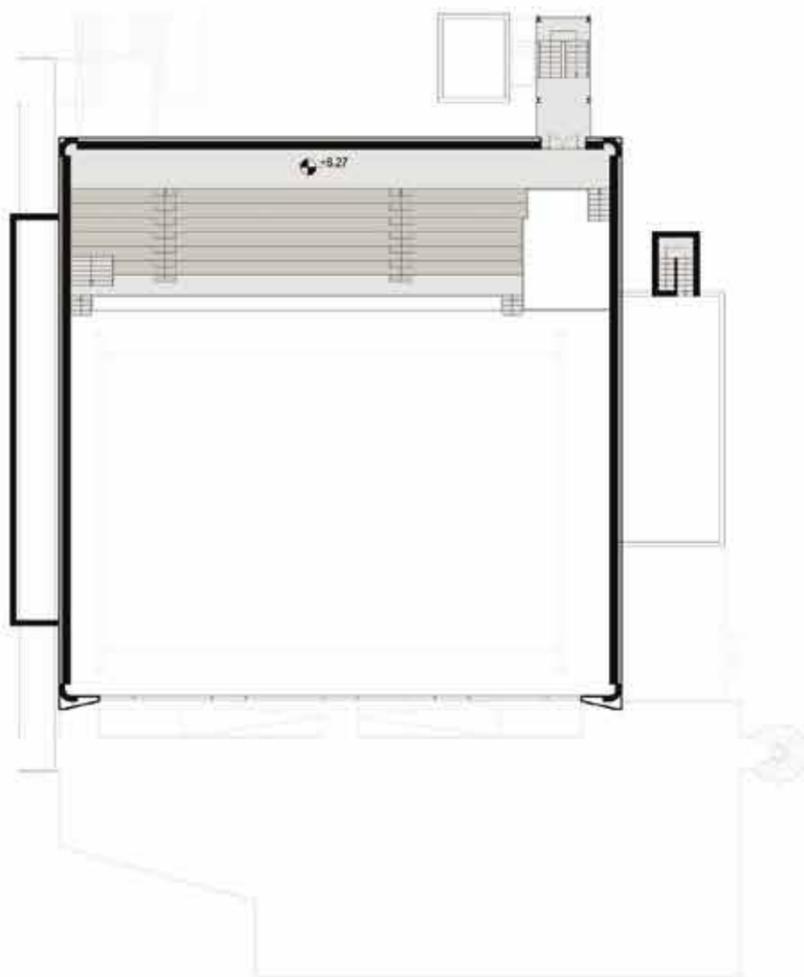
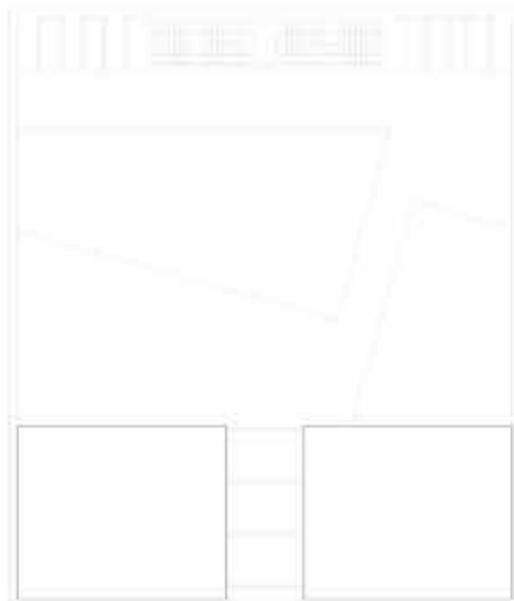
Planimetria Secondo Livello



LEGENDA

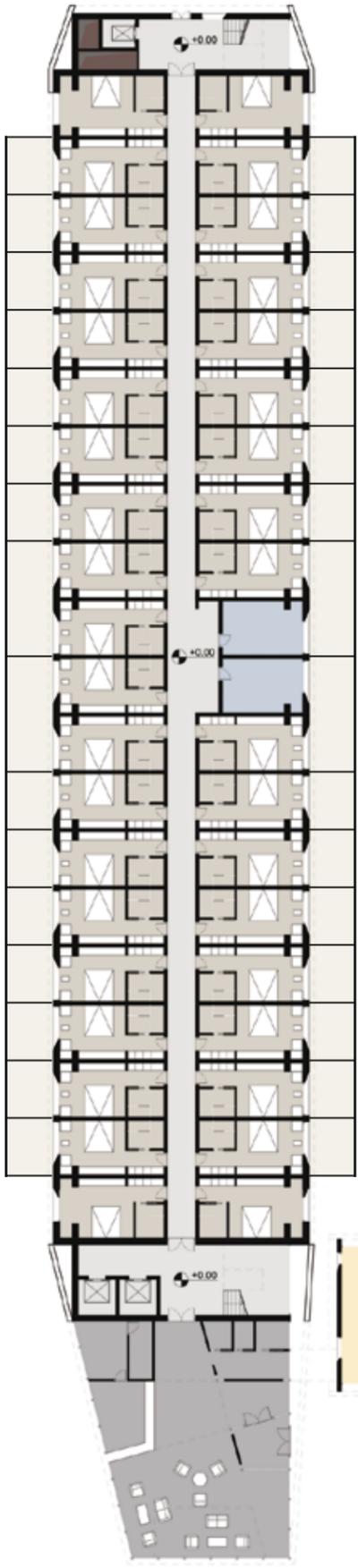
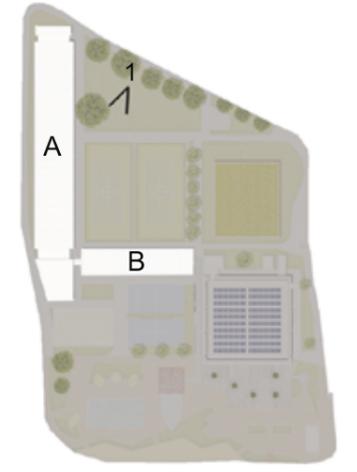
TERZO LIVELLO

C	GRADONATE	141,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	139,00 mq

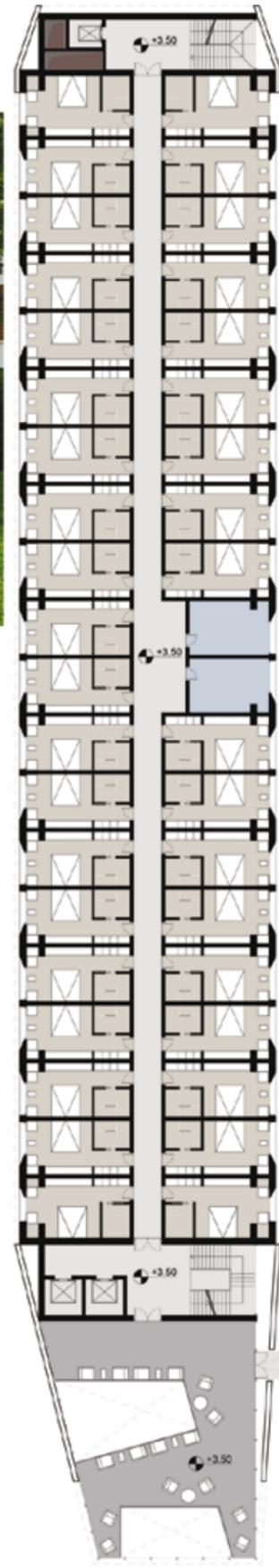


Planimetria Terzo Livello

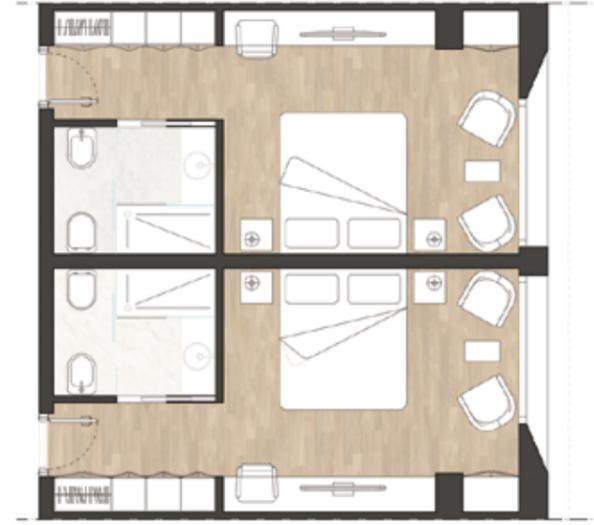




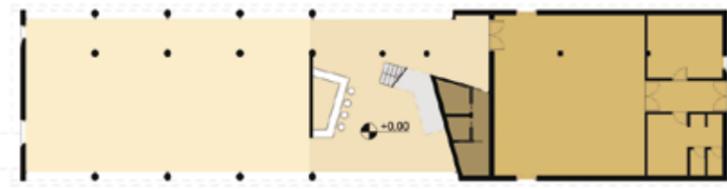
Planimetria Primo Livello



Planimetria Secondo Livello

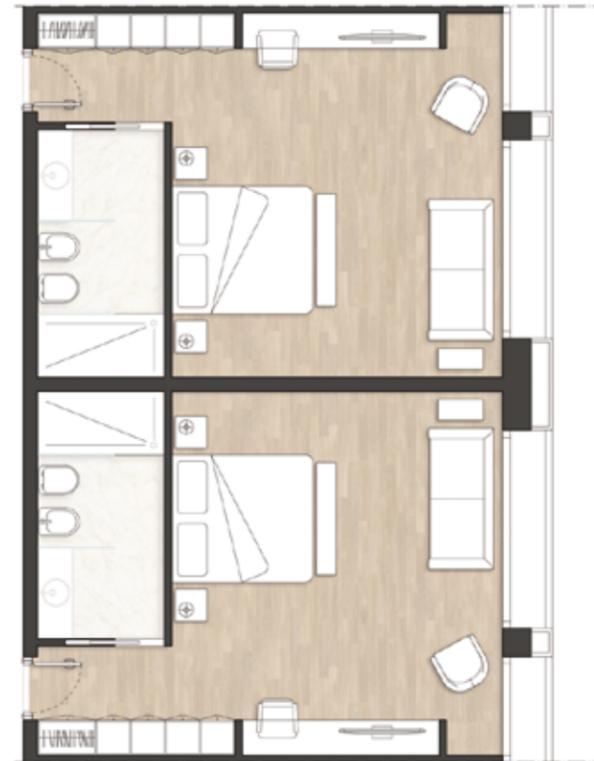
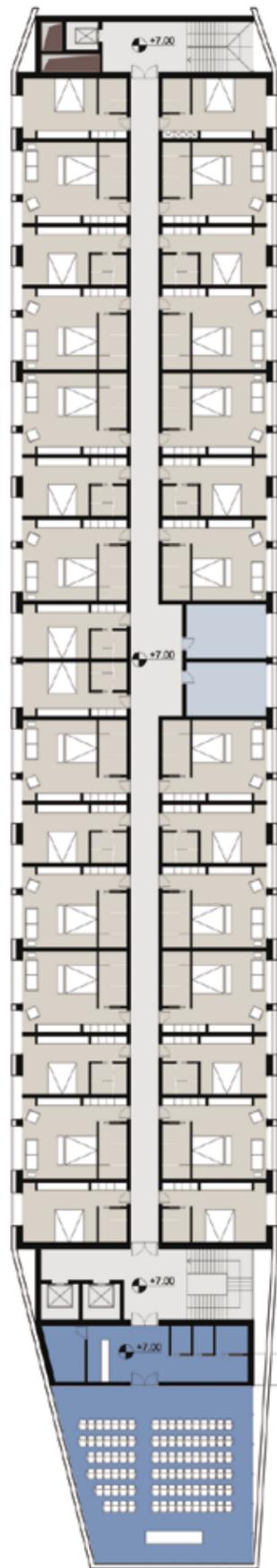
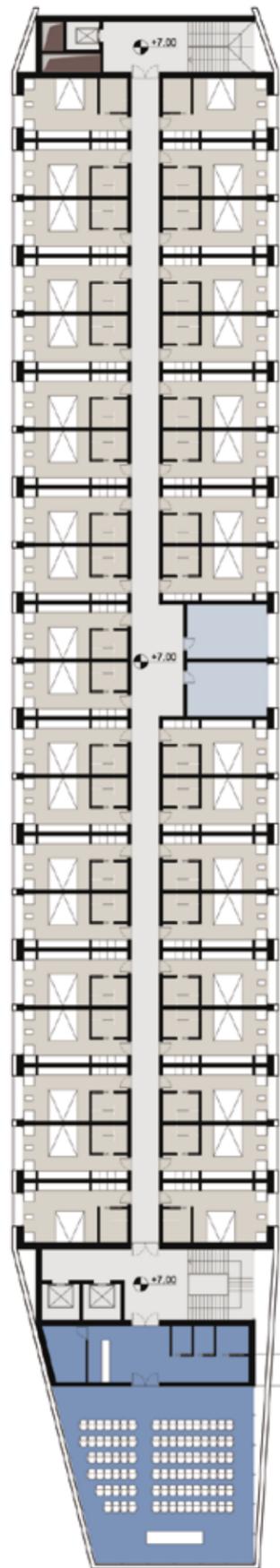


CAMERA DOPPIA STANDARD Scala 1:100  
 superficie mq 22,00:  
 - zona letto 18,00 mq  
 - zona bagno 4,00 mq

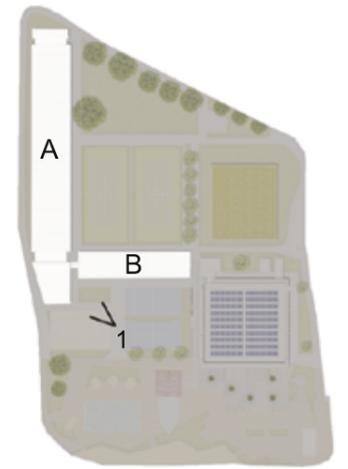


LEGENDA

A	ALBERGO	
B	RISTORAZIONE / SALE POLIFUNZIONALI	
Sup A primo livello		1.475,00 mq
- Camere doppie standard		n. 38
Sup B primo livello		353,00 mq
Sup A secondo livello		1418,00 mq
- Camere doppie standard		n. 38
Sup B secondo livello		371,00 mq
<b>PRIMO LIVELLO</b>		
	RECEPTION / HALL	179,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	235,00 mq
A	CAMERE	1.016,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE / BIANCHERIA	38,00 mq
	CAVEDIO IMPIANTI	7,00 mq
	AREA ESTERNA CAMERE	500,00 mq
	CUCINE / MAGAZZINI	125,00 mq
	ACCOGLIENZA / BAR	68,00 mq
B	SALA RISTORANTE / POLIFUNZIONALE	140,00 mq
	SERVIZI / LOCALI TECNICI	14,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	6,00 mq
<b>SECONDO LIVELLO</b>		
	RECEPTION / HALL	122,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	235,00 mq
A	CAMERE	1.016,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE / BIANCHERIA	38,00 mq
	CAVEDIO IMPIANTI	7,00 mq
	SERVIZI / LOCALI TECNICI	18,00 mq
B	SALA RISTORANTE / POLIFUNZIONALE	198,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	155,00 mq



CAMERA TRIPLA STANDARD Scala 1:100  
 superficie mq 33,00:  
 - zona letto 27,00 mq  
 - zona bagno 6,00 mq



LEGENDA

<b>A ALBERGO</b>	
Sup A terzo livello (soluzione A)	1.518,00 mq
- camere doppie standard	n. 38
Sup A terzo livello (soluzione B)	1.518,00 mq
- camere doppie standard	n. 12
- camere triple standard	n. 16

TERZO LIVELLO (SOLUZIONE A)

	SALA CONFERENZE	179,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	235,00 mq
	CAMERE	1.059,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE / BIANCHERIA	38,00 mq
	CAVEDIO IMPIANTI	7,00 mq

TERZO LIVELLO (SOLUZIONE B)

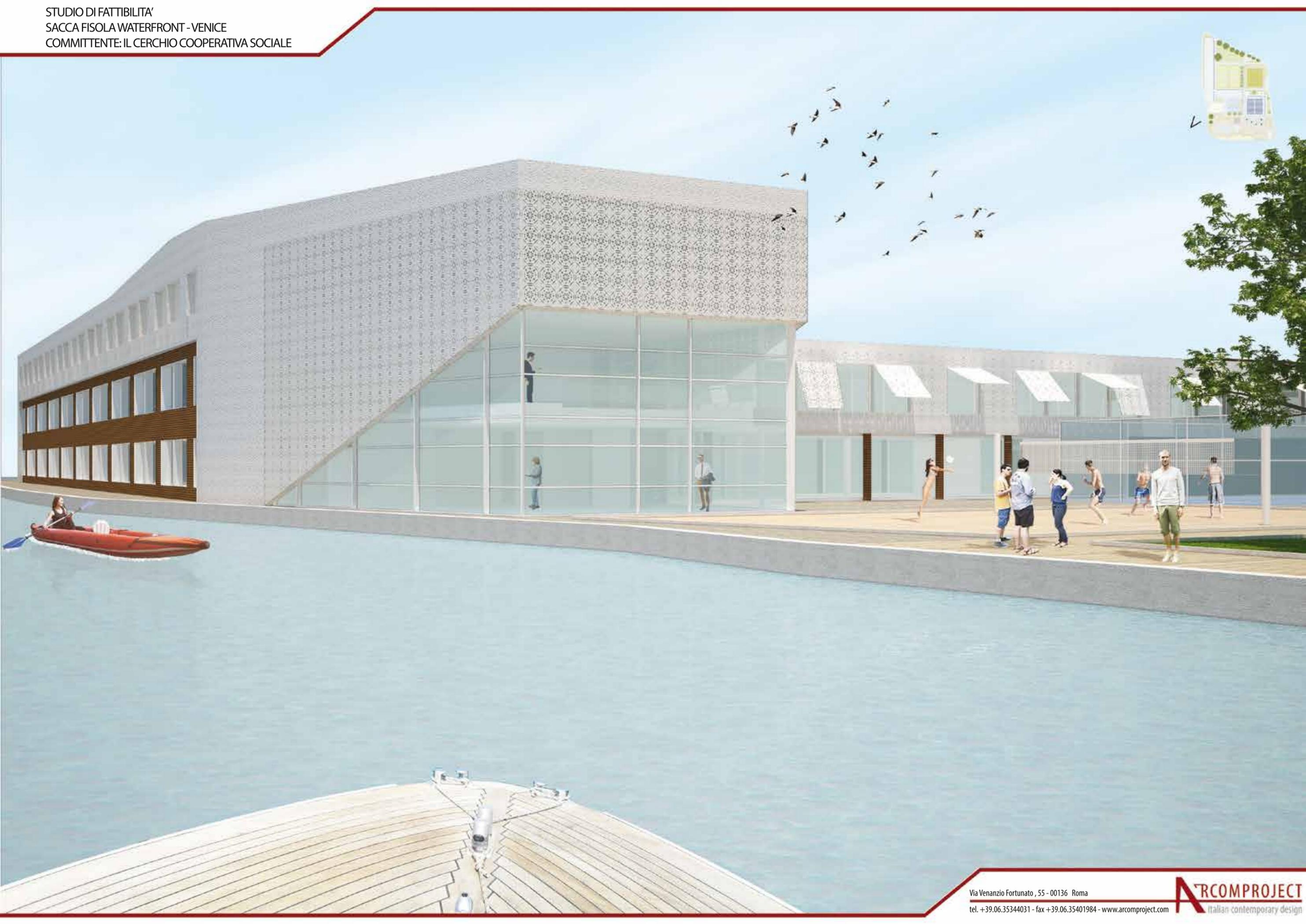
	SALA CONFERENZE	179,00 mq
	COLLEGAMENTI ORIZZONTALI / VERTICALI	235,00 mq
	CAMERE	1.059,00 mq
	LOCALI SERVIZIO PERSONALE / BIANCHERIA	38,00 mq
	CAVEDIO IMPIANTI	7,00 mq

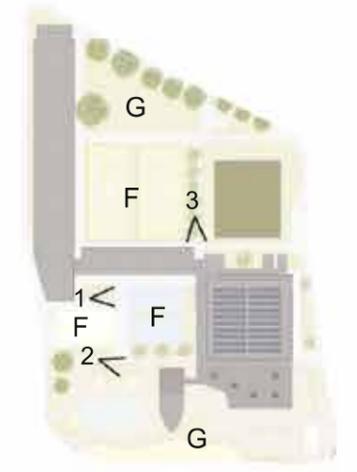
<b>A TOTALE NUMERO CAMERE</b>	
Soluzione A	1.518,00 mq
- camere doppie standard	n. 114
Soluzione B	1.518,00 mq
- camere doppie standard	n. 92
- camere triple standard	n. 16



Planimetria Terzo Livello (soluzione A)

Planimetria Terzo Livello (soluzione B)





LEGENDA

F -	SPORT OUTDOOR	
G -	AREA WATERFRONT / LEISURE	
	CAMPI POLIFUNZIONALI TENNIS / CALCETTO	2 campi
	CAMPI PADDLE	2 campi
	AREA PARETE ARRAMPICATA	h= 11,00 m
	CAMPO BEACH VOLLEY	1 campo
	CANOA / TURISMO LAGUNARE	pontile di attracco
	AREA A VERDE ATTREZZATA TEMPO LIBERO	2.243 mq
	PISCINA ESTERNA	20 x 10 m
	AREA ATTREZZATA WATERFRONT	2.578 mq
	AREA BARBECUE	53 mq
	PERCORSI	2.975 mq







Planimetria Secondo Livello



vista 1



vista 2

AREA WELLNESS



LEGENDA

E - SPA	
Sup E primo livello	49,00 mq
Sup E secondo livello	155,00 mq
<u>PRIMO LIVELLO</u>	
E [ LOCALE TECNICO	49,00 mq
<u>SECONDO LIVELLO</u>	
E [ BAGNO TURCO	25,00 mq
E [ ACCOGLIENZA	48,00 mq
E [ PISCINA IDROMASSAGGIO	82,00 mq



> 1



> 2

