



Comune di Bologna

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio  
Settore Edilizia e Patrimonio



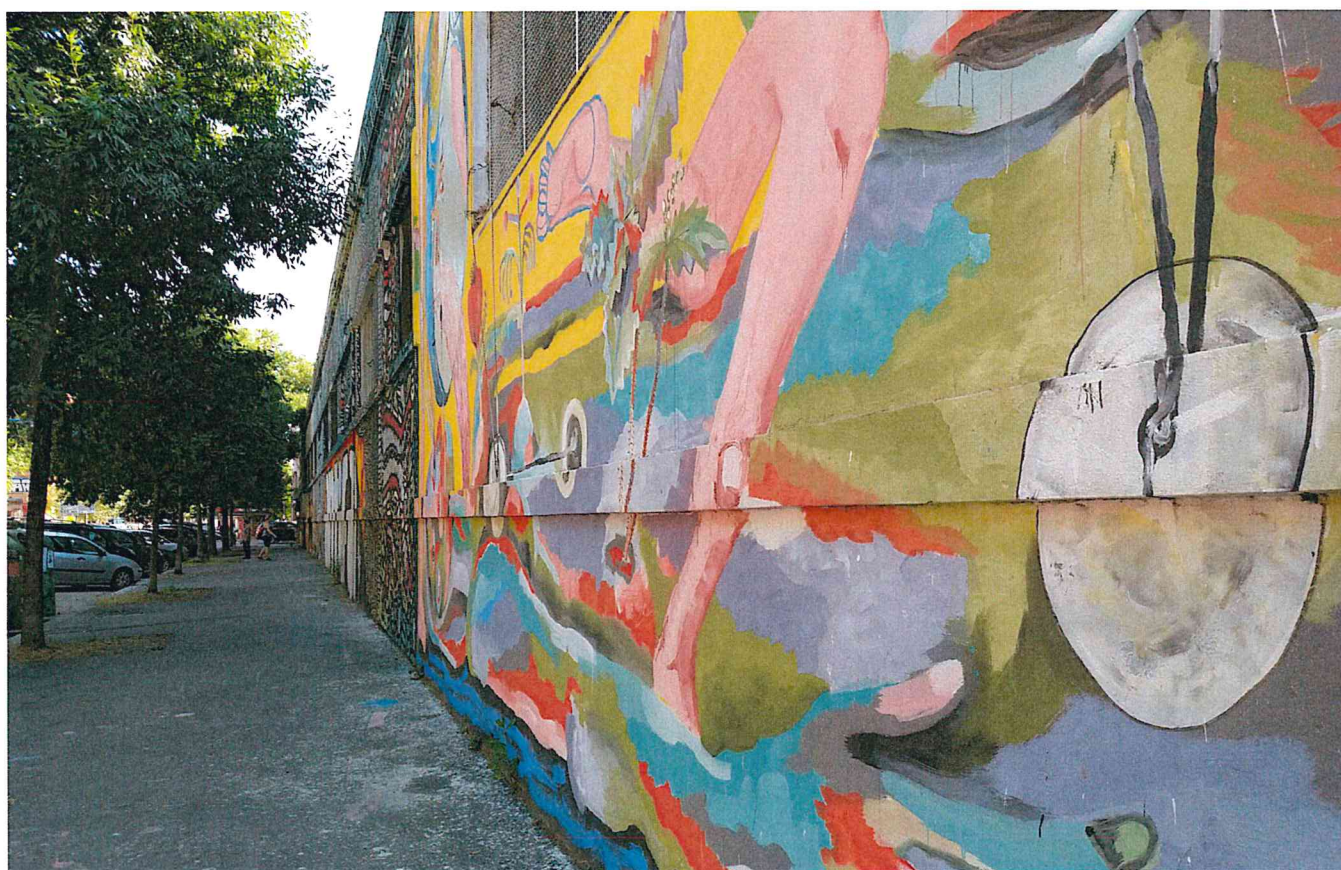
Sostenibilità  
è Bologna

# PROGRAMMA MILLE CASE PER BOLOGNA



## Riqualificazione immobili di Via Fioravanti

Cod. Int. 6188



Il R.U.P.

Ing. Raffaella Bruni

Il Supporto al R.U.P.

Geom. Sarah Damiani



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## PREMESSA

Trattasi di progetto per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in edificio di proprietà comunale ricadente all'interno del Piano Particolareggiato "Mercato Navile".

Il progetto interessa il fabbricato sito al civico 24 di Via Fioravanti attualmente liberamente autogestito dalla comunità.

Le finalità del presente progetto prevedono interventi edilizi per l'abitare condiviso e solidale per la realizzazione di un progetto di cohousing che indicativamente comprenderà almeno circa 13 unità immobiliari autonome, n. 2 alloggi temporanei, locali e spazi esterni di uso collettivo e locali aperti al territorio che potranno essere gestiti dall'intera comunità definendo programmi condivisi con l'Amministrazione Comunale.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E DISCIPLINA DEL R.U.E.

Il lotto oggetto di intervento ricade nel "Ambito in trasformazione misto" ai sensi dell'art. 74 Del RUE ed è individuato nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, Z.I.S. R5.2 – Zona Navile – Ex Mercato Ortofrutticolo più precisamente è compreso nel lotto 1 definito come Lotto Pubblico che comprende oltre alla porzione di edificio oggetto di intervento anche le porzioni di edifici ad esso connessi con destinazioni d'uso pubblico attualmente insediate.

Il lotto ricade all'interno dei "Siti oggetto di procedimento di bonifica" ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss. mm. e ii.

Parte della porzione di edificio oggetto di intervento è classificata di interesse documentale (le 10 campate verso Sud).

Inoltre l'edificio è vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici che, interpellata per la stesura della dichiarazione di interesse culturale, provvederà a fornirci indicazioni circa la tutela.

L'edificio in oggetto ricade all'interno dell'area definita come classe acustica IV (ambito n. 131) pertanto nella stesura del progetto saranno adottate soluzioni progettuali tali da rispettare la normativa in materia acustica.

## INQUADRAMENTO CATASTALE

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di intervento è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

Foglio	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Piani	Categoria Catastale
112	16	8	Via A. Fioravanti 22	T – 1 – S1	F/4 - Unità Immobiliare in corso di definizione

Situazione agli atti dal 10/11/2004 (senza planimetria catastale ma individuata nell'elaborato planimetrico, come prevede la normativa) a seguito di denuncia di variazione per divisione - demolizione parziale derivante dal foglio 112 mappale 16 al quale era allegata la planimetria catastale dei locali.

Al fabbricato non risultano catastalmente assegnate aree esterne pertinenziali esclusive ma l'area esterna prospiciente il lato Ovest attualmente recintata, e di fatto di pertinenza del fabbricato, entrerà a far parte del progetto, per prevedere usi comuni e condivisi.

## STATO DI CONSISTENZA

Il presente fabbricato era originariamente utilizzato come box magazzini e negozi relativi al mercato ortofrutticolo presente nel complesso.

Trattasi di edificio in muratura a struttura modulare in serie costituito da n. 13 box terra-cielo pressoché uguali (dimensioni interne circa 9,80x5,30) sviluppati da Sud verso Nord (gli ultimi tre moduli risultano essere stati edificati successivamente). Ogni modulo è costituito da un piano terra con copertura a vista con altezza minima di circa m 6,80 e massima di circa m 9,00 e un piano interrato, da cui si accede con scale interne ad ogni modulo, con altezza interna di m 3,00 circa. Anche le facciate Ovest ed Est risultano avere uno schema modulare. Il fronte Est (lato via Fioravanti) presenta in serie una finestra alta per ogni modulo e tutta la facciata compreso la facciata Nord è decorata con pitture murali quali espressione della Street Art. Il fronte Ovest (lato parco pubblico), mantenendo la suddivisione dei moduli, presenta nella parte alta una finestratura a nastro



mentre nella parte bassa sono presenti saracinesche in metallo a copertura dell'infisso posto internamente. La copertura è a due falde principali con sviluppo del colmo in direzione Nord-Sud e una terza falda a chiusura della copertura sul fronte Sud in aderenza alla porzione di fabbricato non interessata dal presente intervento.

La porzione di edificio oggetto di intervento ha una consistenza di mq 890,00 circa di superficie interna lorda al piano terra e mq 580,00 al piano interrato per un totale di mq 1.470,00.

Una minima porzione del fabbricato oggetto di intervento attualmente è concessa in uso al centro sociale che ha in concessione porzione del fabbricato adiacente. Si prevede lo spostamento dello stesso a gennaio 2021 pertanto tali locali dal momento della loro liberazione verranno riaccorpati e si procederà all'inizio dei lavori della parte interessata.

L'area esterna pertinenziale (fronte Ovest del fabbricato) risulta essere recintata e non catastalmente definita. Nel piano particolareggiato l'area assegnata a tale lotto risulta essere notevolmente più ristretta (m 11,00 circa rispetto gli attuali m 40,00 di distacco dalla facciata).

In aderenza al fabbricato sono state realizzate delle pensiline e tettoie sul fronte Ovest (lato parco pubblico) di varie dimensioni.

### **IPOTESI PROGETTUALE**

Il progetto prevede la realizzazione di una realtà di cohousing all'interno dell'edificio oggetto di intervento.

Si è voluto mantenere l'impronta strutturale della destinazione d'uso originaria dell'edificio rispettando la sua concezione modulare sia sui prospetti che nelle partizioni interne.

A seguito di indicazioni fornite dalla Soprintendenza la soluzione progettuale prevede inoltre la conservazione delle facciate Nord ed Est senza alterazione delle aperture e mantenimento delle pitture murali esistenti quali espressione di Street Art.

Trattasi di n. 13 moduli strutturalmente evidenziati. Ai piani fuori terra i due moduli centrali avranno destinazione d'uso comune mentre i restanti moduli, n. 5 nell'ala Nord e n. 6 nell'ala Sud, saranno destinati agli alloggi privati e corridoi di distribuzione comuni. Al piano interrato i 7 moduli centrali avranno destinazione d'uso comune mentre i restanti moduli, n. 3 nell'ala Nord e n. 3 nell'ala Sud, saranno destinati a locali accessori di pertinenza degli alloggi privati e corridoi di distribuzione comuni.

Viste le altezze del piano terra che garantiscono altezze utili conformi alla normativa, verrà realizzato un solaio interpiano per la realizzazione del piano primo e si ipotizza la realizzazione di un ulteriore solaio di servizio all'interno delle unità immobiliari per la realizzazione di superficie utile/accessoria (soluzione da confermare al momento della progettazione definitiva a seguito di valutazione più precisa delle altezze utili presenti in loco).

Il lato del fabbricato prospiciente via Fioravanti presenta criticità a livello di clima acustico pertanto si è provveduto ad improntare la progettazione degli spazi interni di seguito esplicitata riducendo al minimo l'impatto acustico sui locali sensibili quali camere e zone di permanenza continua di persone. Al piano terra, la parte prospiciente la pubblica via è stata destinata ai corridoi di distribuzione agli alloggi privati che si sviluppano pertanto interamente verso il parco pubblico e tali corridoi non hanno aperture dirette sul muro esterno. Anche al piano primo la porzione di fabbricato in affaccio è stata destinata al medesimo uso creando un ballatoio comune non coperto in quanto è stata progettata l'apertura di n. 2 asole sulla copertura nella parte finale della falda prospiciente via Fioravanti mantenendo inalterata la vista della facciata sulla pubblica via garantendo così l'illuminamento e ventilazione naturale dei locali privati senza un diretto affaccio sulla via riducendo pertanto al minimo l'impatto acustico.

Si prevede la rimozione delle tettoie e pensiline esistenti sul fronte prospiciente il parco pubblico con il solo mantenimento della pensilina facente parte del fabbricato originario che fungerà da protezione del percorso pedonale di accesso alle unità immobiliari.

Si prevede la realizzazione di mq 2.256,74 di superficie calpestabile (SU + SA ai sensi della DTU Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 20017 e s.m.i.) di cui mq 874,45 destinati a spazi di uso collettivo e mq 1.382,29 destinati a spazi abitativi assegnati a ciascun nucleo familiare rispettando pertanto i canoni previsti dalla normativa sugli interventi dell'abitare condiviso e solidale (art. 32bis del RUE aggiornato con Variante Normativa Delibera PG 247673/2019) che impongono una superficie calpestabile degli spazi ad uso collettivo non inferiore al 20% di quella complessivamente realizzata (percentuale del progetto in questione 38,75%).

L'intero edificio è stato progettato per essere accessibile in tutte le parti comuni. Inoltre sono stati progettati n. 2 monolocali interamente accessibili e tutti gli altri alloggi privati sono visitabili.

Si prevede la realizzazione di posti auto pertinenziali nel numero minimo di uno per ogni unità immobiliare che potranno essere oggetto di possibile deroga in ottemperanza all'art. 32 bis del vigente RUE.

Gli spazi destinati alle abitazioni sono stati progettati modularmente e le varie tipologie di alloggi che si sono ipotizzate possono essere intercambiate e riposizionate in base alle esigenze che le graduatorie ERS rilevano sia dal punto di vista distributivo degli alloggi che dal punto di vista numerico degli stessi.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo degli alloggi potenzialmente realizzabili all'interno dell'edificio.

Tipologia	Descrizione	Sup. Calpestabile [mq]	n. persone	n. alloggi previsti
A	MONOCALE ACCESSIBILE DISABILI	51,00	2	2
B	MONOCALE	49,00	2	3
C	TERRA-CIELO SU TRE LIVELLI	120,00	3	5
D	TERRA-CIELO SU DUE LIVELLI	90,00	3	1
E	BILOCALE + SOTTOTETTO	74,00	3	1
F	APPARTAMENTO 6 PERSONE	98,00	6	1
G	TRILOCALE PER OSPITALITÀ TEMPORANEA	50,00	3	2

Si prevede pertanto la realizzazione di n. 13 alloggi privati oltre a 2 alloggi per ospitalità temporanea per un totale di n. 43 persone potenzialmente inseribili all'interno del cohousing.

#### QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Importo dei lavori	€	1.680.000,00
Oneri per la sicurezza	€	100.000,00
Sommano		€ 1.780.000,00
Oneri fiscali 10%		178.000,00
Incentivo per funzioni tecniche		35.600,00
Di cui:		
Incentivazione personale	€	28.480,00
Innovazione	€	7.120,00
Contributo Autorità di Vigilanza	€	600,00
Allacciamenti	€	5.800,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 2.000.000,00</b>

#### ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- Planimetria Generale
- Piante Piano Interrato e Terra
- Piante Piano Primo e Secondo
- Pianta Copertura
- Sezioni A-A e B-B
- Sezioni C-C e D-D
- Rappresentazioni fotorealistiche





0.

PLANIMETRIA GENERALE

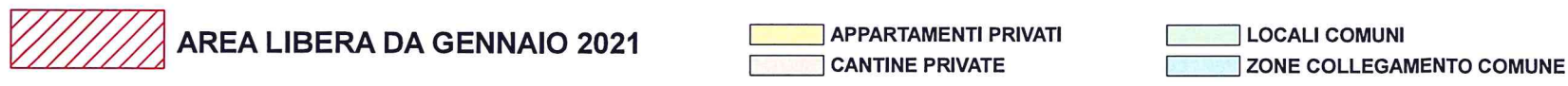
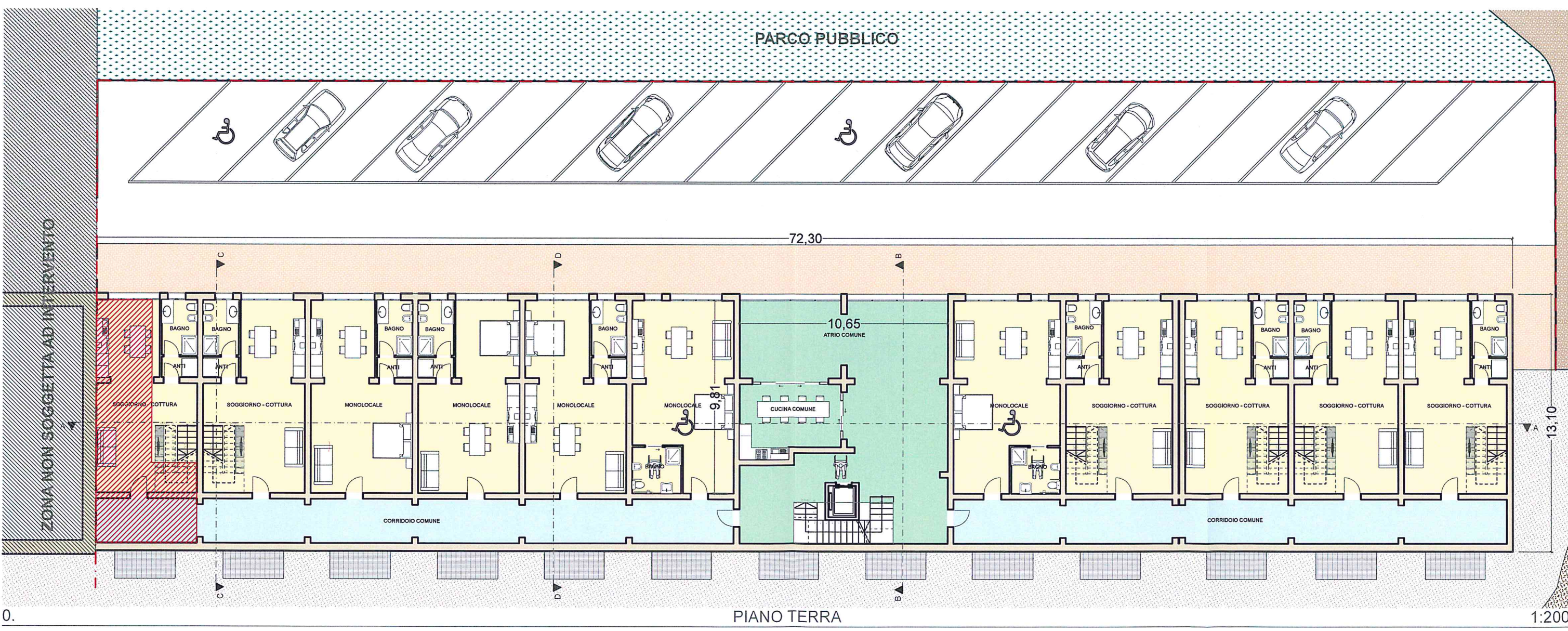
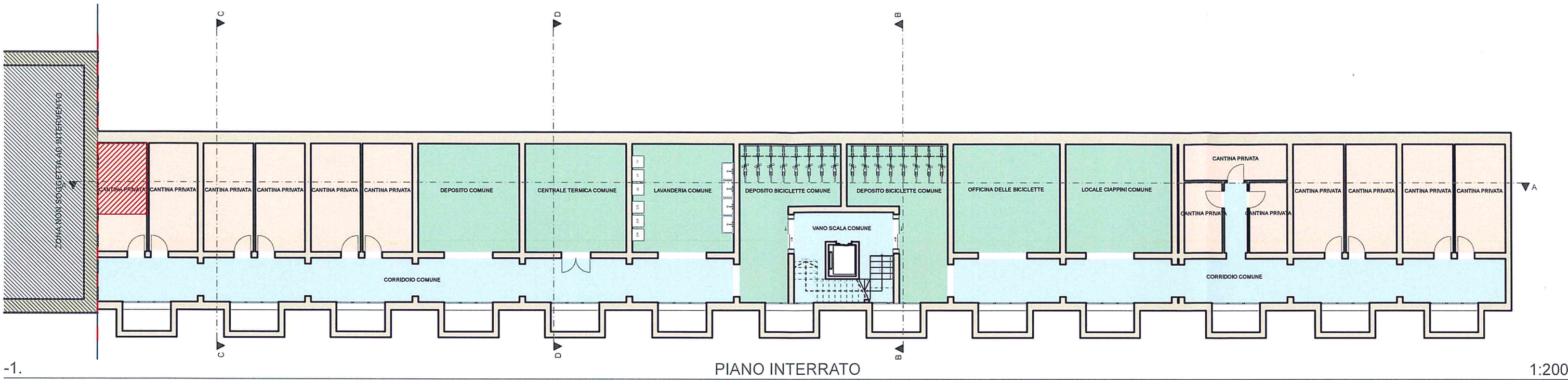
1:1000

LOTTO 1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO

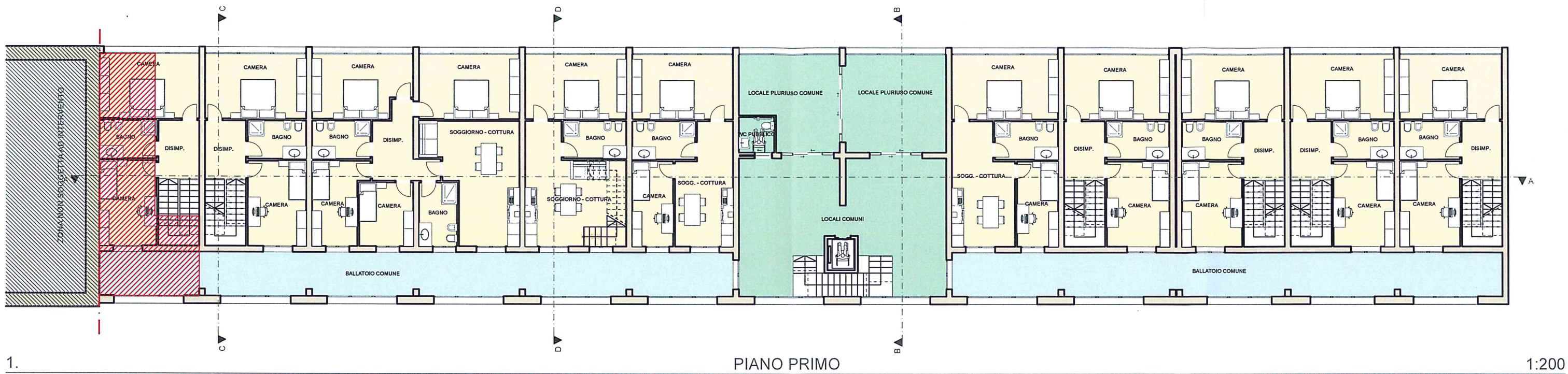
SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO

AREA ESTERNA PERTINENZIALE AL EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO







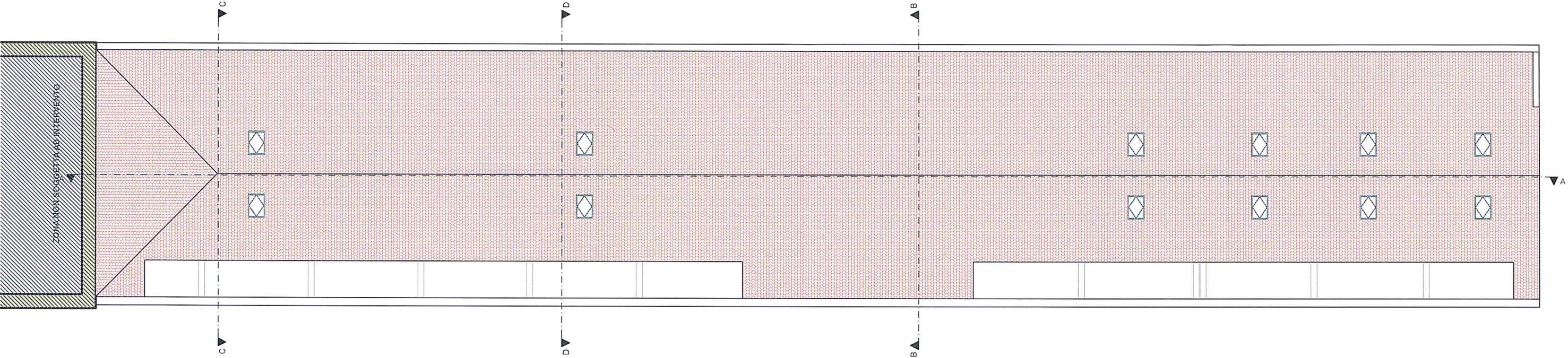


AREA LIBERA DA GENNAIO 2021

APPARTAMENTI PRIVATI  
CANTINE PRIVATE

LOCALI COMUNI  
ZONE COLLEGAMENTO COMUNE





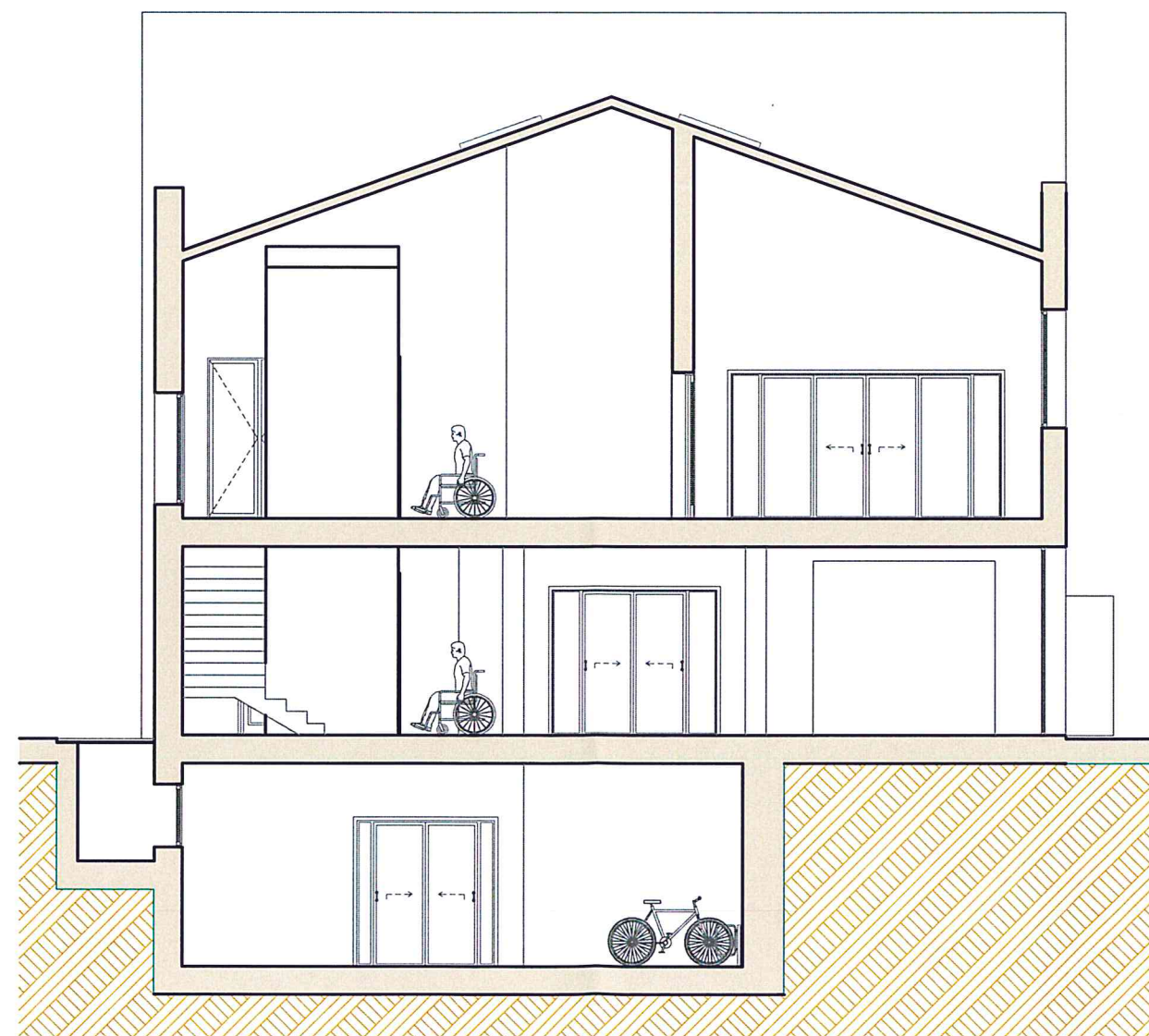




A

Building Section

1:200



B

Building Section

1:100

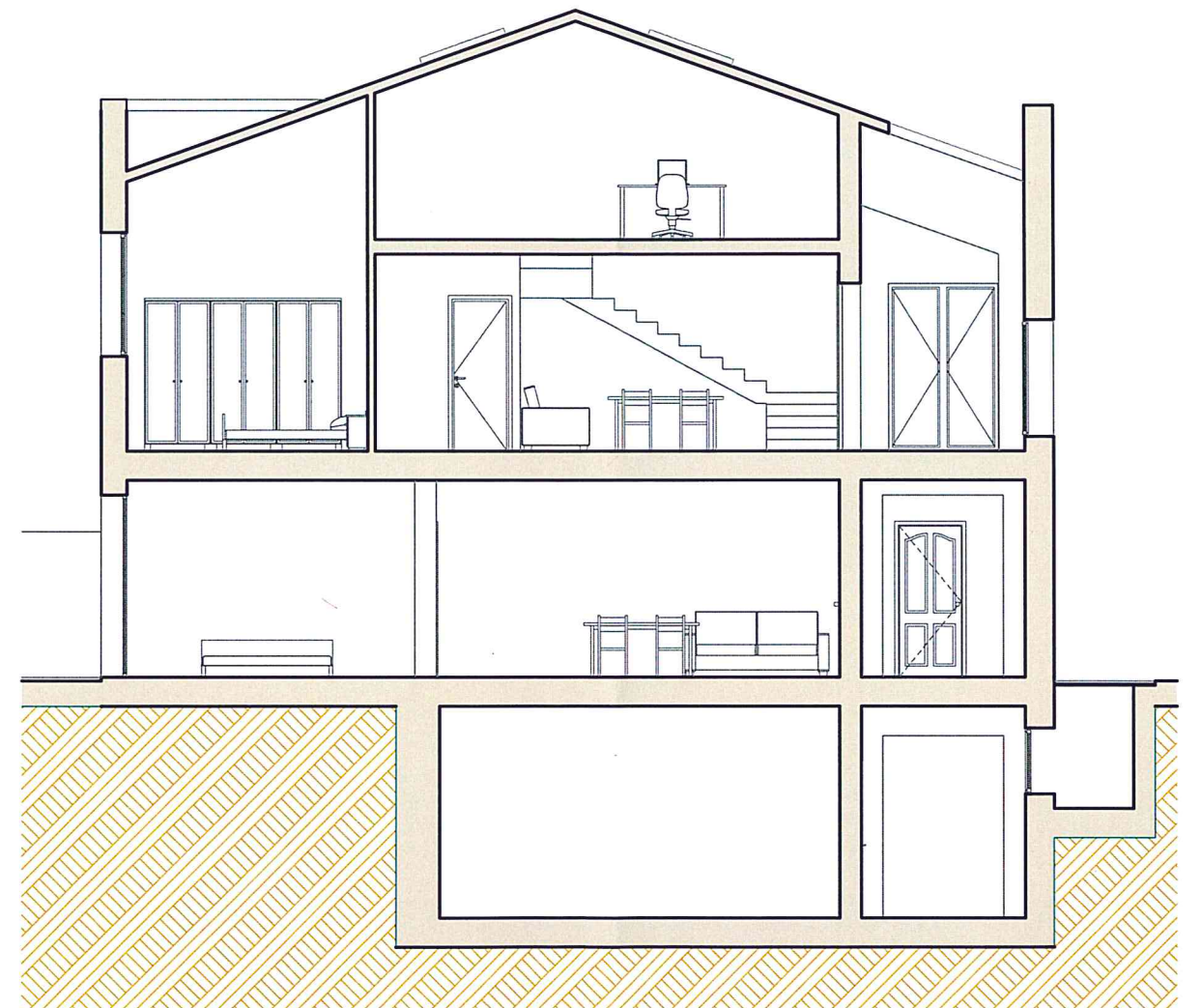




C

Building Section

1:100



D

Building Section

1:100





**Comune di Bologna**

Dipartimento Lavori Pubblici Mobilità e Patrimonio  
Settore Edilizia e Patrimonio



Sostenibilità  
**è Bologna**

## RAPPRESENTAZIONI FOTOREALISTICHE

