



**Comune
di Bologna**

**Interventi di Qualificazione Edilizia
Conservativa con parziale Cambio d'Uso
Via dell'Indipendenza 71/m-n-o-p-q-r-s-t**

Valorizzazione del Patrimonio Comunale

Proprietà:

Comune di Bologna

Direttore del Settore Patrimonio Arch. Mauro Muzzi

(Delega Sindaco P.G. 486235/2021 del 29/10/2021)

Progettazione:

Dirigente Tecnico Arch. Mauro Muzzi

*Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della
provincia di BOLOGNA con il titolo di Architetto, Matricola n. 3450*

Collaborazione U.I. Servizi del Patrimonio

Geom. Giancarlo Pinto

Arch. Arturo Todaro

Arch. Ludovica Di Marco

Ing. Gostoli Federica

Geom. Sarah Damiani

Geom. Nicolò Andrea Labanti

Relazione tecnico-illustrativa

Gennaio 2024

Relazione tecnico-illustrativa

Via dell'Indipendenza 71/m-n-o-p-q-r-s-t

Quartiere: Santo Stefano **Strategia Locale:** Irnerio

Cod. Edificio Patrimonio: 1011

N.C.E.U: Foglio 162 Particella 33

Sub. 11	civ. 71/m-n	cat. C/1
Sub. 10	civ. 71/o	cat. C/1
Sub. 14	civ. 71/p-q	cat. C/1
Sub. 13	civ. 71/r-s-t	cat. C/1

Uso attuale:

civ. 71/m-n	uso D2 attività direzionali
civ. 71/o	uso E4 attività di servizio alla persona
civ. 71/p-q	uso E8 attività di pubblico esercizio
civ. 71/r-s-t	uso E4 commercio in strutture di vicinato

Vincoli:

- Edificio di interesse storico architettonico
- Bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 13.
- Zone a media potenzialità archeologica
- Immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004
- Tranvia (edificio prospiciente)

Stato di fatto

I locali oggetto di intervento sono posti al piano terra e al piano ammezzato di Via dell'Indipendenza 71/m, n, o, p, q, r, s, t., l'accesso ai locali è situato sotto il portico tra l'albergo "I Portici Hotel Bologna" e la scala del Pincio. Attualmente i locali sopra descritti sono inutilizzati, alcuni versano in buono stato di manutenzione altri in scarso stato di manutenzione.

Il locale civ 71/m,n (ex agenzia turistica) è dotato di due vetrine prospicienti su via dell'Indipendenza. Il piano terra è composto da due locali ad uso negozio/ufficio con partizioni interne in parte in muratura facciavista in parte intonacate. Al Piano ammezzato, collegato con una scala interna a chiocciola in ferro, troviamo altri due locali, ad uso ufficio, entrambi illuminati ed areati da due finestre semicircolari. La pavimentazione presente è in gres porcellanato. Il soffitto, nel piano ammezzato, è caratterizzato da volte a crociera.

Il locale civ 71/o (ex barbiere) è dotato di una sola vetrina con accesso prospiciente su via dell'indipendenza. Al Piano ammezzato, collegato con una scala a chiocciola interna, troviamo un deposito, un antibagno e un bagno, tutti finestrati. La pavimentazione, in entrambi i piani, è composta prevalentemente da piastrelle in ceramica. Il soffitto, nel piano ammezzato, è caratterizzato da volte a crociera.

Il locale civ 71/p,q (ex bar) è dotato di due vetrine prospicienti su via dell'Indipendenza. Al Piano ammezzato, collegato con una scala interna, troviamo un laboratorio con finestra semicircolare, un deposito cieco, un antibagno e un bagno con una finestra semicircolare che illumina entrambi i locali e un antibagno e un bagno non finestrati. Un montacarichi collega i due piani. La pavimentazione, in entrambi i piani, è composta da piastrelle in ceramica, ad eccezione della zona al piano terra in cui era posto in precedenza il bancone bar, che è privo sia di rivestimento che di pavimentazione in quanto l'arredo è stato rimosso dal precedente utilizzatore del locale. Il soffitto, nel piano ammezzato, è caratterizzato da volte a crociera.

Il locale civ 71/r,s,t (ex cartoleria) è dotato di tre vetrine prospicienti su via dell'indipendenza, una delle quali arretrata rispetto al prospetto, consente l'accesso al locale. Il piano terra è caratterizzato da un ampio spazio, precedentemente adibito ad esposizione e vendita, ed un

ripostiglio privo di finestre. Al Piano ammezzato, collegato con una scala interna, troviamo un altro spazio espositivo, un deposito cieco, un deposito finestrato con due finestre semicircolari e un antibagno e un bagno illuminati da una finestra semicircolare. All'interno dei locali sono presenti contropareti in legno e alluminio che fungono da pannelli con possibilità di installare mensole mobili. La pavimentazione presente è in laminato, tranne nel deposito, nell'antibagno e nel bagno posti al piano ammezzato che presenta piastrelle in ceramica. Il soffitto, nel piano ammezzato, è caratterizzato da volte a crociera.

Progetto

Il progetto prevede la fusione tramite collegamenti interni dei locali oggetto di intervento, questa verrà realizzata attraverso l'apertura di varchi e la demolizione di partizioni tra le varie unità immobiliari attualmente presenti, previa verifica strutturale degli interventi proposti e conseguente realizzazione di cerchiature ove necessarie. Si precisa che il collegamento interno dei locali ripropone l'originale configurazione dell'immobile che, infatti, si presentava come unico locale negli anni della seconda guerra mondiale, quando i locali sotto la Montagnola furono utilizzati come rifugio antiaereo. I locali vengono collegati al piano terra realizzando un ambiente unico, al piano ammezzato viene realizzato un collegamento tra i civici 71/r e 71/q, mentre viene prevista la demolizione del solaio del piano ammezzato del civico 71/o, realizzando quindi un doppio volume in corrispondenza dello stesso. Per quanto riguarda il collegamento a piano terra tra i civici 71/o e 71/n, l'apertura del varco è prevista in corrispondenza dell'arcata preesistente ad oggi tamponata (foto 19 - relazione fotografica). L'intervento di collegamento tra i civici 71/o e 71/p-q, prevede la demolizione della scala esistente, la costruzione di una porzione di solaio e la demolizione della parete trasversale sia al piano terra che al piano ammezzato. L'intervento di collegamento tra i civici 71/p-q e i civici 71/r-s-t prevede la realizzazione di un varco nella parete trasversale. La fattibilità dell'intervento è vincolata all'esecuzione di verifiche di carattere statico e ad indagini riguardanti la composizione dei pacchetti murari e dei solai, volte ad identificare l'effettiva distribuzione dei carichi statici e la portanza dei solai. In particolare le verifiche devono essere volte a verificare la necessità di inserire cerchiature in corrispondenza dell'apertura dei varchi, e rinforzi in corrispondenza dei solai, anche in relazione alla nuova destinazione d'uso dei locali.

Si evidenzia la presenza di sei catene al piano ammezzato, quattro delle quali poste ad una quota di 1,96 metri, le restanti due ad una quota di 1,80 metri. La presenza delle catene più basse (quota 1,80 metri) è stata risolta da un punto di vista progettuale con due soluzioni distinte, per la prima catena tramite la previsione di una parete verticale di arredo che delimiti ed evidenzi il passaggio, il passaggio sotto la seconda catena viene invece interdetto facendola corrispondere alla ringhiera della balconata che si affaccia sul doppio volume.

Si prevede una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica delle partizioni interne per accogliere la nuova destinazione d'uso prevista per l'immobile. L'intervento prevede infatti un parziale cambio d'uso dei locali e la realizzazione di un unico locale destinato ad attività di pubblico esercizio (uso E8 così come da regolamento edilizio del Comune di Bologna), pertanto tutti i locali oggetto di intervento, ad eccezione del locale ai civici 71/p e 71/q (ex bar), richiedono il cambio uso in E8. L'estensione della destinazione d'uso E8 ai locali adiacenti ai civici 71/p e 71/q, non contrasta con gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bologna.

L'immobile, a seguito della nuova configurazione progettuale, avrà accesso principale dal civico 71/r. Il progetto al piano terra, prevede la realizzazione di un'ampia zona di ingresso con un'area destinata a cassa e bancone, il locale prosegue con una zona adibita a sedute per la consumazione e si conclude con un ambiente adibito a coworking, sono inoltre presenti aree destinate al personale (spogliatoi, locali di servizio ecc..) ed un servizio igienico riservato a persone diversamente abili. Si accede al piano ammezzato tramite la scala, già presente, posizionata in corrispondenza del civico 71/r, la presenza di un montascala garantisce l'accessibilità al piano per le persone diversamente abili. Al piano troviamo un'ampia zona adibita a sedute per la consumazione ed un secondo bancone posizionato in adiacenza ad una balconata

che si affaccia sul doppio volume ricavato in corrispondenza del civico 71/o, al piano è inoltre presente un blocco di servizi igienici ed un locale di servizio, viene mantenuto il collegamento tra i piani attraverso il, montacarichi, come già previsto nella configurazione originaria. In corrispondenza dei civici 71/m, e 71/n sono previsti dei locali adibiti ad ufficio a servizio dell'attività, raggiungibili tramite la scala a chiocciola già esistente al civico 71/m.

Si sottolinea che nel suddetto intervento non è prevista l'installazione di impianti di aspirazione fumi in quanto l'immobile è collocato al di sotto del Parco della Montagnola, ne consegue che l'attività da insediare sarà da destinarsi ad un pubblico esercizio senza cottura (come da linee di indirizzo AUSL Emilia Romagna "REQUISITI FUNZIONALI DEI LOCALI DEGLI ESERCIZI DI PRODUZIONE, PREPARAZIONE DEPOSITO, COMMERCIALIZZAZIONE, SOMMINISTRAZIONE e VENDITA DI ALIMENTI E BEVANDE ad integrazione degli allegati previsti nel Regolamento CE 852/04").

I prospetti vengono modificati unicamente per quanto riguarda le vetrine che verranno uniformate in coerenza all' omogenea destinazione d'uso dei locali.

In merito agli adempimenti di carattere antincendio si evidenzia che l'uso previsto dal progetto (pubblico esercizio) non rientra nell'ambito di applicazione del D.P.R. 151/2011.

L'accorpamento dei locali prevede la realizzazione di un immobile di superficie totale pari a mq 319,13. Sono inoltre rispettati i rapporti illuminazione ventilanti, come rilevato nelle relative tabelle.

Per quanto non espressamente esplicitato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati.

STATO DI FATTO

Via dell'Indipendenza 71/r-s-t (ex cartoleria)

N.	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Superficie Illuminante (mq)	Rapporto Illuminante	Superficie Ventilante (mq)	Rapporto Ventilante
1	Bussola	4,66		-----		-----	
2	Negoziò	73,87		-----		-----	
3	Ripostiglio	7,92		-----		-----	
4	Ripostiglio	4,01		-----		-----	
5	Scala	7,42		-----		-----	
6	Deposito	59,01		-----		-----	
7	Deposito	20,84		-----		-----	
8	Antibagno	6,75		-----		-----	
9	Bagno	4,53		-----		-----	
TOTALE		189,01	0,00				

Via dell'Indipendenza 71/p-q (ex bar)

N.	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Superficie Illuminante (mq)	Rapporto Illuminante	Superficie Ventilante (mq)	Rapporto Ventilante
1	Negoziò/Bar	37,40		-----		-----	
2	Scala	5,02		-----		-----	
3	Disimpegno	3,33		-----		-----	
4	Antibagno	2,73		-----		-----	
5	Bagno	1,43		-----		-----	
6	Antibagno	1,23		-----		-----	
7	Bagno	1,22		-----		-----	
8	Laboratorio	19,59		-----		-----	
9	Ripostiglio	5,43		-----		-----	
TOTALE		77,38	0,00				

Via dell'Indipendenza 71/o (ex barbiere)

N.	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Superficie Illuminante (mq)	Rapporto Illuminante	Superficie Ventilante (mq)	Rapporto Ventilante
1	Negoziò	15,41		-----		-----	
2	Scala	0,72		-----		-----	
3	Deposito	13,53		-----		-----	
4	Antibagno	1,37		-----		-----	
5	Bagno	1,68		-----		-----	
TOTALE		32,71	0,00				

Via dell'Indipendenza 71/m-n (ex agenzia viaggi)

N.	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Superficie Illuminante (mq)	Rapporto Illuminante	Superficie Ventilante (mq)	Rapporto Ventilante
1	Negoziò	15,33		-----		-----	
2	Scala	1,15		-----		-----	
3	Ufficio	20,52		-----		-----	
TOTALE		37,00	0,00				

TOTALE	336,10
---------------	---------------

STATO DI PROGETTO

Via dell'Indipendenza 71/m-n-o-p-q-r-s-t							
N.	Destinazione d'uso	Superficie utile (mq)	Superficie Accessoria (mq)	Superficie Illuminante (mq)	Rapporto Illuminante (1/16)	Superficie Ventilante (mq)	Rapporto Ventilante (1/16)
1	Area Ristoro / Bar	102,73		30,86	1/ 3,83	da definire in fase progettuale (ventilazione meccanica)	
2	Area Lavoro Bancone	15,59					
3	Locale di servizio	4,81		-----		-----	
4	Spogliatoio Personale	11,24		-----		-----	
5	WC Personale	1,96		-----		-----	
6	Serv. igienico disabili	4,01		-----		-----	
7	Scala	7,42		-----		-----	
8	Locali Servizio	5,38		-----		-----	
9	Area Coworking	9,83		5,20	1/ 1,89	da definire in fase progettuale (ventilazione meccanica)	
10	Area Ris. Personale	6,17		5,20	1/ 1,19	da definire in fase progettuale (ventilazione meccanizzata)	
11	Scala	1,15		-----		-----	
12	Area Ristoro	86,19		7,85	1/ 10,98	7,85	1/ 10,98
13	Disimpegno	14,48		-----		-----	
14	Antibagno pubblico	10,15		-----		-----	
15	WC pubblico	2,11		-----		-----	
16	WC pubblico	1,75		-----		-----	
17	WC pubblico	3,59		-----		-----	
18	WC pubblico	1,88		-----		-----	
19	Locali Servizio	2,24		-----		-----	
20	Locali Servizio	5,93		-----		-----	
21	Ufficio Personale	20,52		3,14	1/ 6,54	3,14	1/ 6,54
TOTALE		319,13	0,00				