

via Giacosa - OPZIONE C  
12/01/2021

Torri Residenziali

Lotto: Tebe

Scala 1:200

# BOZZA

**IMP. LOTTO ± 9.400 mq**

Calcoli e verifiche:

Torre 10 piani da 300 mq SL + attico 100 su =  
=240x10 SU + 100 SU =>  
=> 2500 SU torre; 11 piani \* 3,25 m h \* 300 mq = 10725  
(abbondante, l'attico sarebbe meno);

VOLUME TOTALE 2 TORRI = 21450 mc  
Htorre = 12\*3,25 = 39,00 m (2 = 17,88)

Piattaforma già su di appartamenti, ingrosso da interrato (semint e interr)

STANDARD MINIMI

SU totale = 5000 mq >>> PU=500 mq; V=4500 mq  
Vol Tot=21450 mc >>> PE=2145 mq

STANDARD DI PROGETTO

PU= VERIFICATO

V= VERIFICATO

PE= VERIFICATO

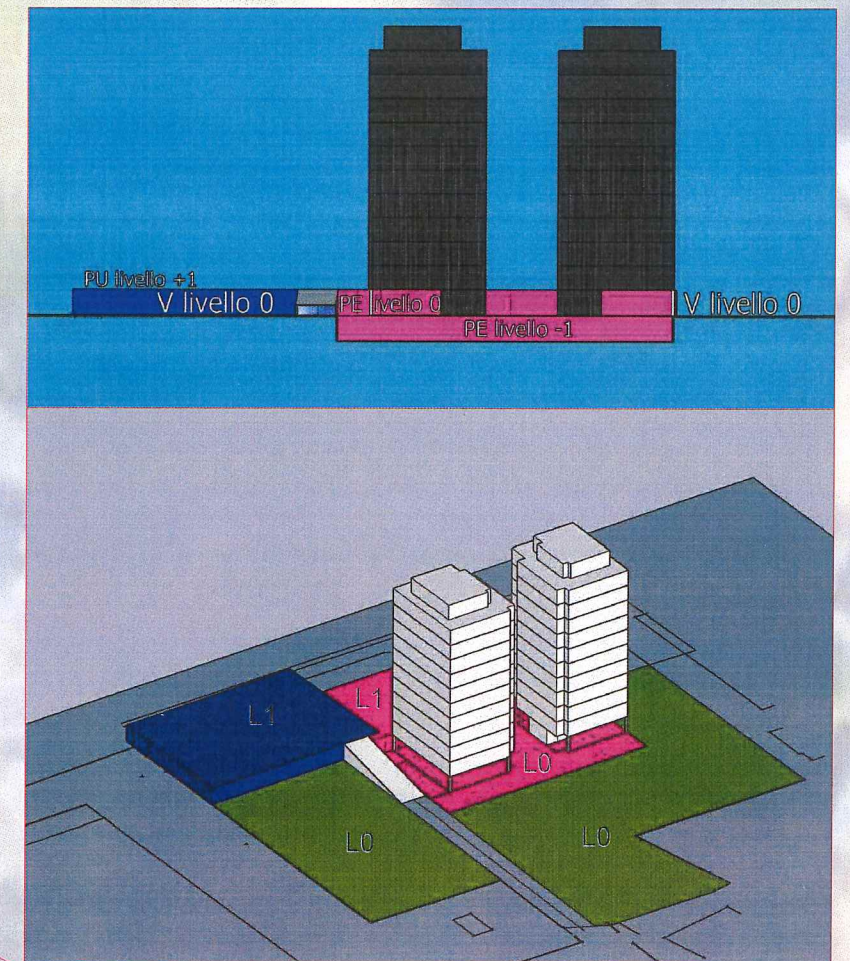
NB:

-non considerata in nessuno dei valori precedenti, la risega a nord-est;

-salvo deroghe con le ferrovie;

-salvo verifiche acustiche e altro;

-previsto scavo fino a -6,00 m;





**SUPERFICIE DEL LOTTO: 9370 mq**

### **TORRI di 12 piani: piano terra+10 piani tipo+attico**

SU: 240 mq/piano

SL: 300 mq/piano

Altezza di piano: 3,20 m

Sviluppo SU:

$240 \text{ mq/piano} \times 10 \text{ piani} + 100 \text{ mq} = 2500 \text{ mq/torre}$

Sviluppo SL:

$300 \text{ mq/piano} \times 12 \text{ piani} = 3600 \text{ mq/torre}$

Altezza Torre L:  $12 \text{ piani} \times 3,20 \text{ m} = 38,50 \text{ m}$

Altezza Torre U:  $(11 \text{ piani} \times 3,20 \text{ m}) + 2,70 = 37,90 \text{ m}$

Sviluppo Volume Torre L:  $3600 \text{ mq} \times 3,20 \text{ m} = 11520 \text{ mc}$

Sviluppo Volume Torre U:  $< 11500 \text{ mc}$

Volume Totale:  $< 23000 \text{ mc}$

### **DOTAZIONI MINIME**

SU totale: 5000 mq

da cui derivano:

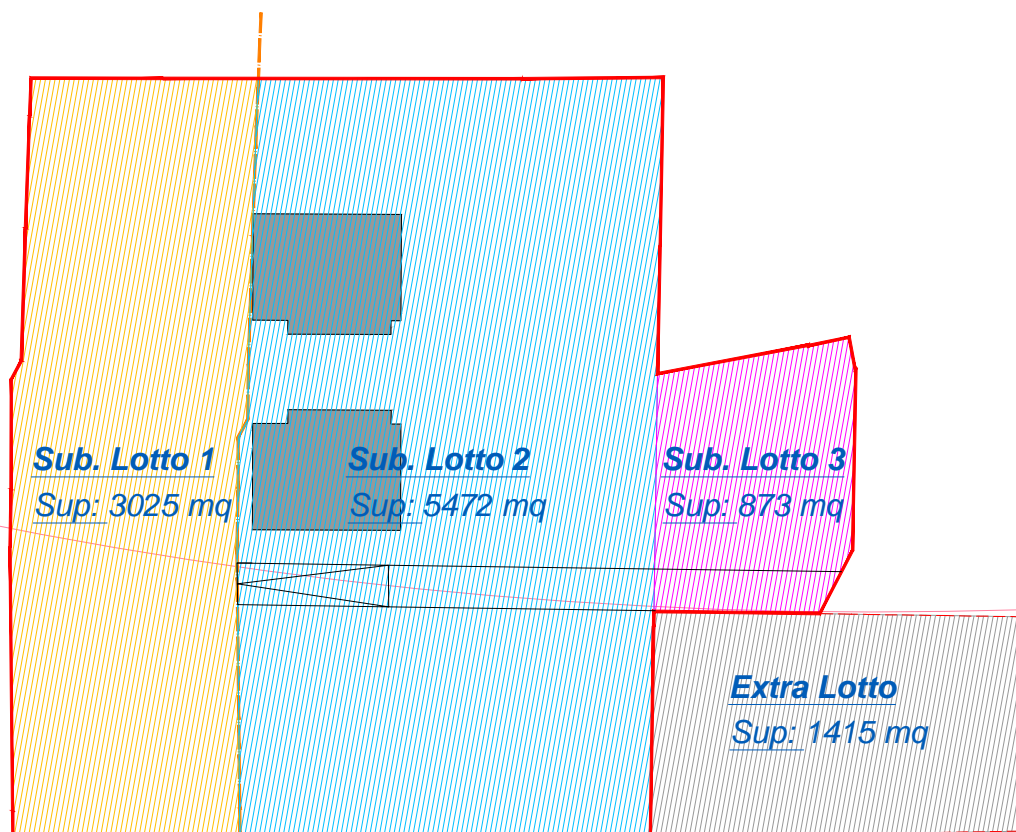
PU minimi [30% SU totale]: 1500 mq

VP minimi [70% SU totale]: 3500 mq

PE minimi: circa 2100 mq

### SVILUPPO TORRI

### SVILUPPO DOTAZIONI TERRITORIALI



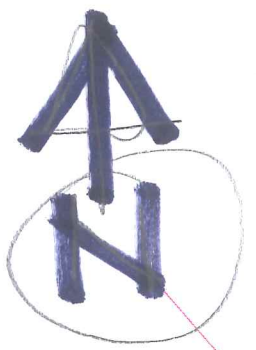
### LEGENDA

- confini di proprietà del Lotto
- - - confini extra-Lotto
- fabbricati di progetto
- parcheggi pubblici [PU]
- verde pubblico [VP]
- parcheggi pertinenziali [PE]



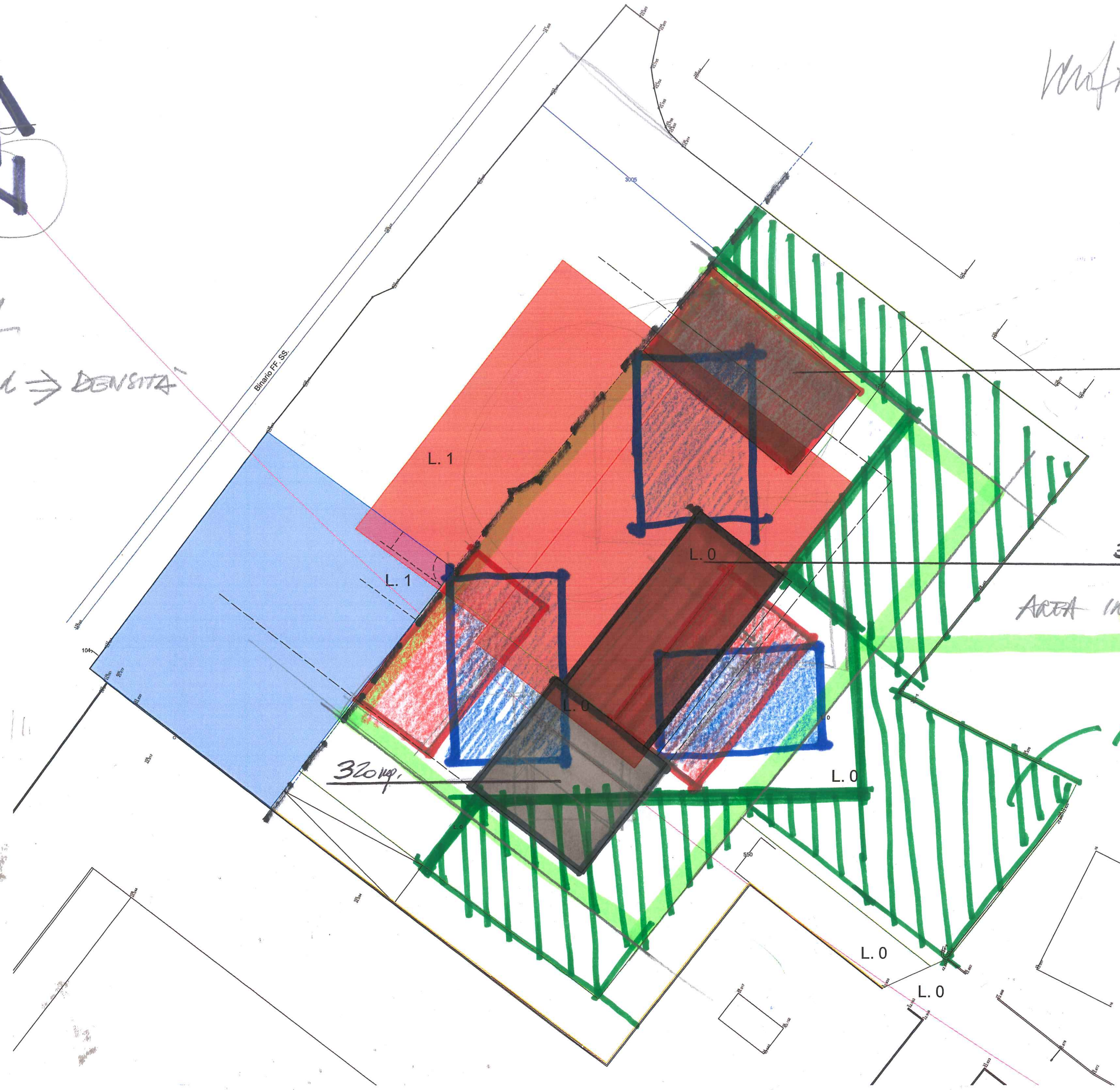


Verificare h. aeroporto



QUESTION

1 Su + Standard  $\Rightarrow$  DENSITA'

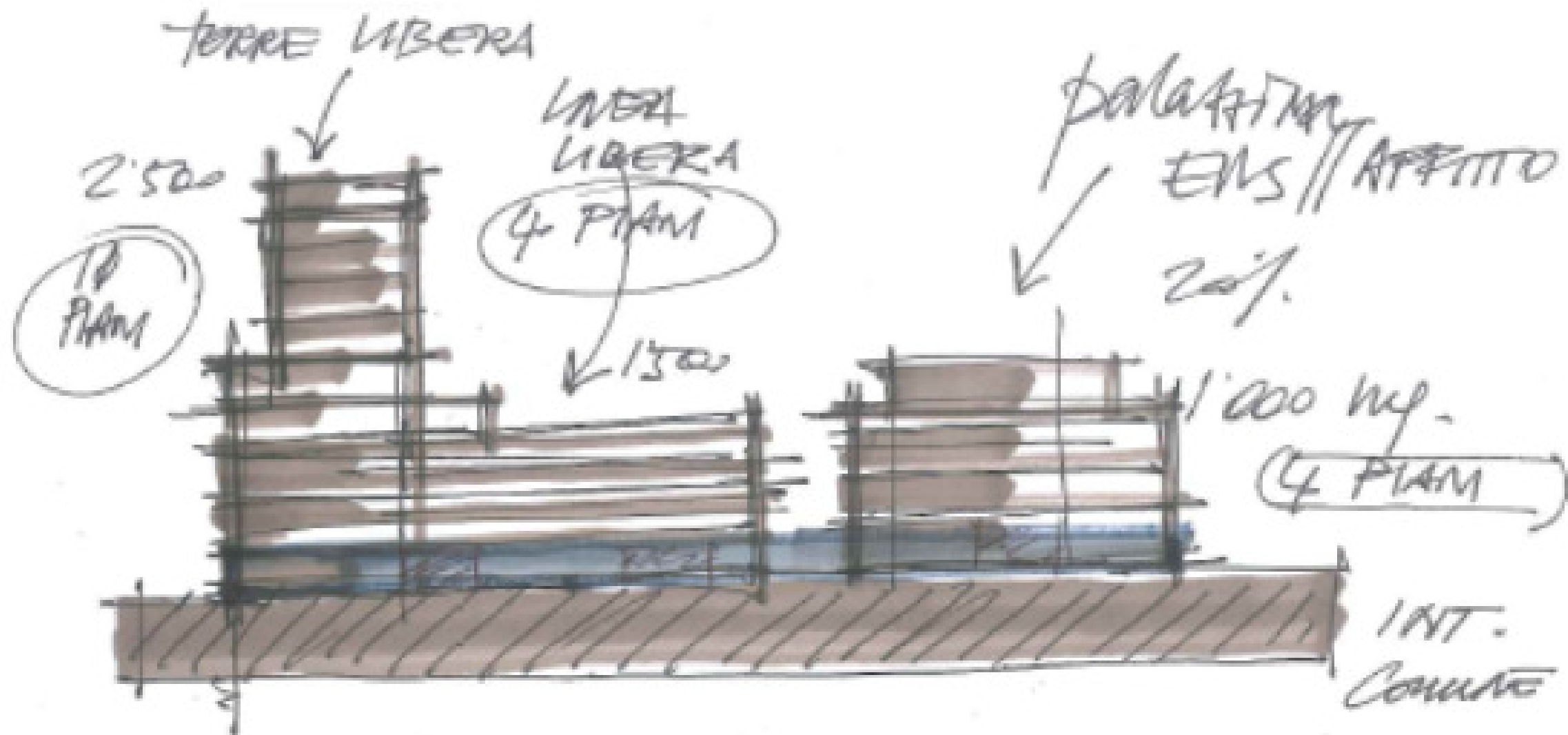


AREA INSERIBILE < 2.750 mq.

N 2.300 < 3.500

GRACIA 7

(Bo 7/6/21)



GBA

- BIOFINA
- TOPOLOGIA
- PANORAMISTICA
- CRONOLOGIA

TREND

- ESTRUCZIONI
- TECNOLOGIA
- AMBIENTE
- SPAZIO ALL' APERTO



VIA GIACOSA 7 - BO  
3/6/21

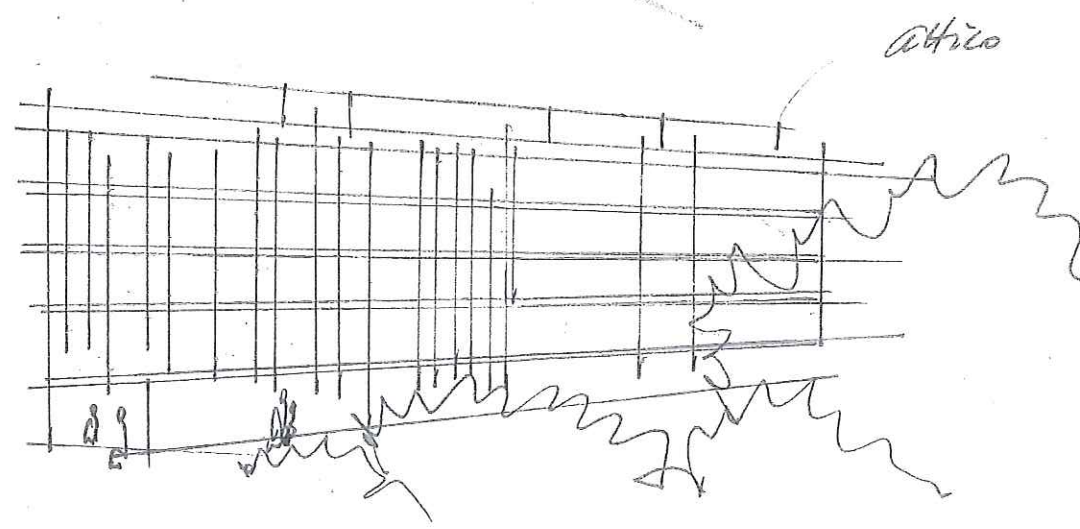
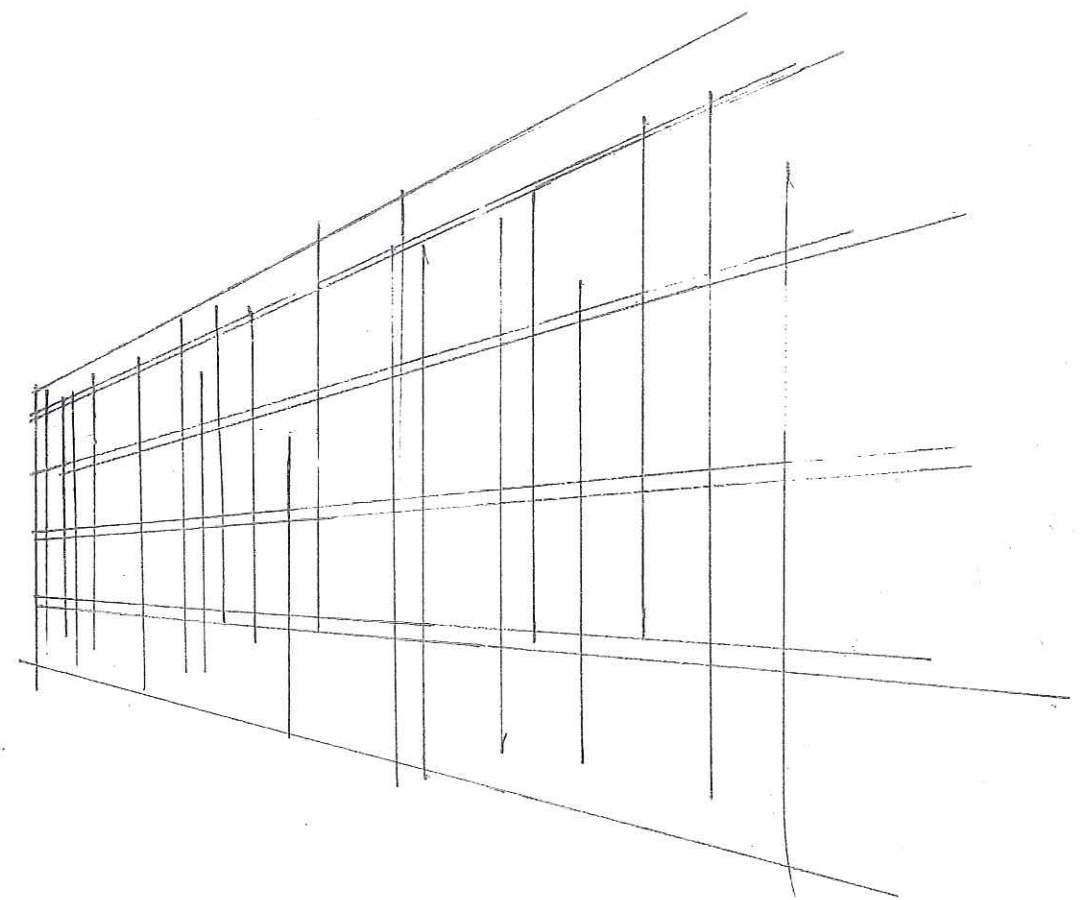
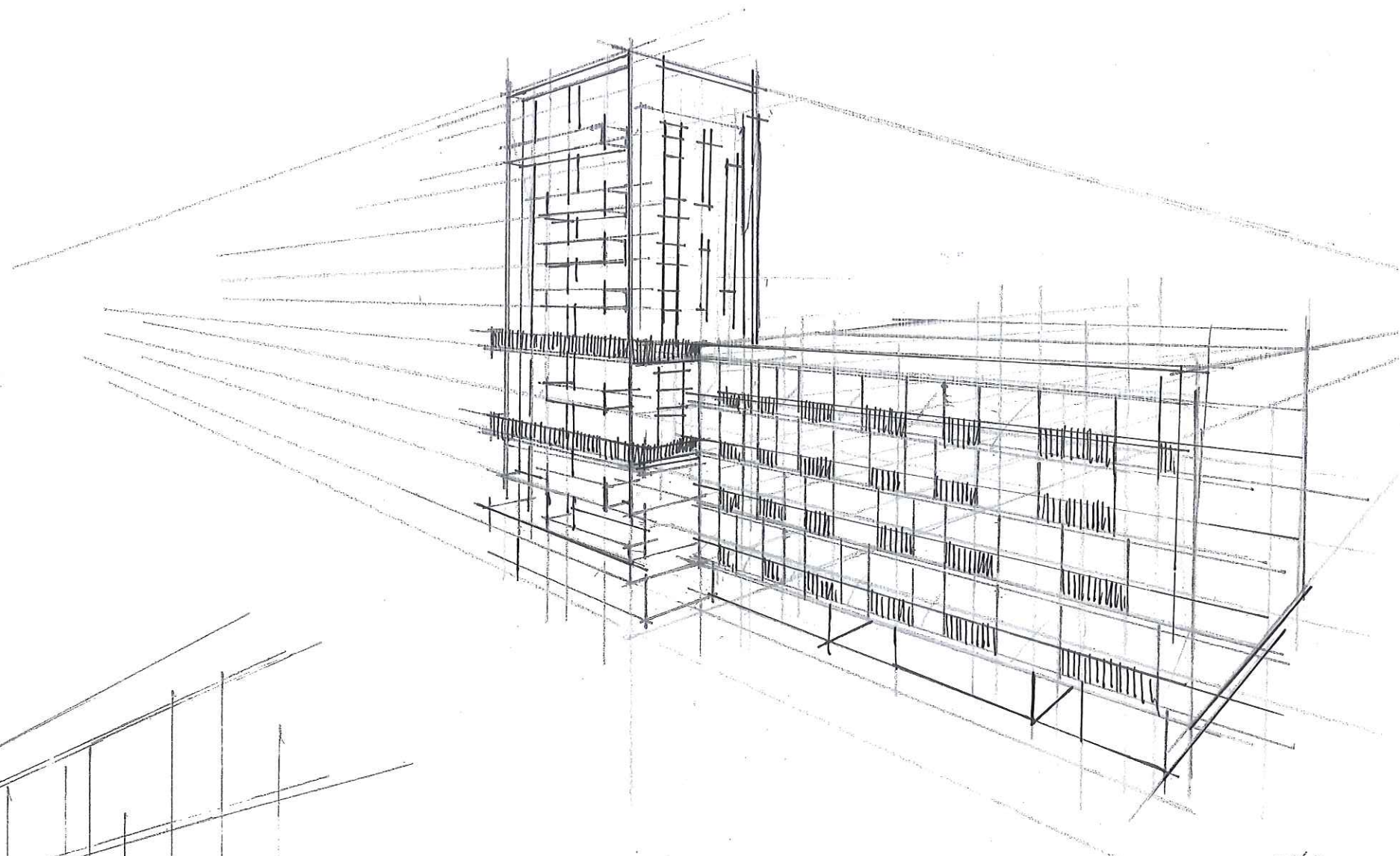
Su = mq 2.000/2.500 + 1.000/1.500 = Su m = mq. 3.500 (configurazione in disegno)



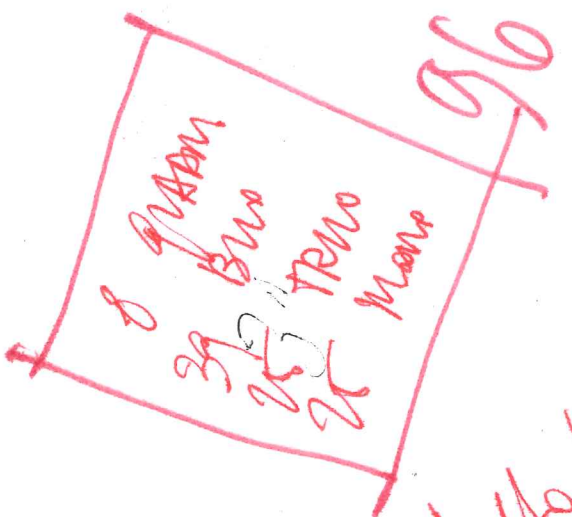
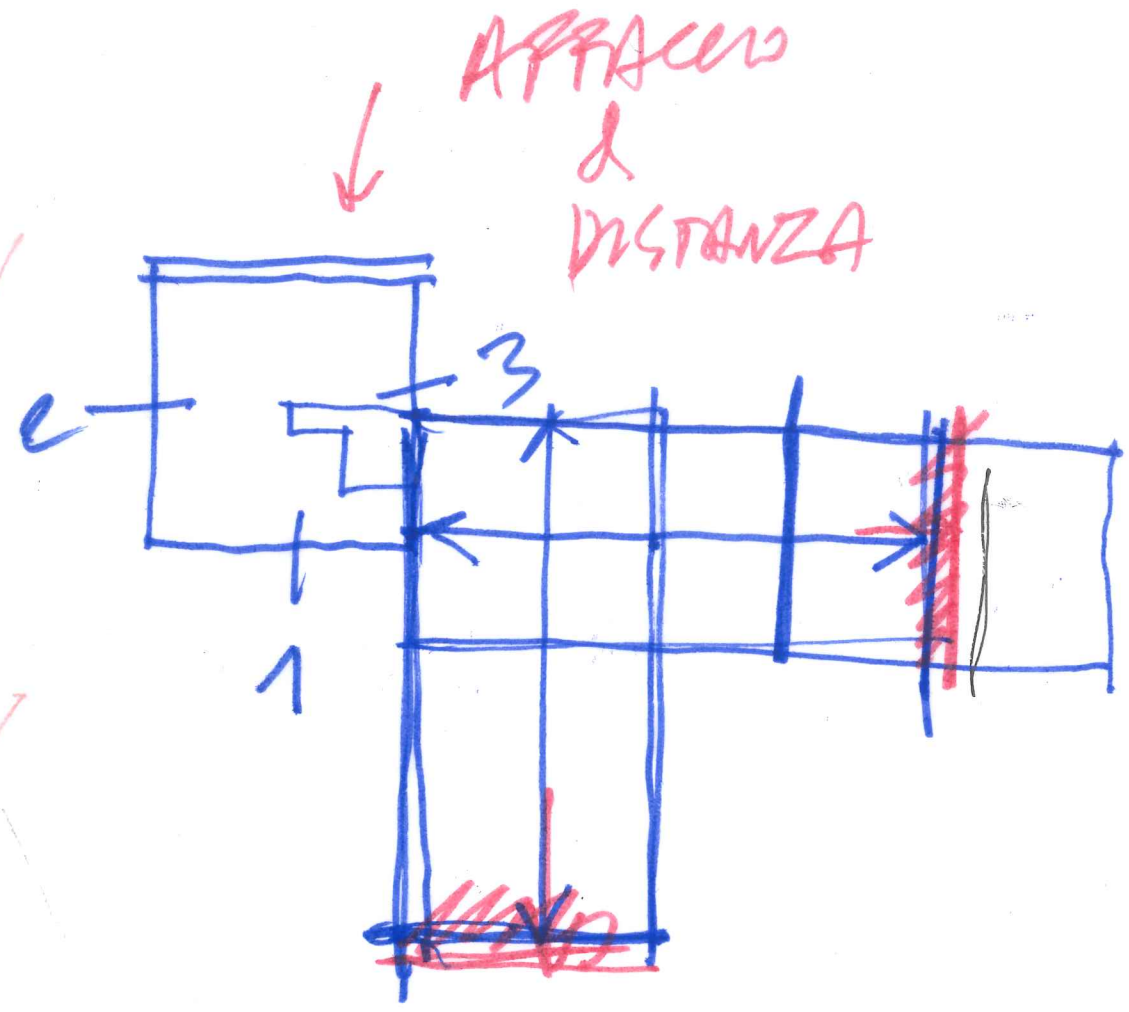
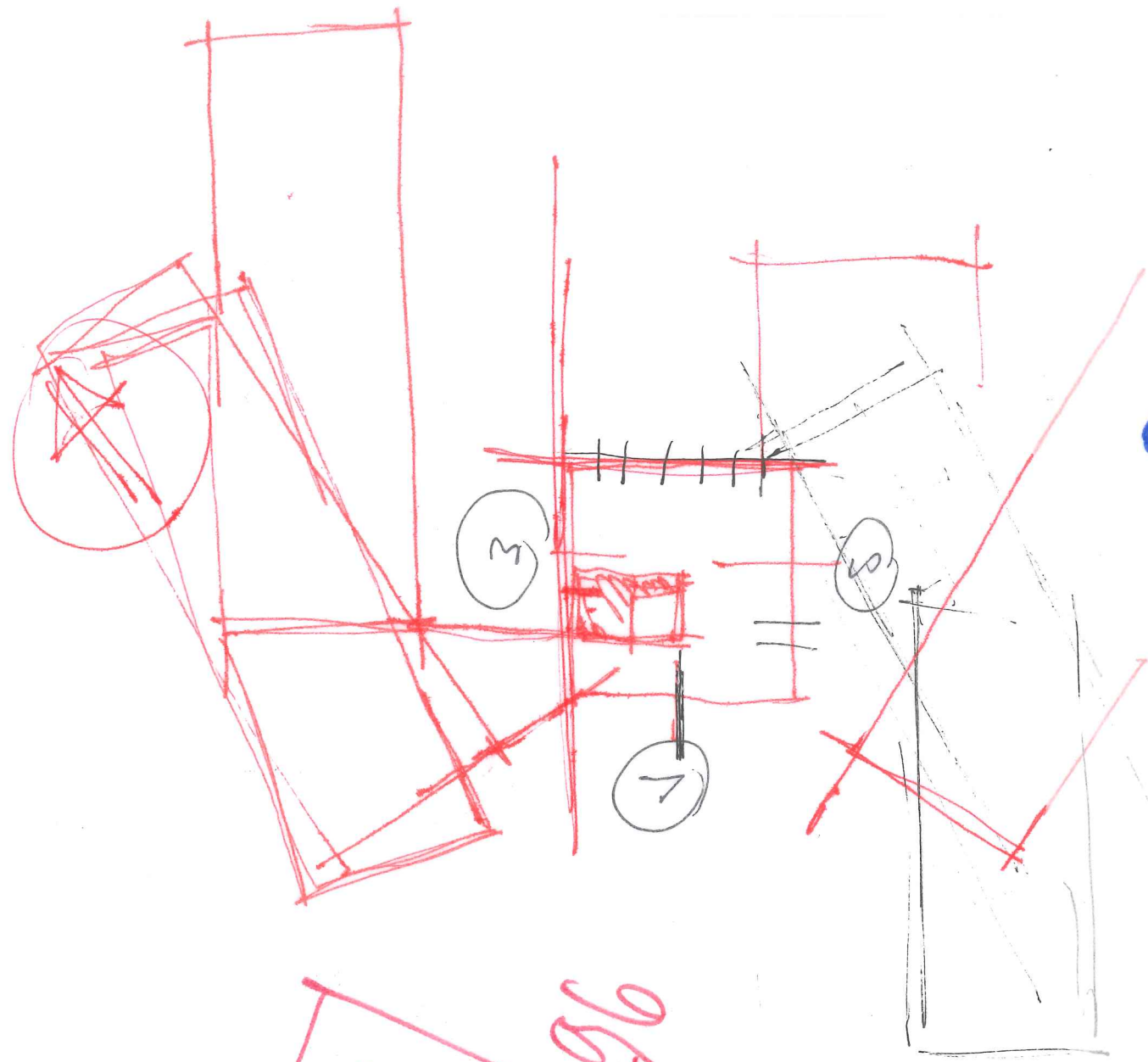
Attilio

A.A.







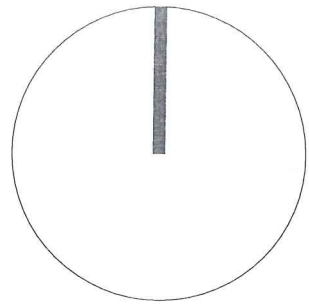


Lotto 121030  
 Lotto 12880  
 Lotto 32680



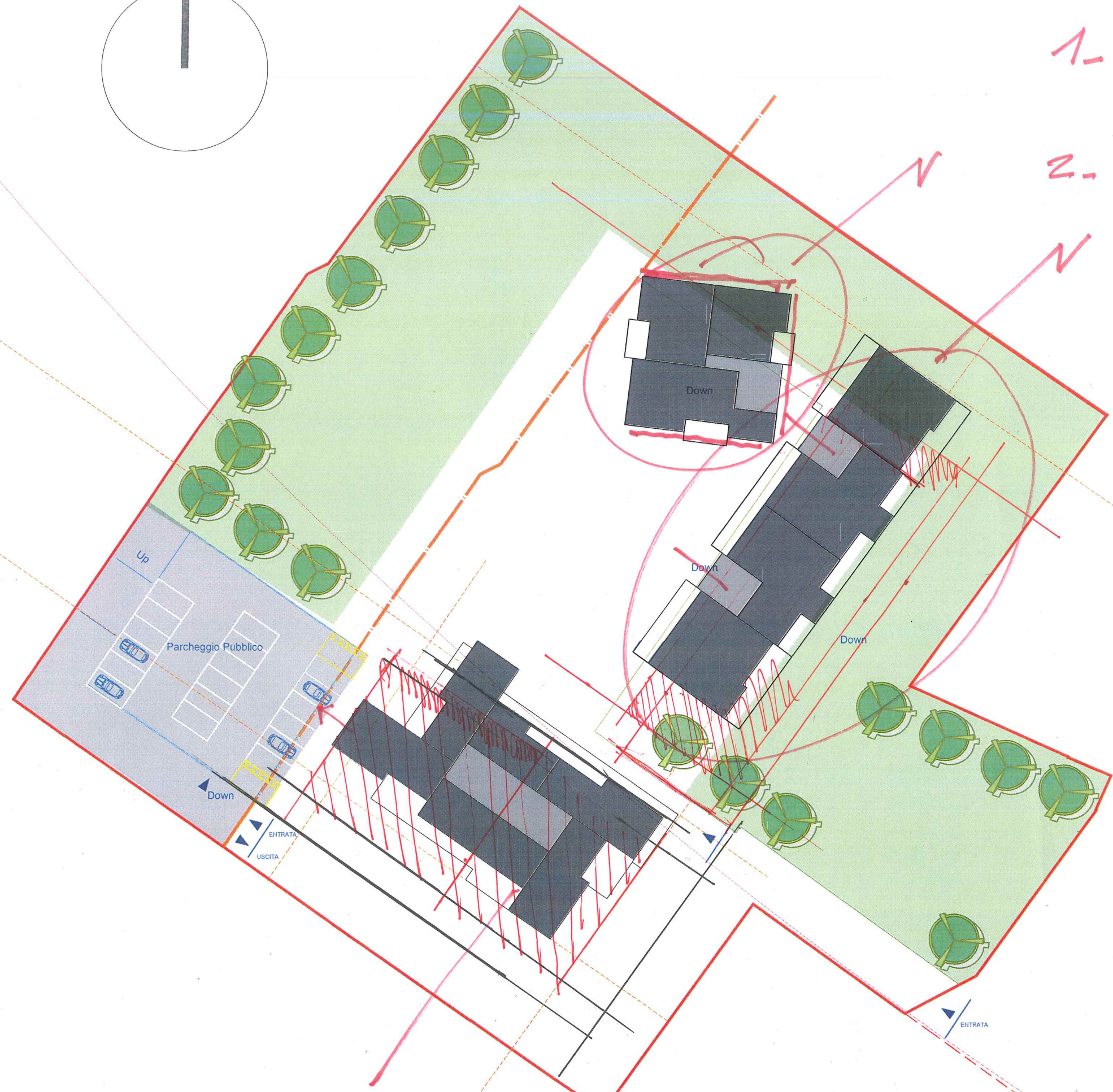






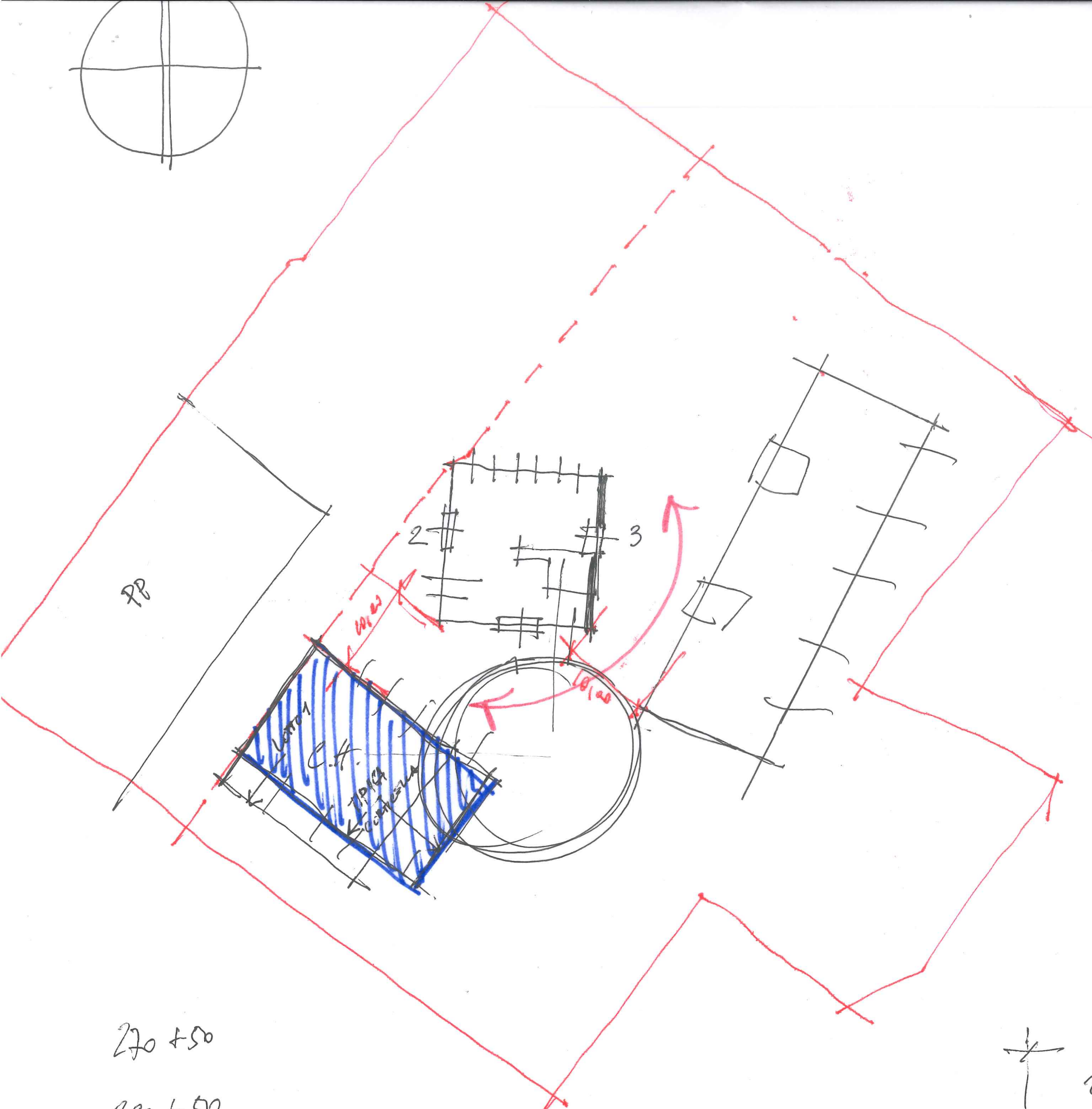
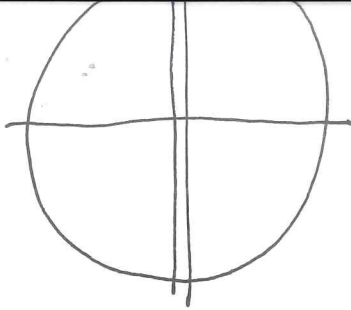
1. TORRE } UNICI  
 AFFACCI  
 DISTANZA

2. LINEA } PARCO  
 OMBRA TORRE  
 TIPO ALZOGGI  
 AFFACCI



Collauding Lotto 12 3 - [troppo grande  
 affacci  
 spazi comuni





270 + 50

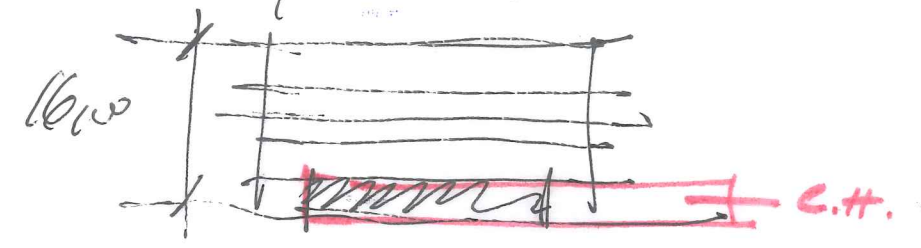
290 + 50

290 + 50

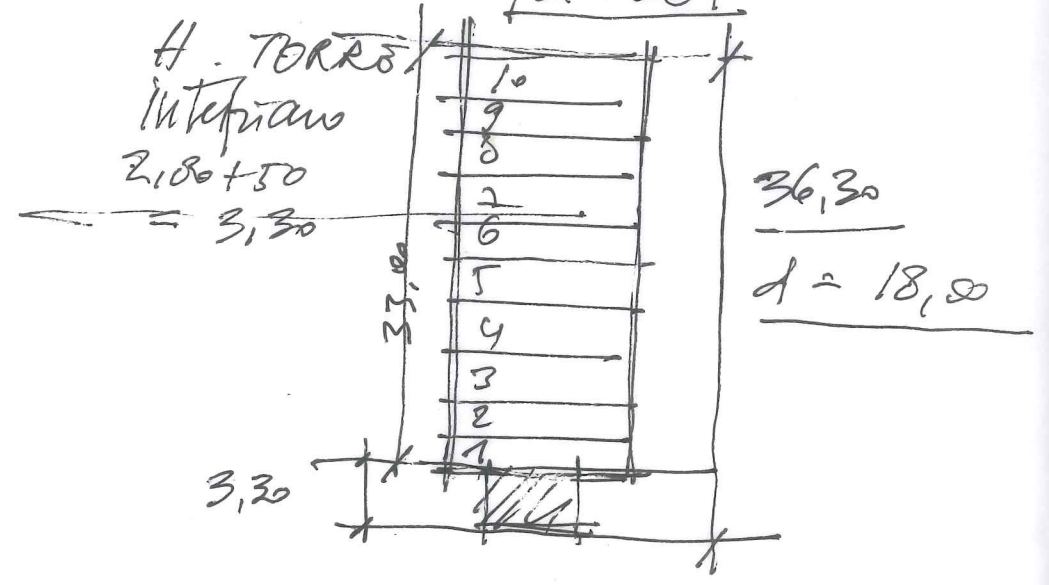
26.40  
d2 = 1/2 = 13,00

CO. Housing

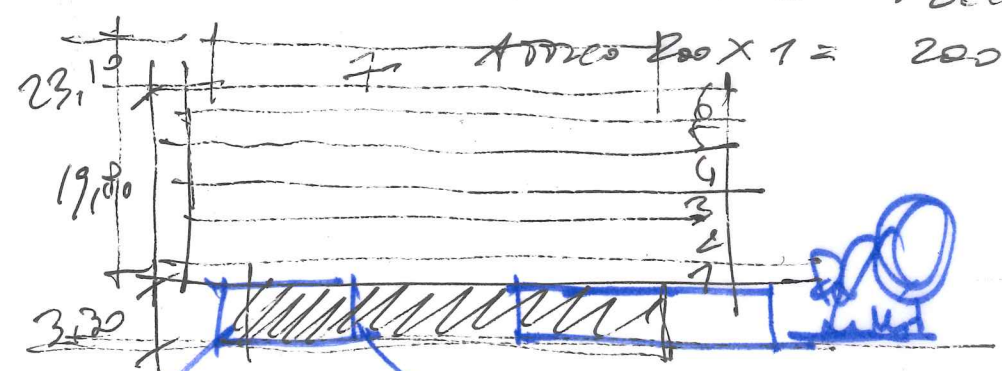
$250 \text{ m}^2 \times 4 = 1000$



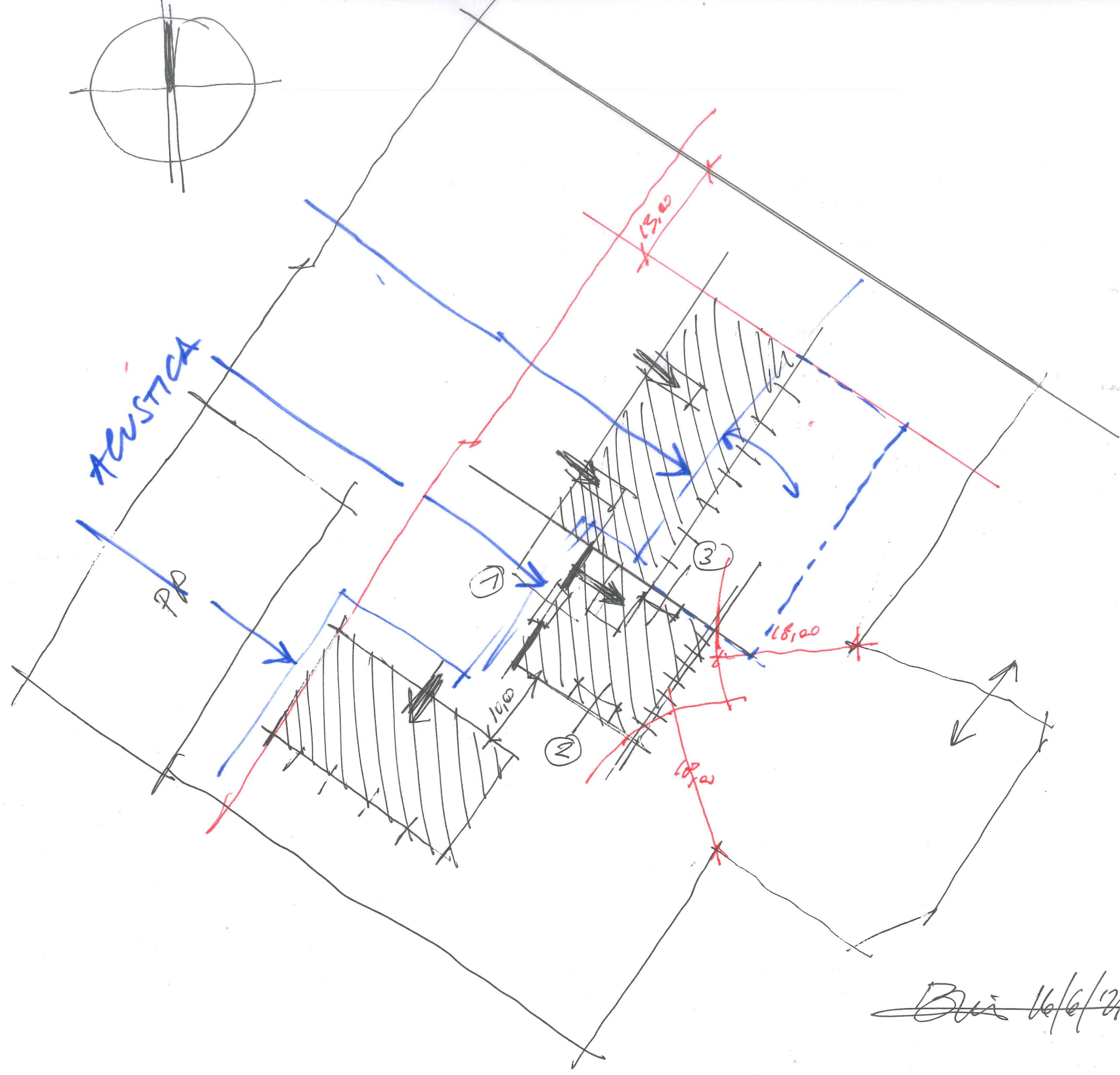
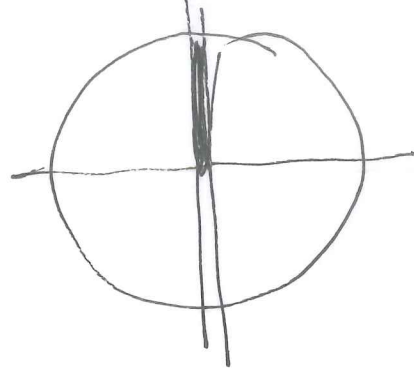
TORRE su p. tipo = 200 m<sup>2</sup>  
 $200 \times 10 = 2000$



UNEA  $300 \times 6 = 1800$   
 + Adm  $200 \times 1 = 200 = 2000$







TEUSTICA

PR

1

2

3

10.00

15.00

18.00

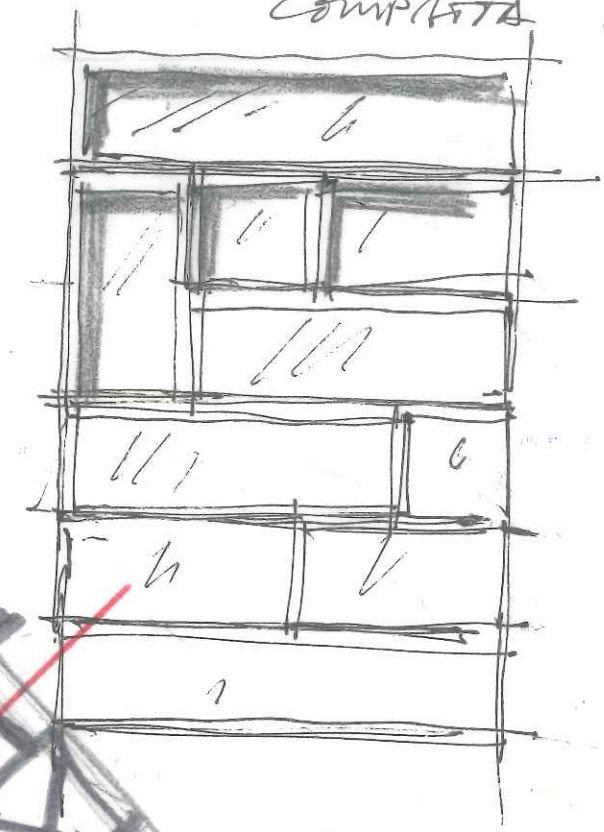
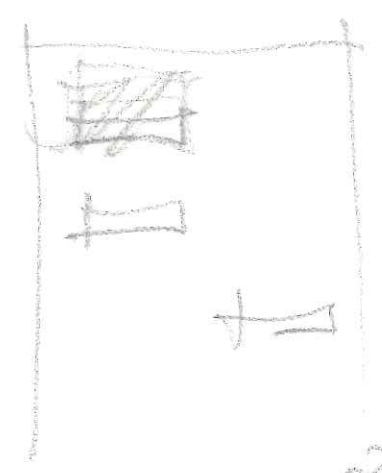
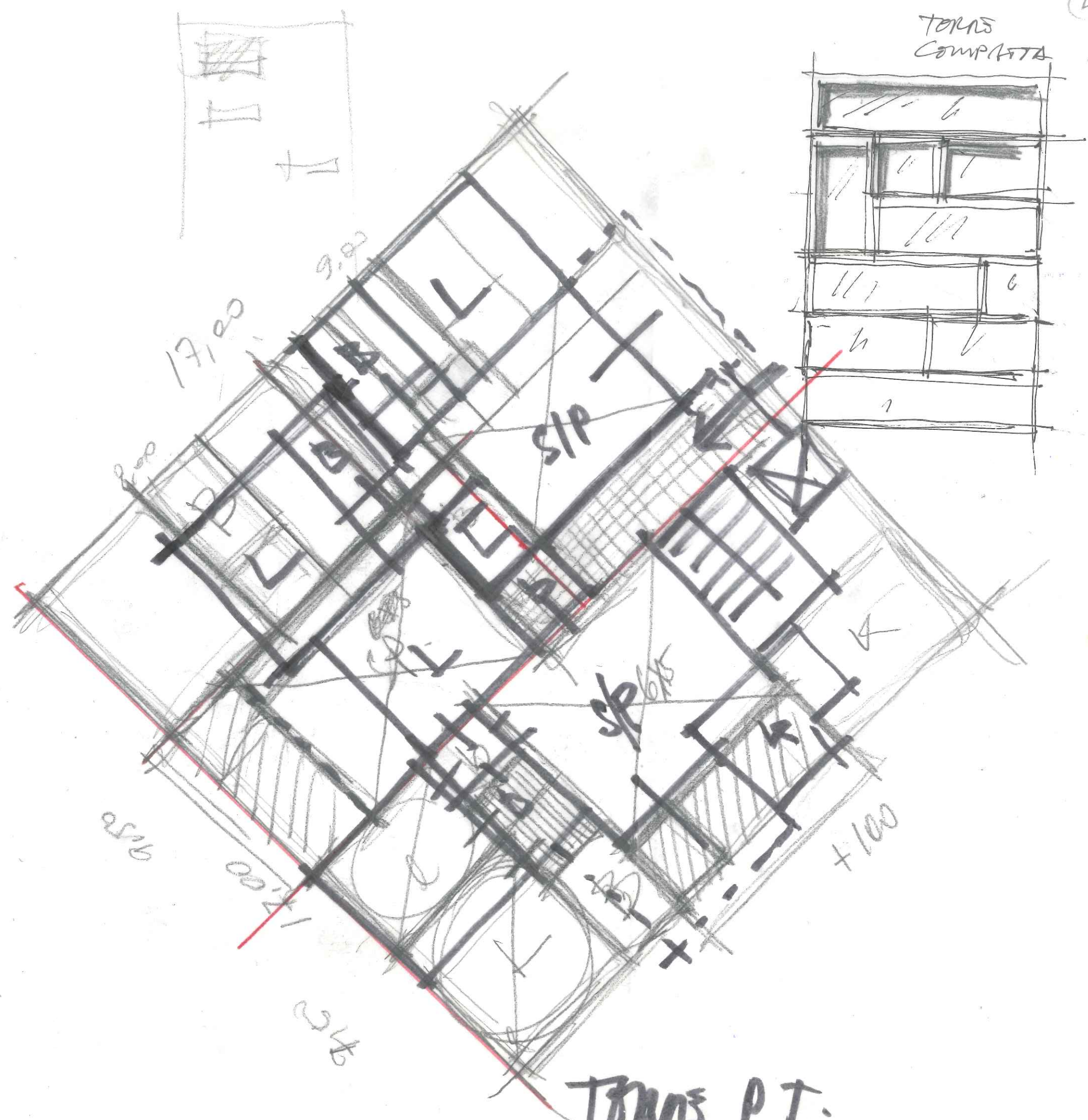
18.00

Bu 16/6/71



(Bo 15/06/12)

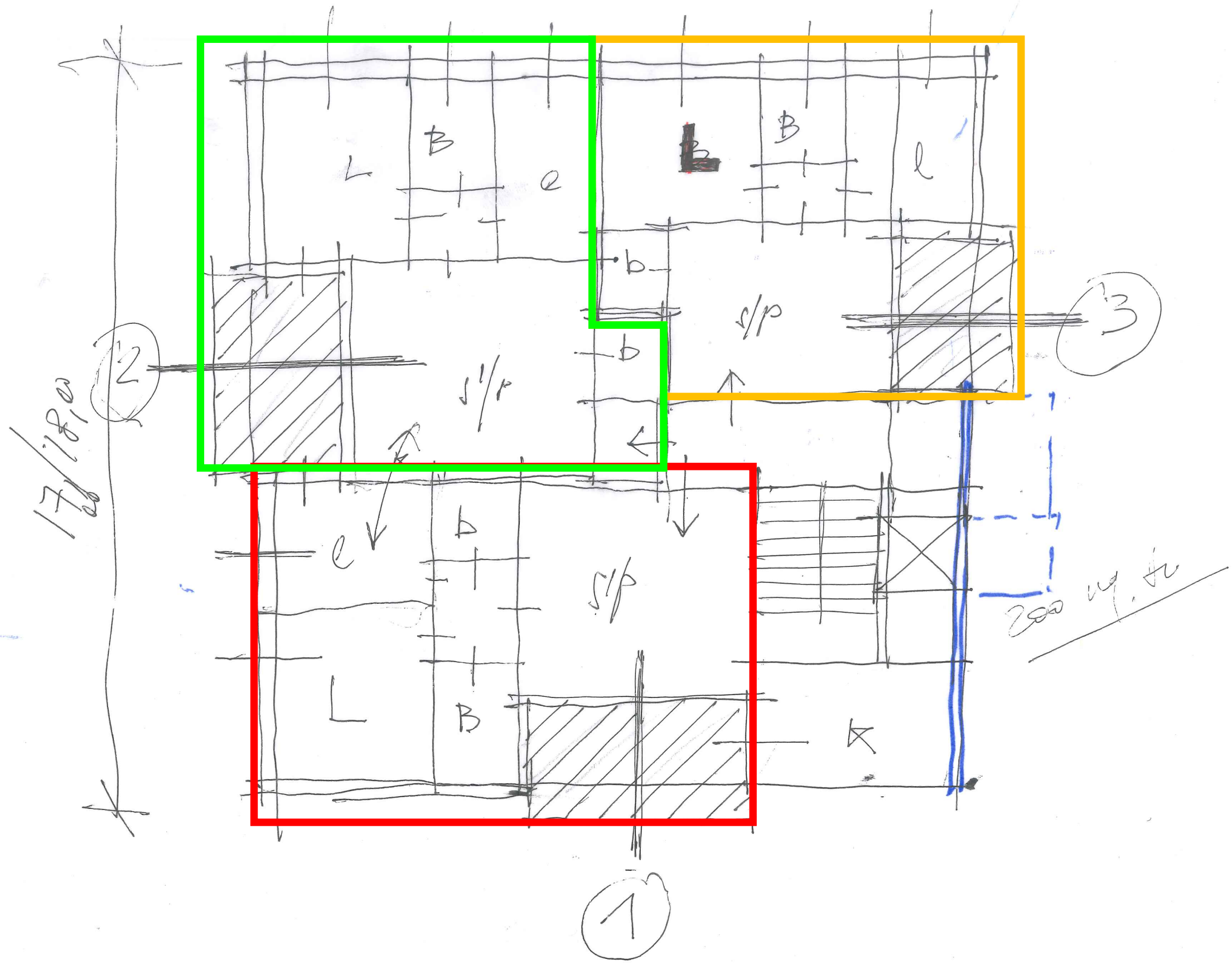
TORNIS  
COMPACTA 18 x 180



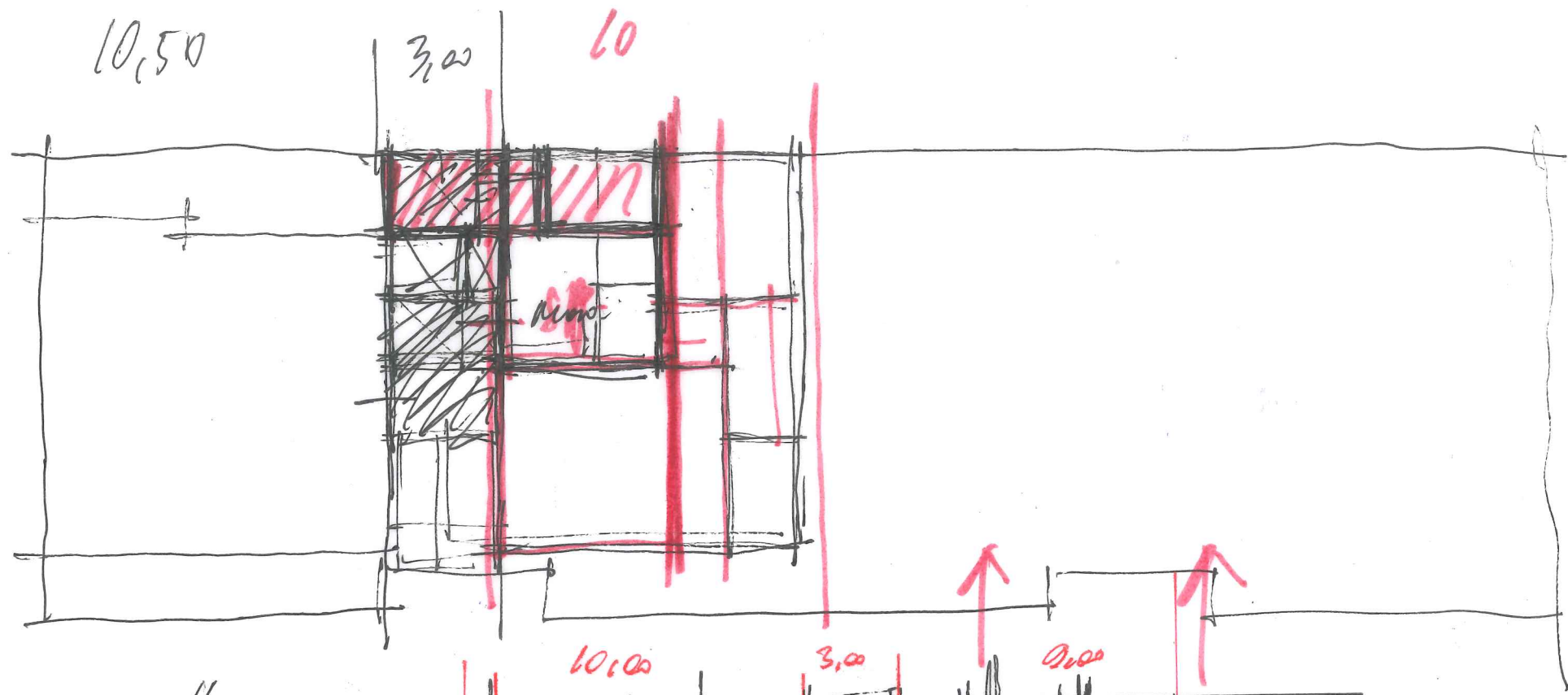
TORNIS P.T.



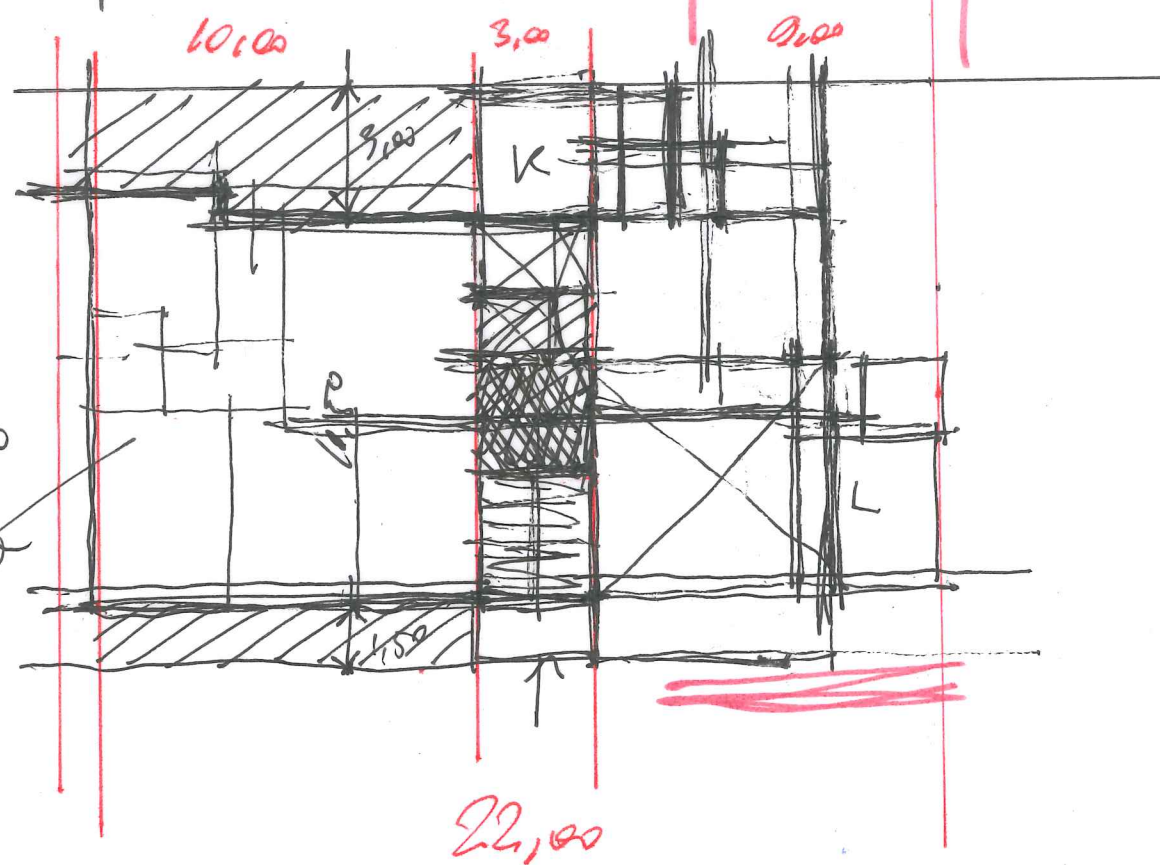
ZONA NOSTRA







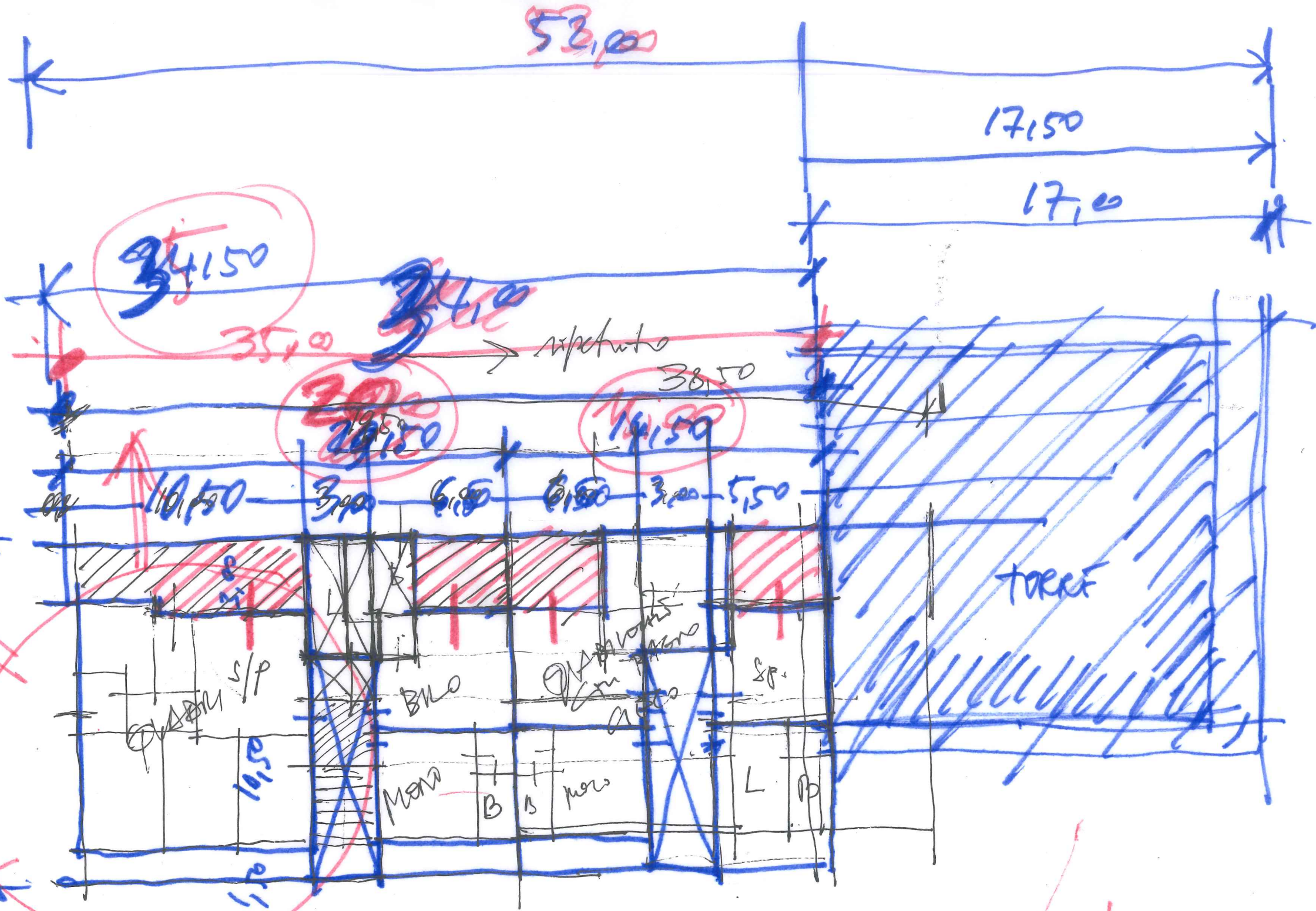
11,00



15,00  
 2 x piano  
 granitoblocc

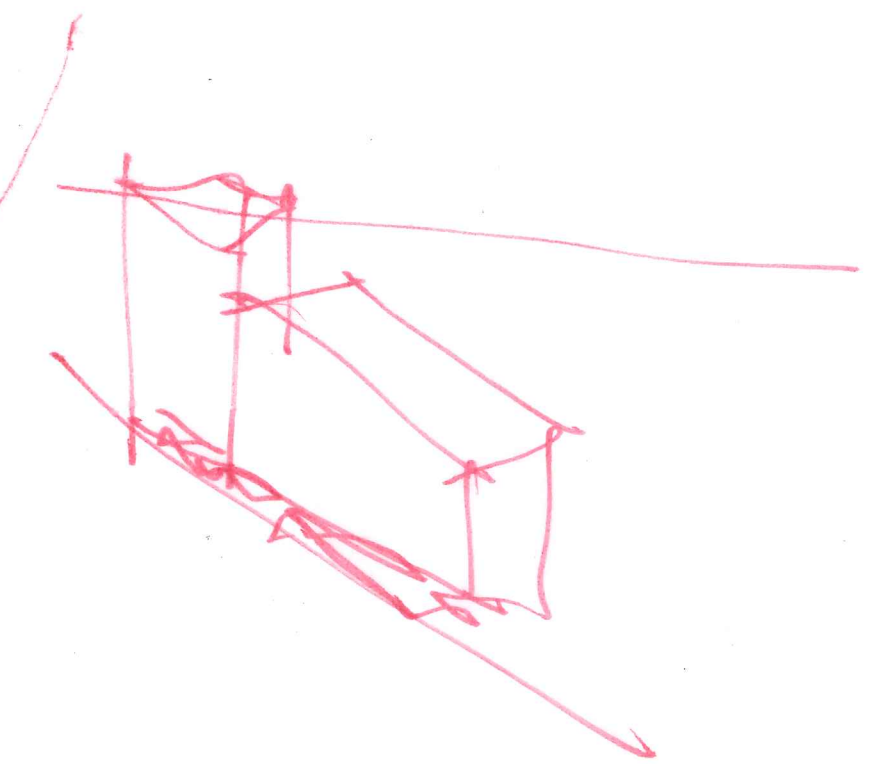
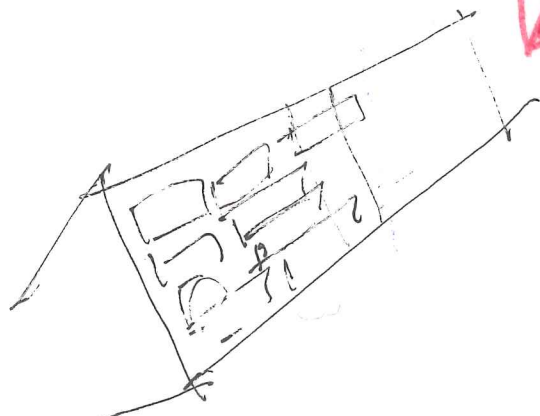
22,00



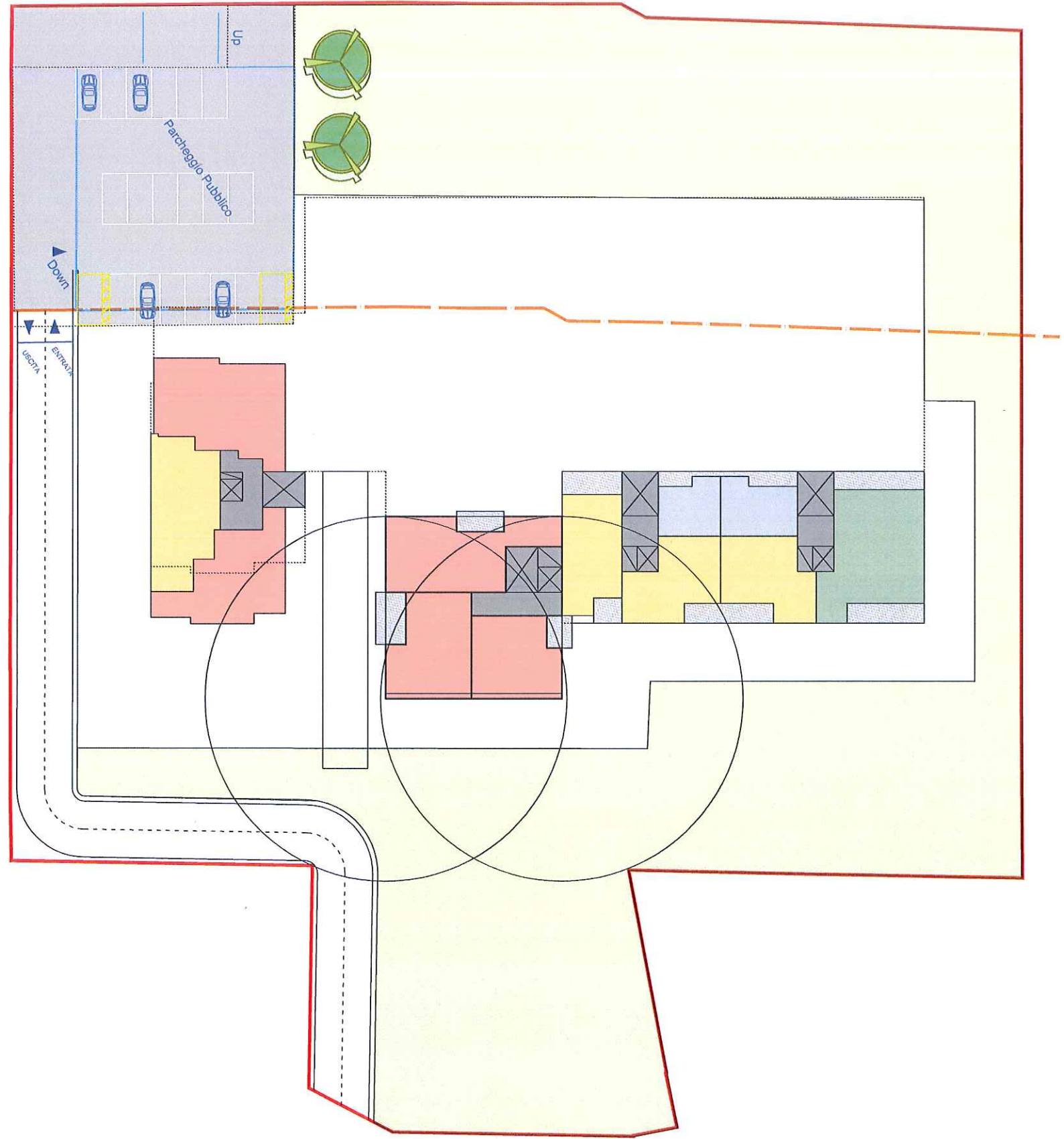
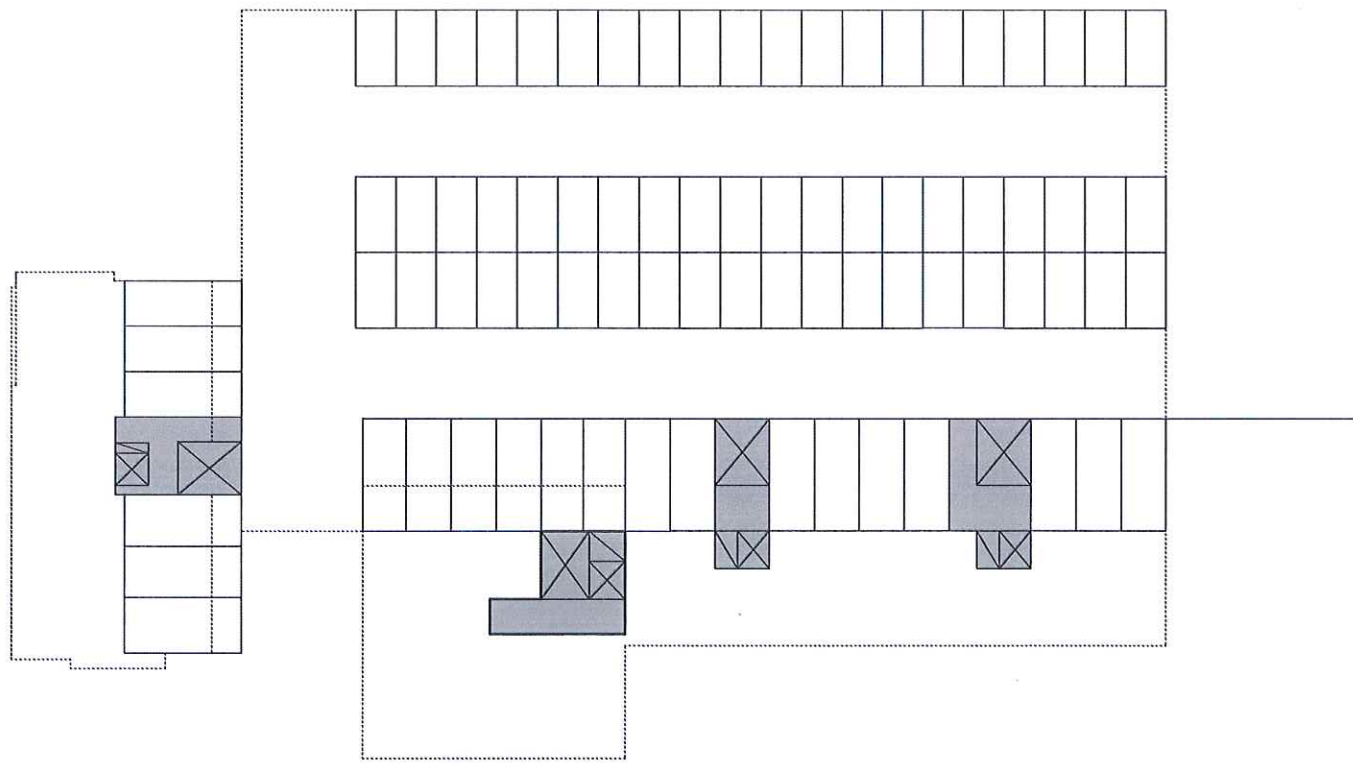


APPALLO  
MIGLIORE

- 1 QUARTO 90 ⇒ 90
  - 3 BILLO 50 X ⇒ 150
  - 2 MORNO 30 X ⇒ 60
- } (300)























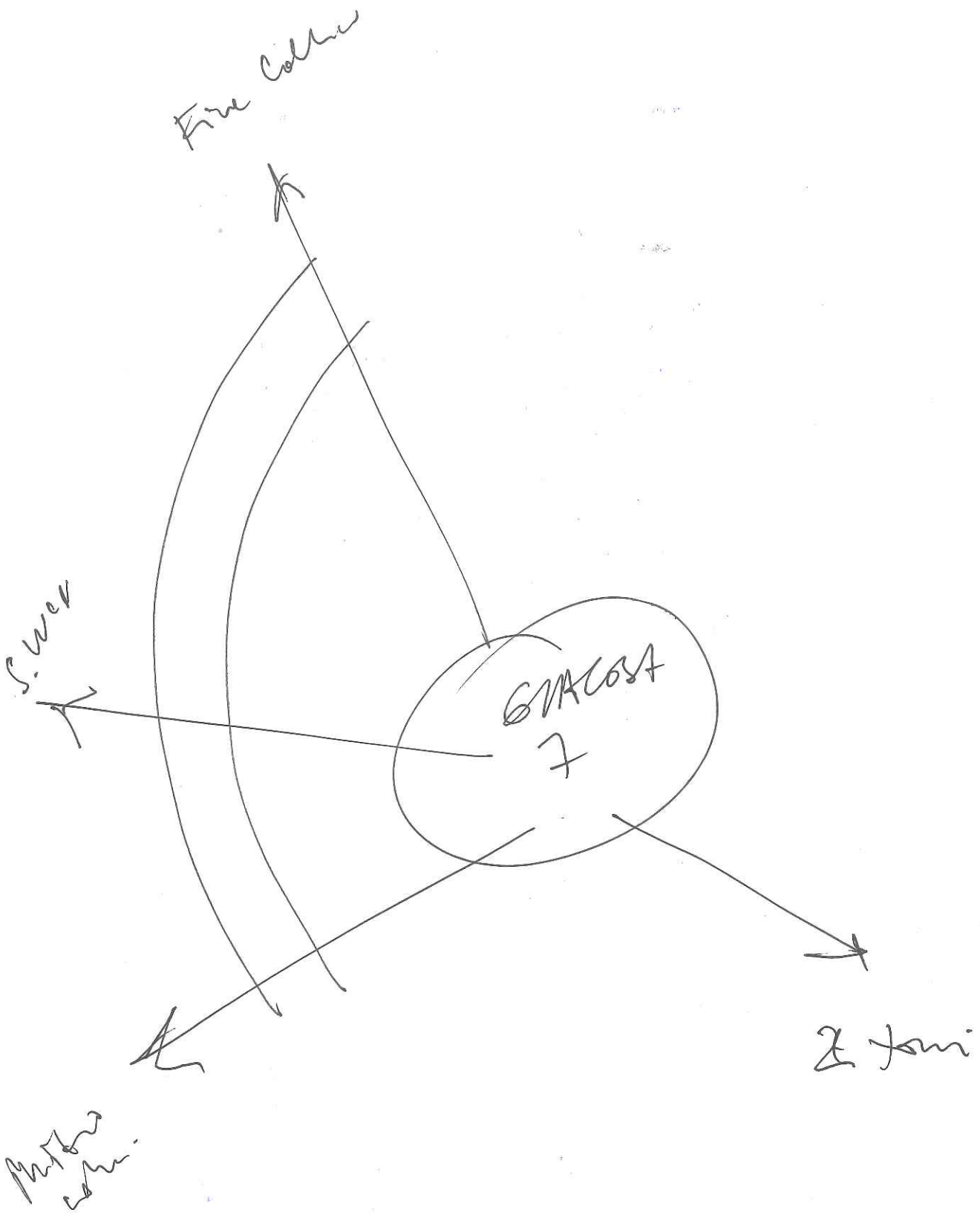




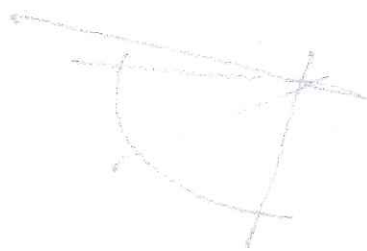
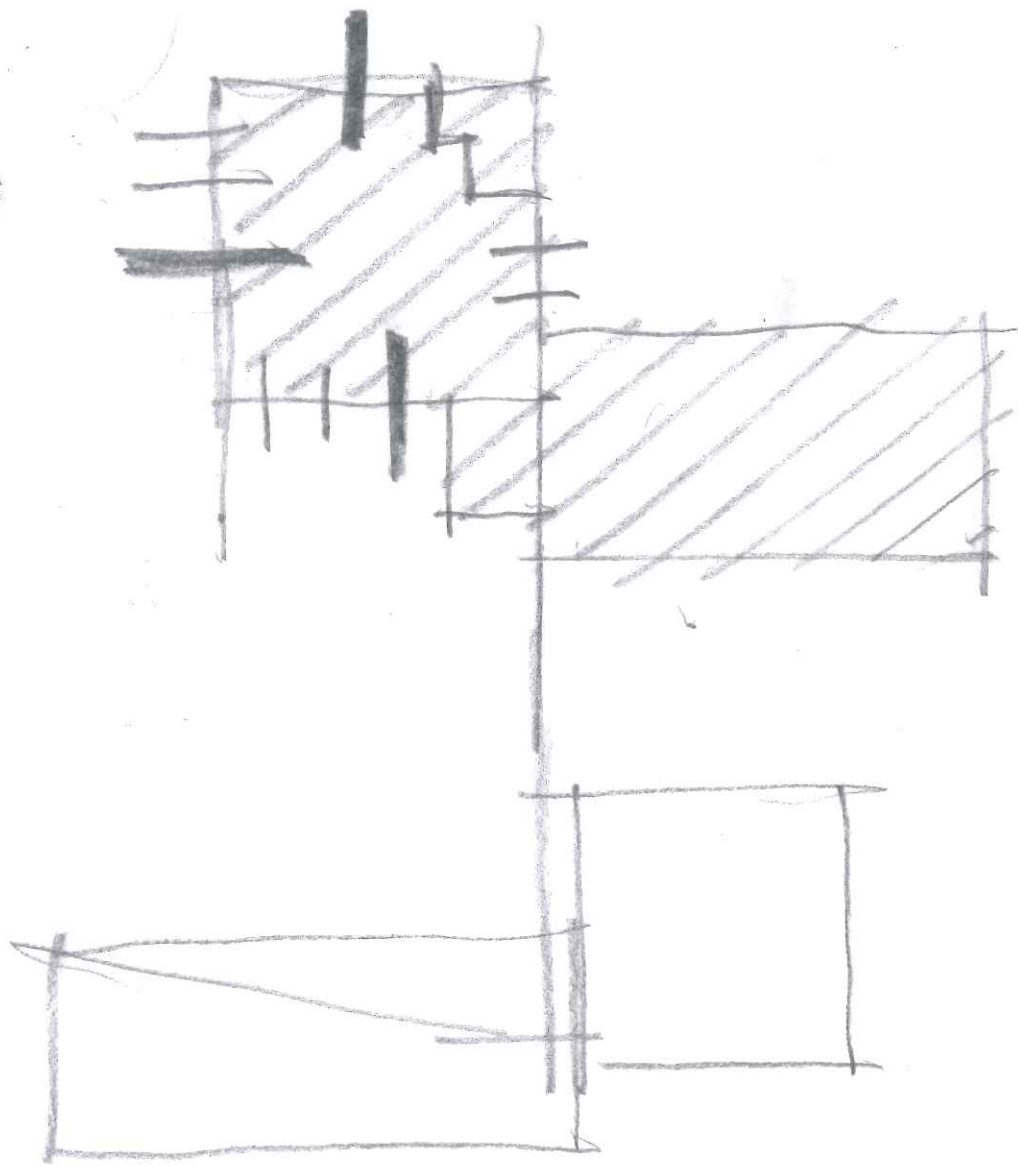








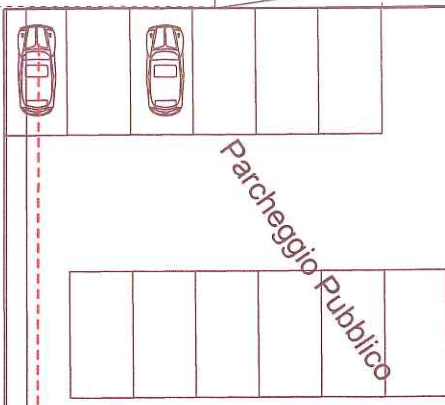






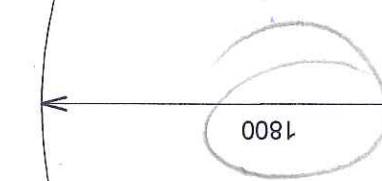
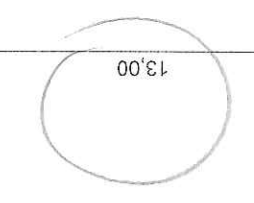
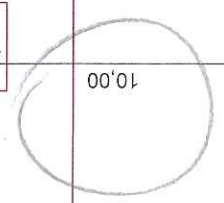
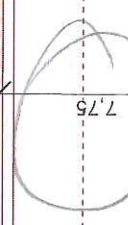
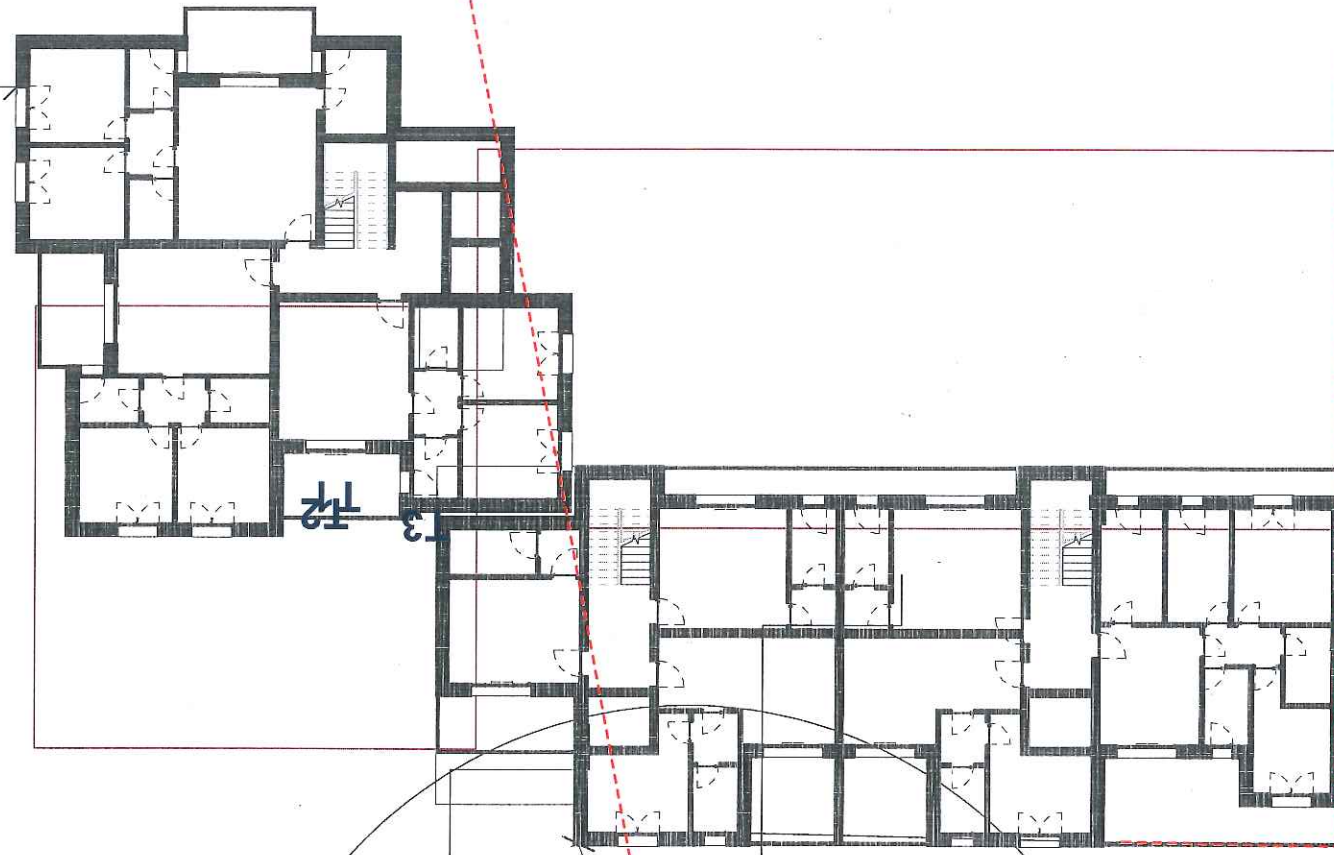
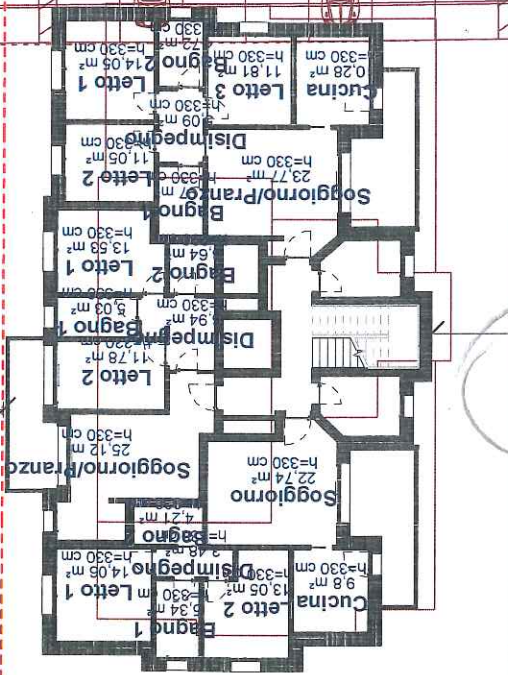






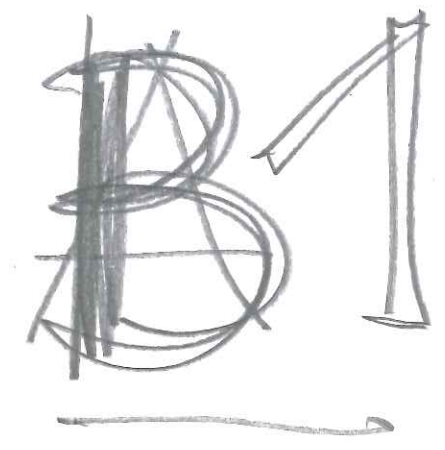
Down

ENTRATA USCITA



13,25

13,00





Parcheggio Pubblico

Down

USCITA ENTRATA

7,75

1000

10,02

1800

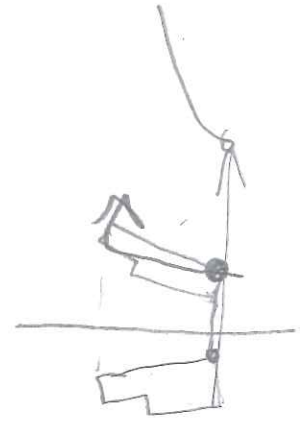
10,01

B2





B3



Pilotis *piatta*

SPAZIO CONDOMINIALE

PARTI USO PASSANTE

1000

1000

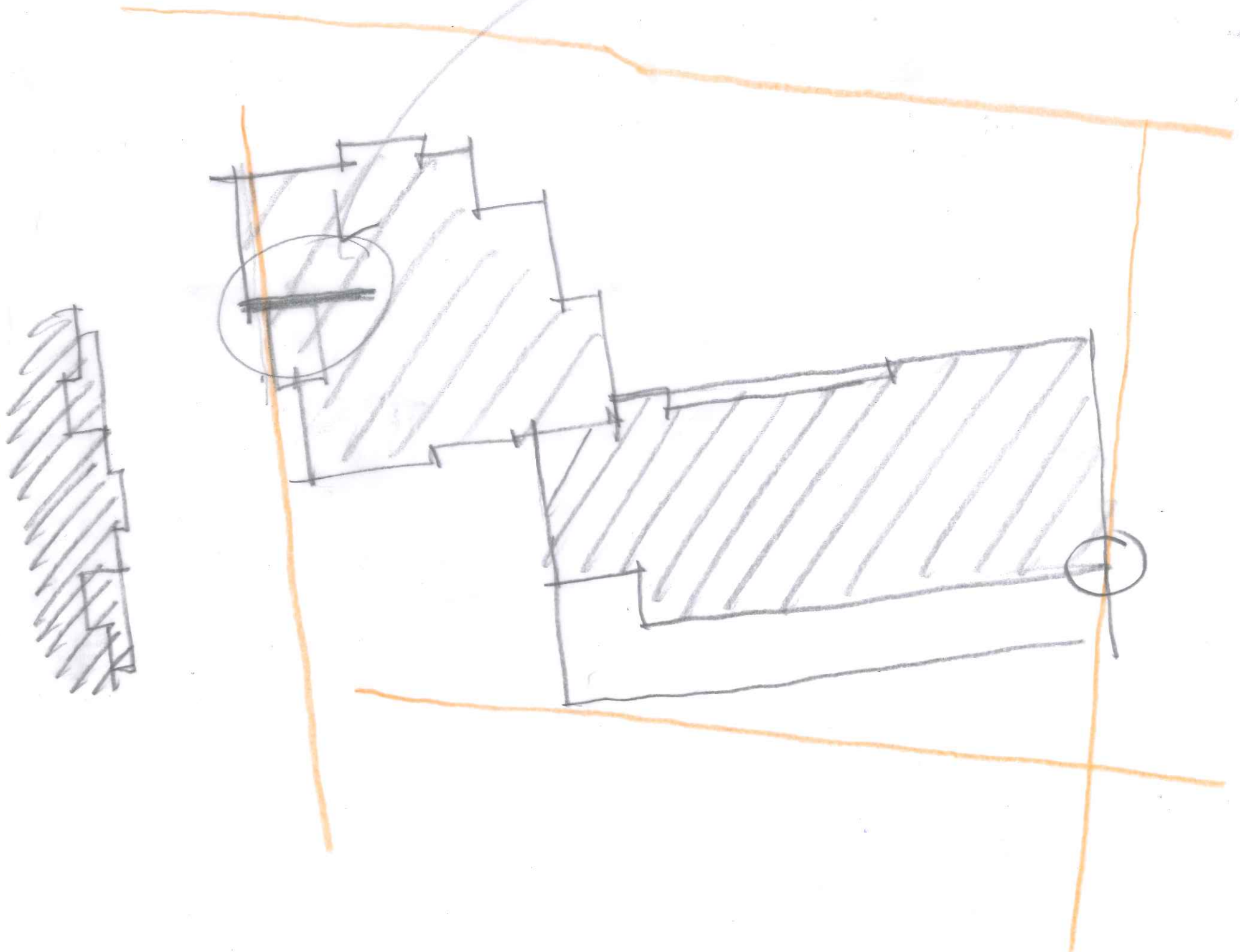
10.00

1800



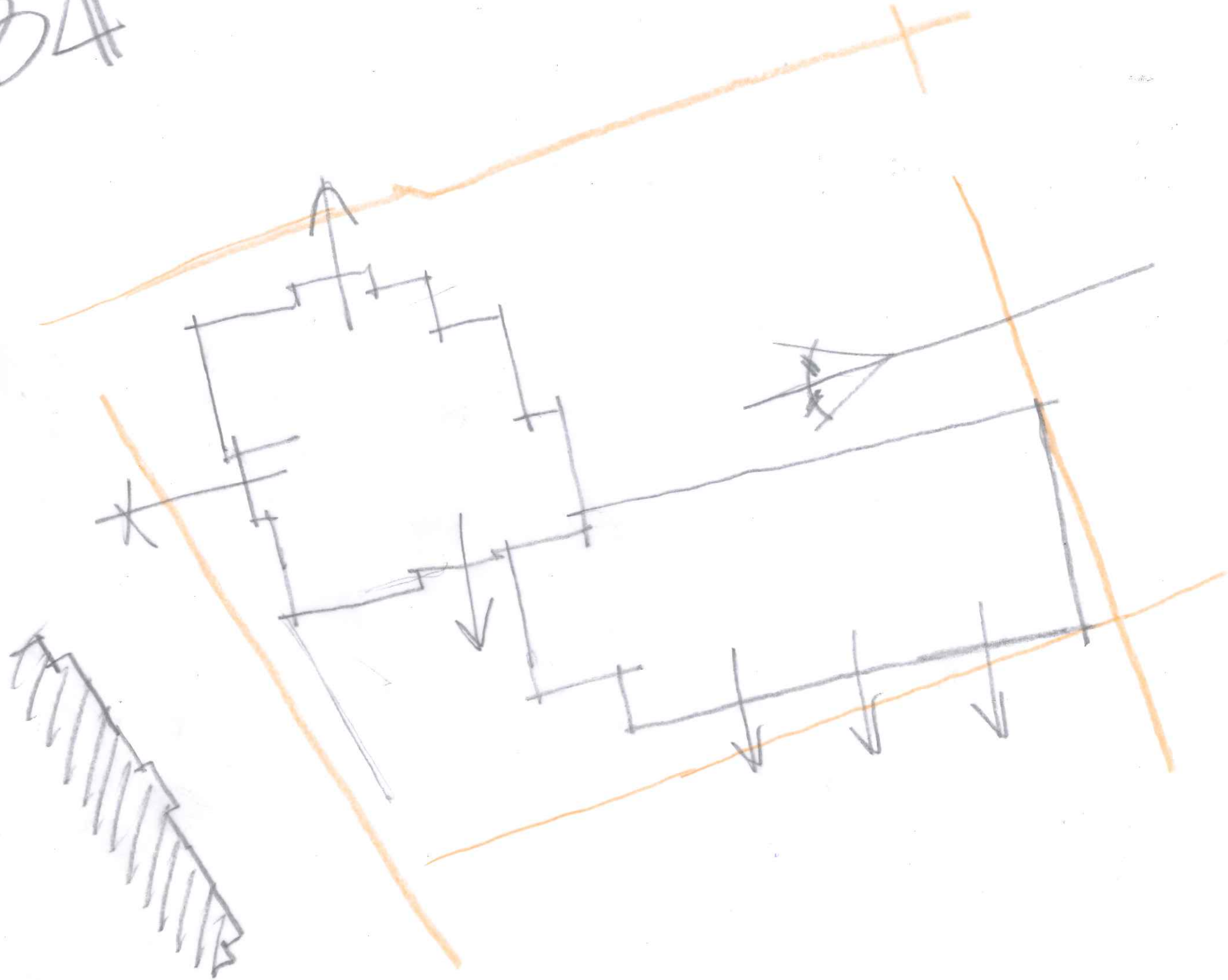
B3\_bis

coincidenza muro

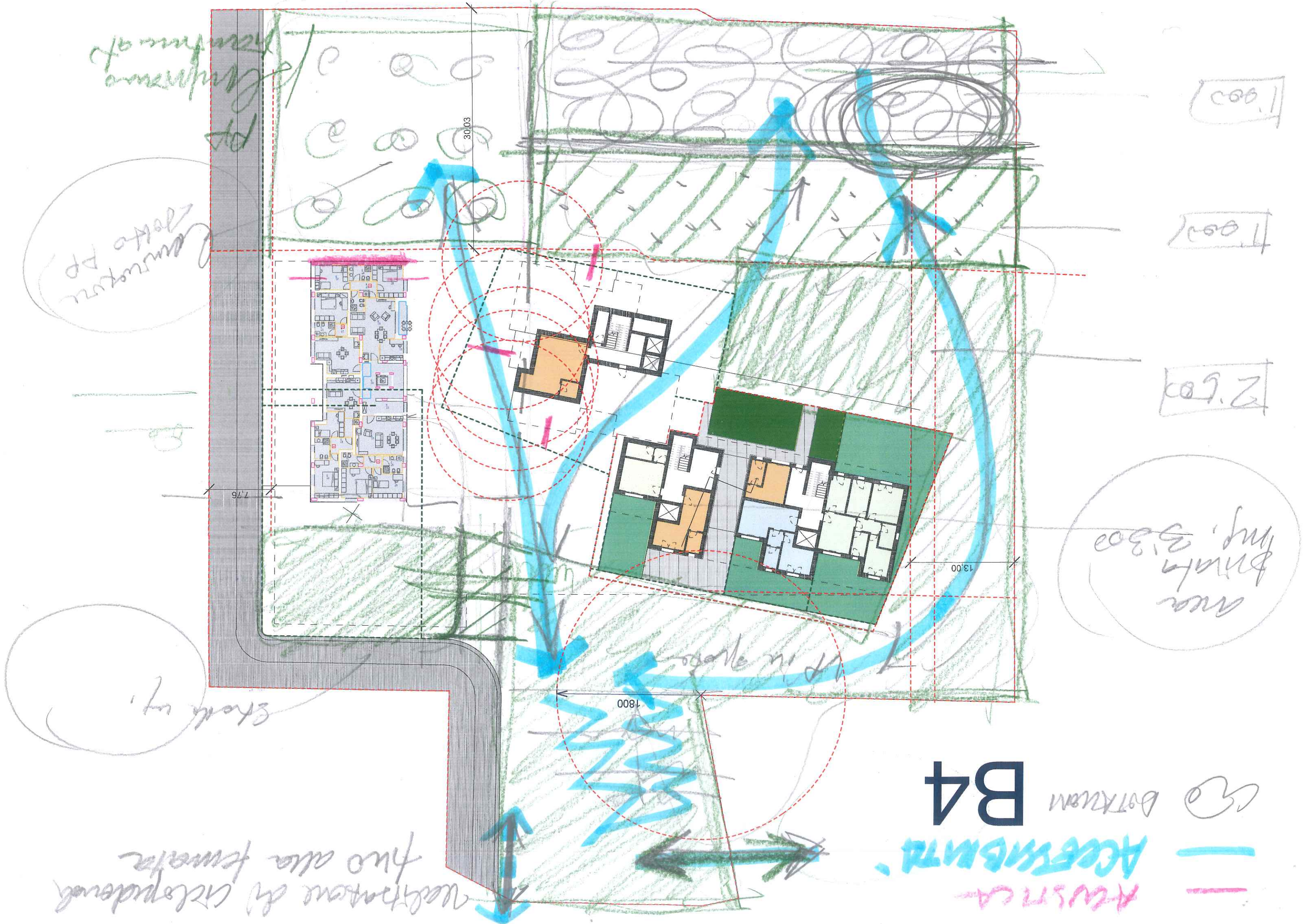




BA







transmission of

transmission of

1000

1000

2.500

Area Brian 3.300

Stadl

vestibolo di circolazione fuo alla fessura

B4

ACQUASANTA

BOTANUM

CO

—

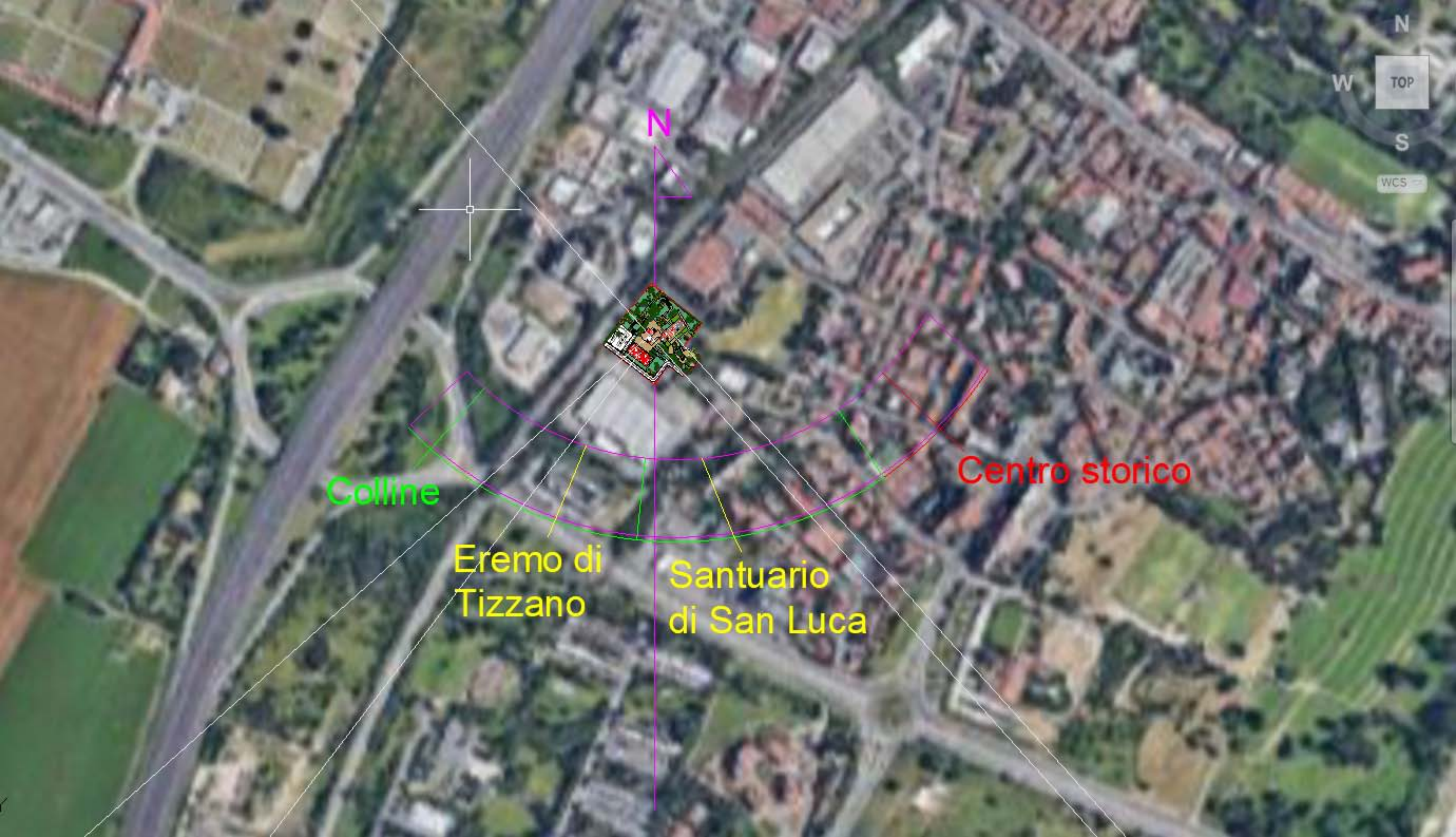
—



6/5/121







Colline

Eremo di  
Tizzano

Santuario  
di San Luca

Centro storico

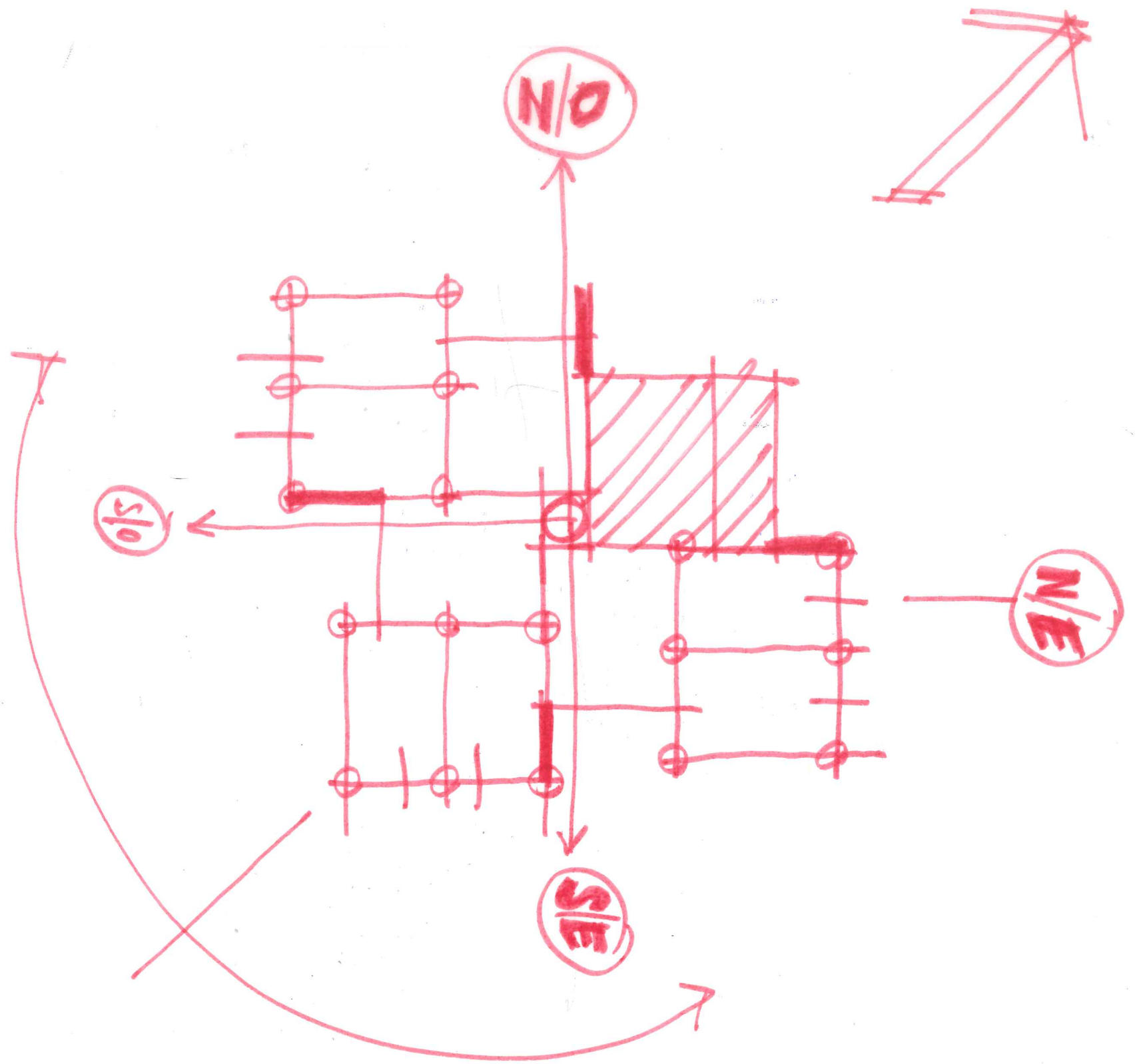






Santuario Madonna di San Luca

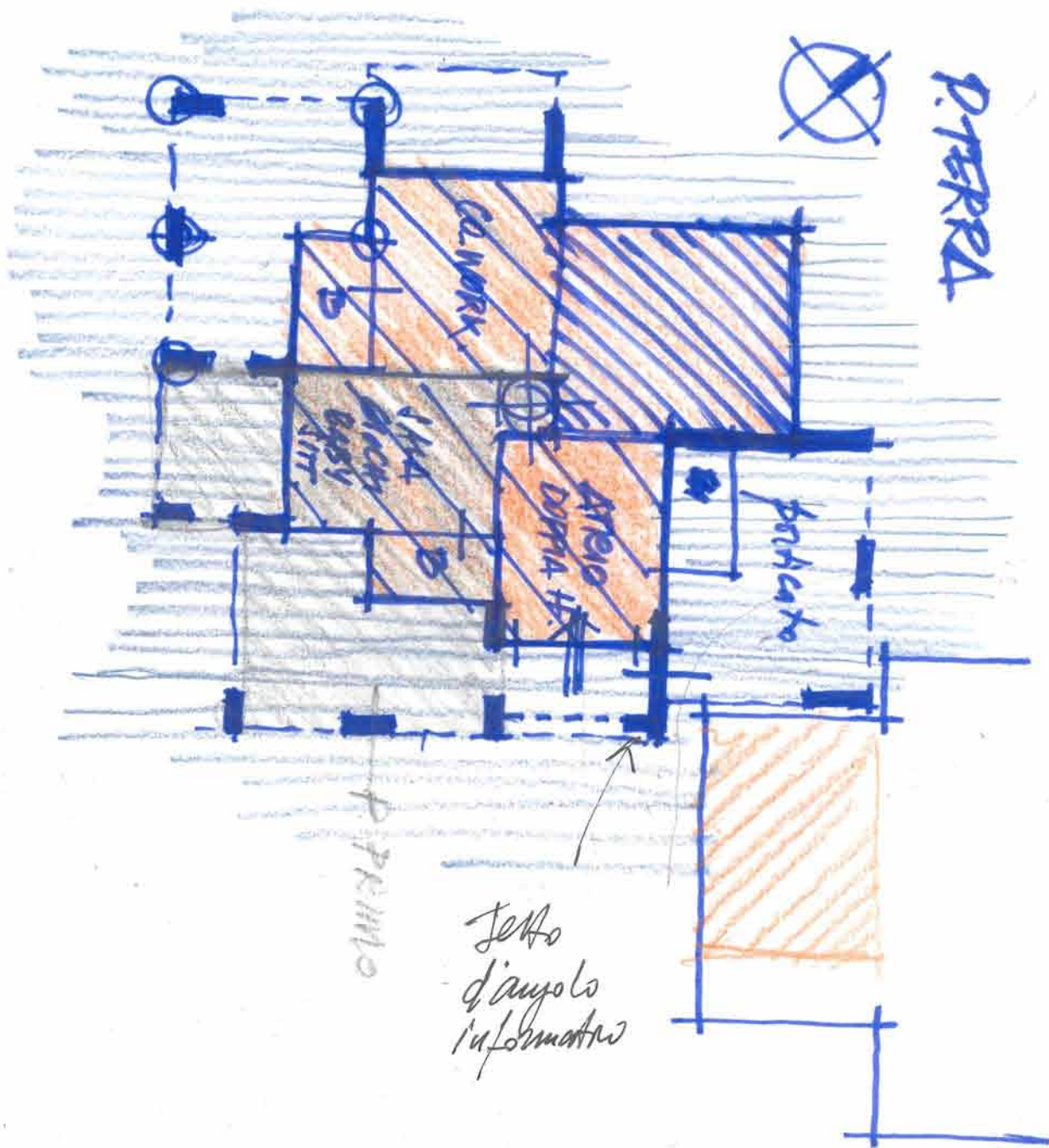




Confermo il miglior orient.  
elaborato e paragonato  
 come impostato ad oggi  
~~Prima da software~~



P.TERRA

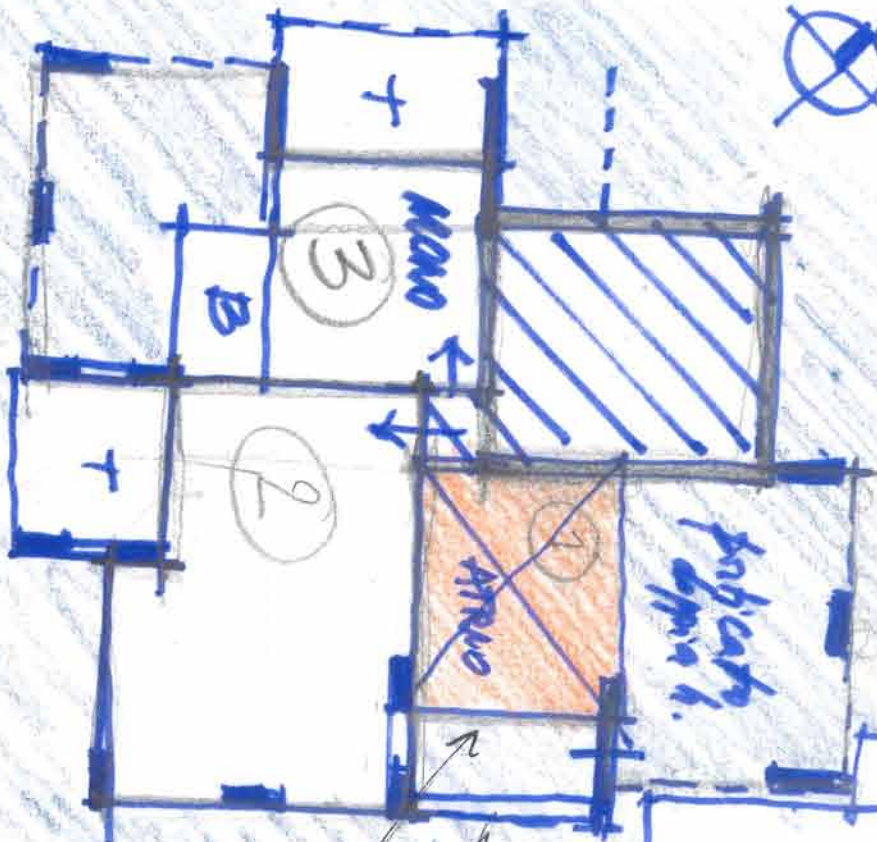


Setto  
d'angolo  
informatico

PRIMO

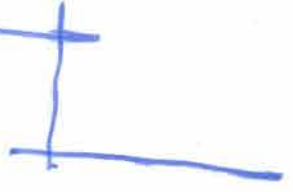


P. PRIMO



VETRAIA  
PASSANTE  
A DOPPIA A.

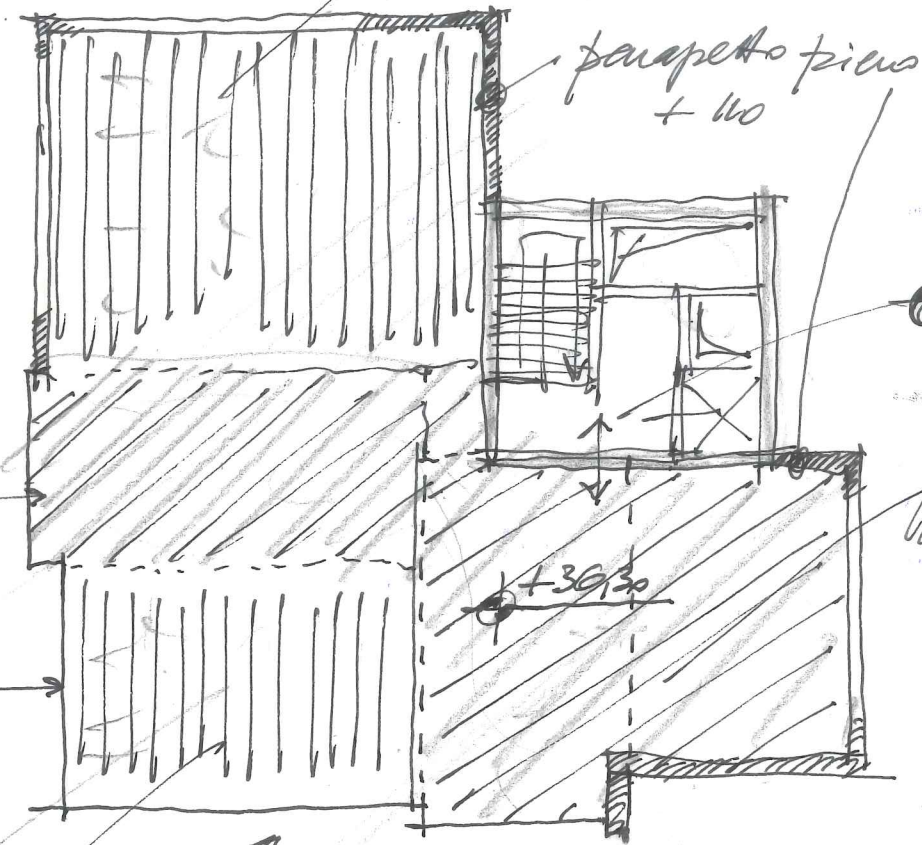
TRAVE  
D'INGRESSO  
CON LUGLI  
INCRANATE





P. UNDICESIMO foto.

parepenti operti in talini  
come Bellanca



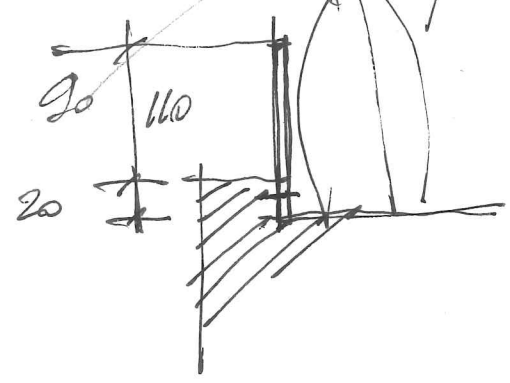
parepenti pino  
+ 110

+36,30

tastuco condom.

+30,30

P. foto.

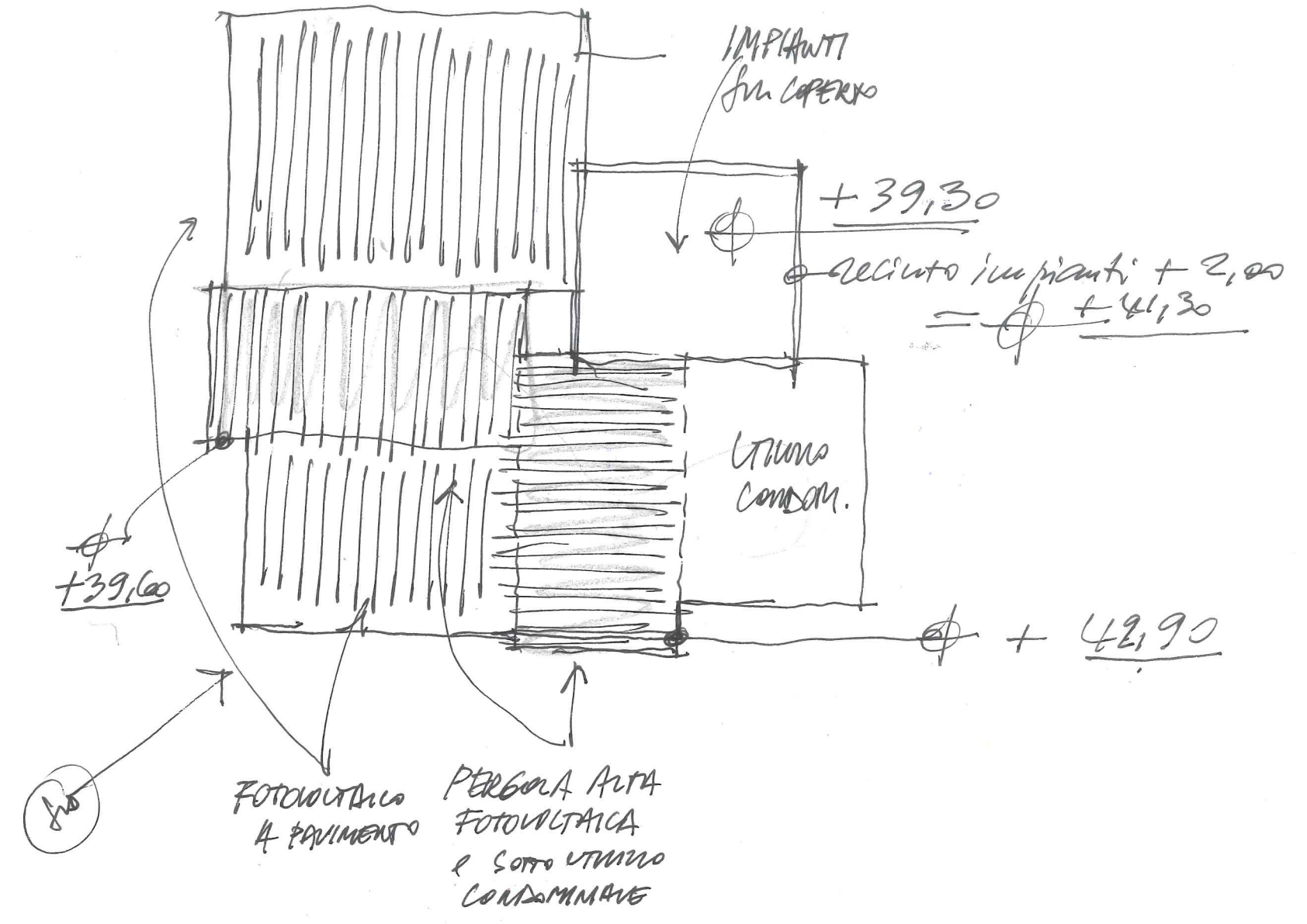


90

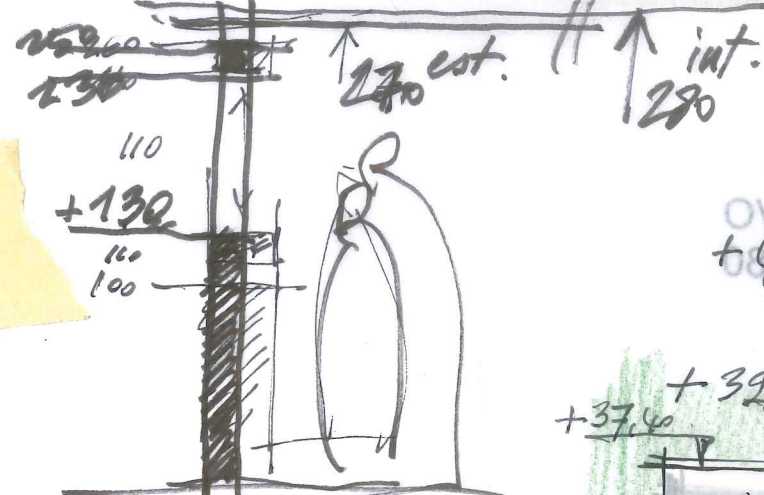
20



# PIANO COPERTURA







recinto impianti

FOTVOLTAICO  
+42,90

OVEST  
+42,30/21

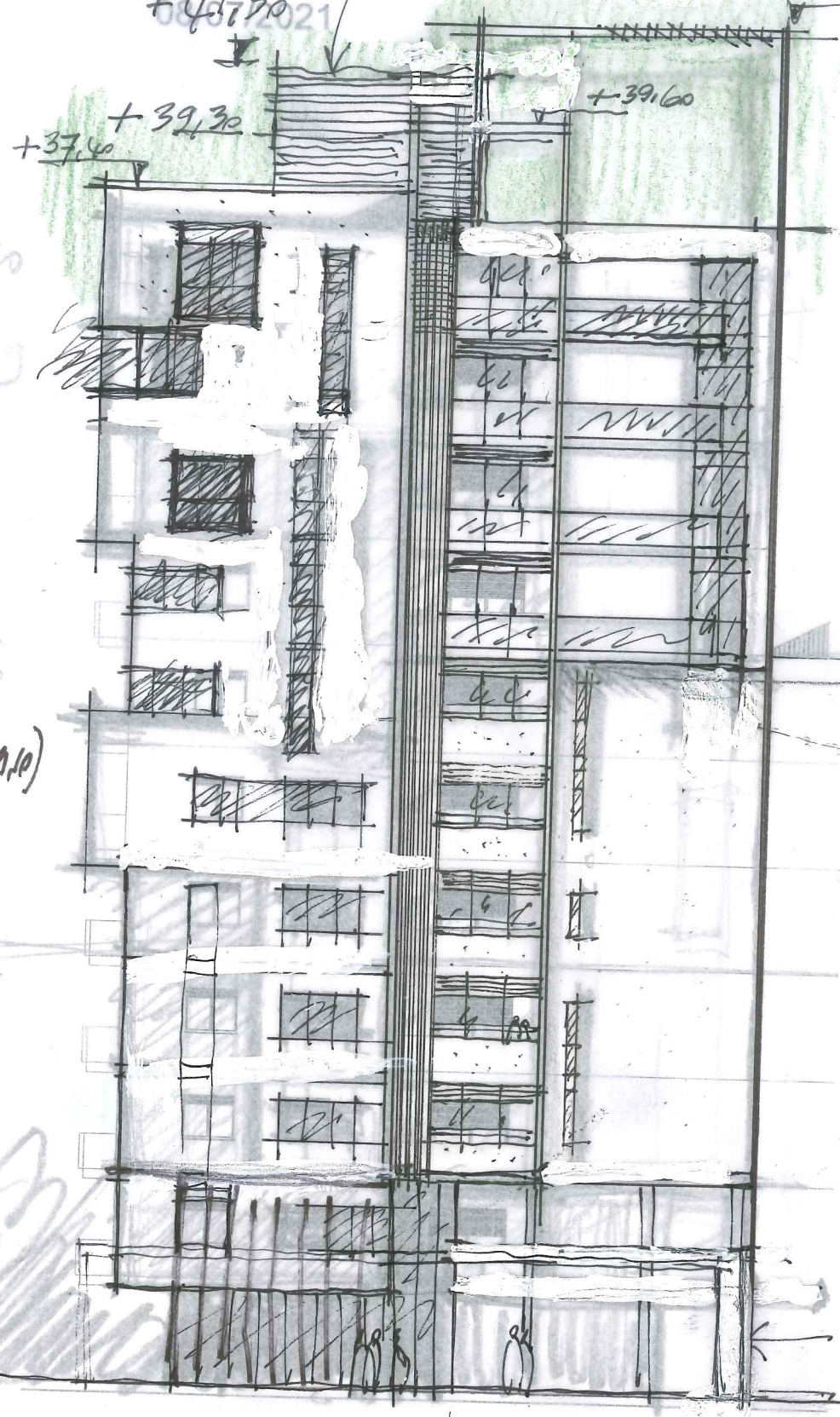
tuga a +2,70

infissi apribili 0,90 x 2,40  
poi 1,80 x 1,40 (N10)  
primo 2,40 x 1,40

soffitto a tutta  
a partire da  
+10 cm del fi  
longhera 40 cm

finassi sud-est  
e sud-ovest  
piani bassi  
hb + 130  
e tutta h.

piani alti  
hb + 110 (installo piani 8,9,10)  
e trave a +230



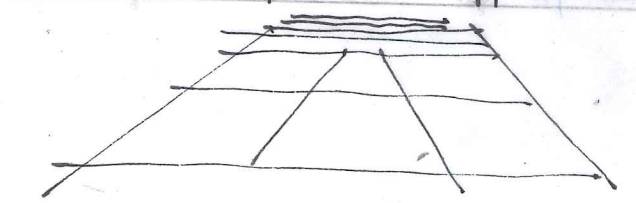
XI  
X  
IX  
+30  
VIII  
VII  
VI  
V  
IV  
III  
II  
I  
T



Co-Working  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
T

uu

Colos





TRICO

42,90

traja a +2,70

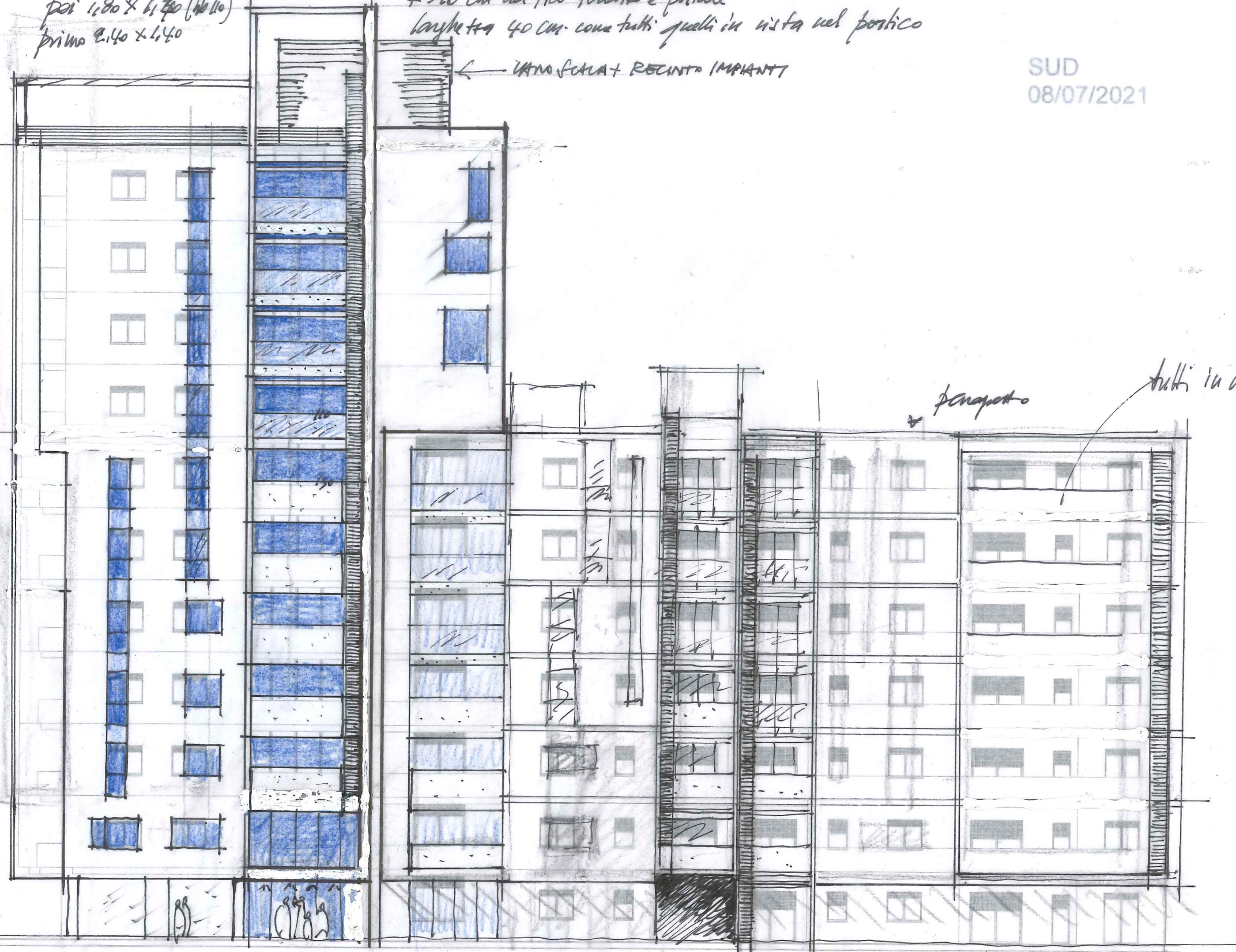
infissi apribili 0,90 x 2,40  
per 1,80 x 6,70 (No 10)  
primo 2,40 x 1,40

Setto a tutta la TRAVE P. PRIMO  
a partire da ~~trave~~ (strutturale)  
+ 10 CM. dal filo fenestro e portale  
longhera 40 cm. con tutti quelli in vista nel portico

UNA SQUA + RECINTO IMPIANTI

SUD  
08/07/2021

XI  
X  
IX  
+30 ←  
VIII  
VII  
VI  
V  
IV  
III  
II  
I  
T



fenestration tutti in cristallo

Colore

un

VA GIAGORA 7  
7/7/2021



PIANO TIPO MQ. In  
216,85

72,25



P. TIPO = 286,96  
P. TIPO X 6 = 1721,76  
P. TERRA = 189,14  
TOT. = 1911

BRACCIO CANTINE (1.2.3)  
28,31  
BRACCIO SEMA (1.2.3)  
13,14  
SOGGIORNO  
1 31,20  
2 30,50  
3 30,80

71,95

P. TIPO X 9 = 1957,65  
P. PRIMO = 144,20 (1/3) → (2'095,85)  
71,95 (2) → 2'023,60  
+ MONO 37,40 = 2'061

30,66

32,85

72,65

32,85

89

57,30

51,30

Bozza Est



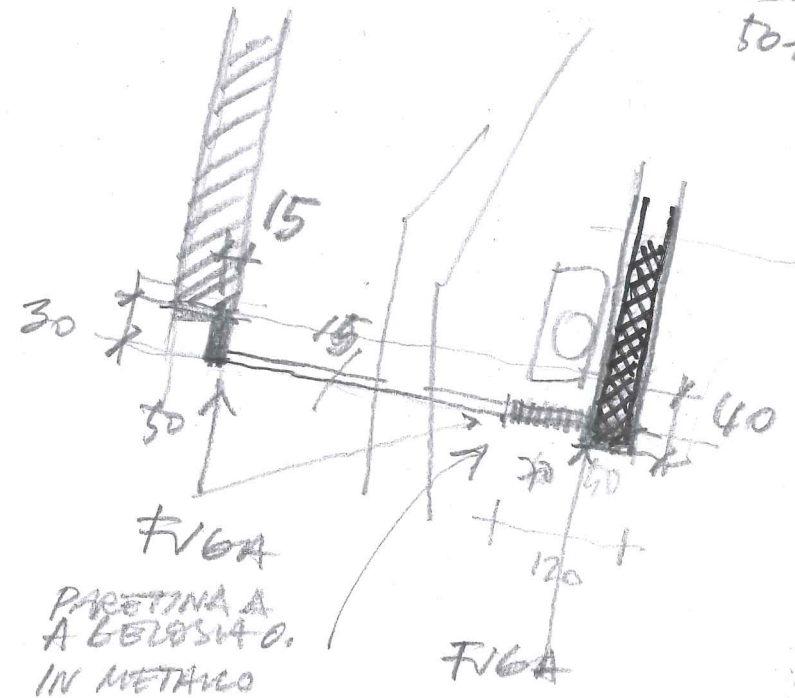


01,6,8,9,10

01,6,8,7,9,5

SALA COND.

fianco terna TRUCAVE



FV6A  
PARETINA A  
A BLOCCO  
IN METALLO

FV6A

Bozza Est

Bozza Sud

S-S

SND

DRSN

Bozza Nord

Bozza Ovest

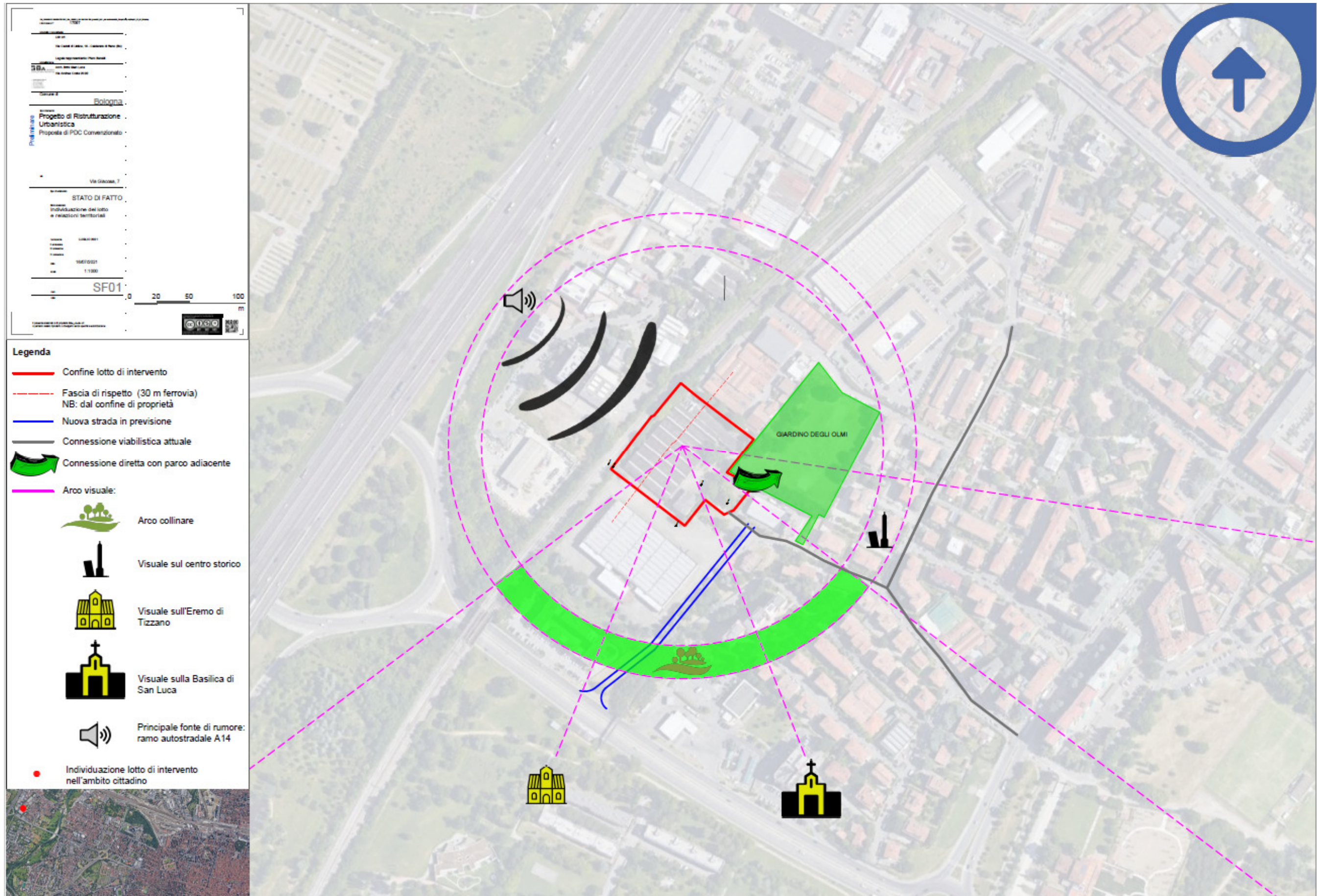
01,6,8,9,10

05,7,8,9,10

51/2









1507

Legge Regionale n. 10 del 12/02/2015

3BA STUDIO  
GIANLUCA BRINI ARCHITETTO

Comune di Bologna

Progetto di Ristrutturazione Urbanistica  
Proposta di POC Convenzionato

Via Giacosa, 7

STATO DI FATTO  
Lotto allo Stato di Fatto  
a parametri dimensionali

Superficie coperta: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Superficie impermeabile: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Superficie permeabile: 1.000,00 m<sup>2</sup>

SF02

0 10 25 50 m

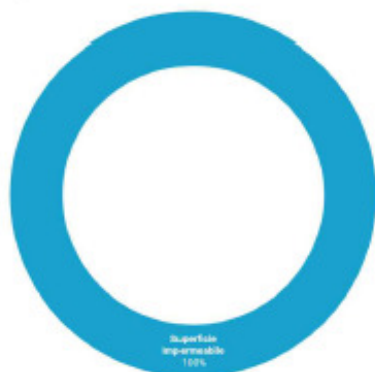
Legenda

- Fascia di rispetto (30 m ferrovia)
- Superficie coperta
- Ferrovia: nodo di Bologna, SFM
- Accessi presenti allo stato di fatto
- Quote altimetriche (sul livello del mare)

Grafico dimensionale

Situazione allo Stato di Fatto

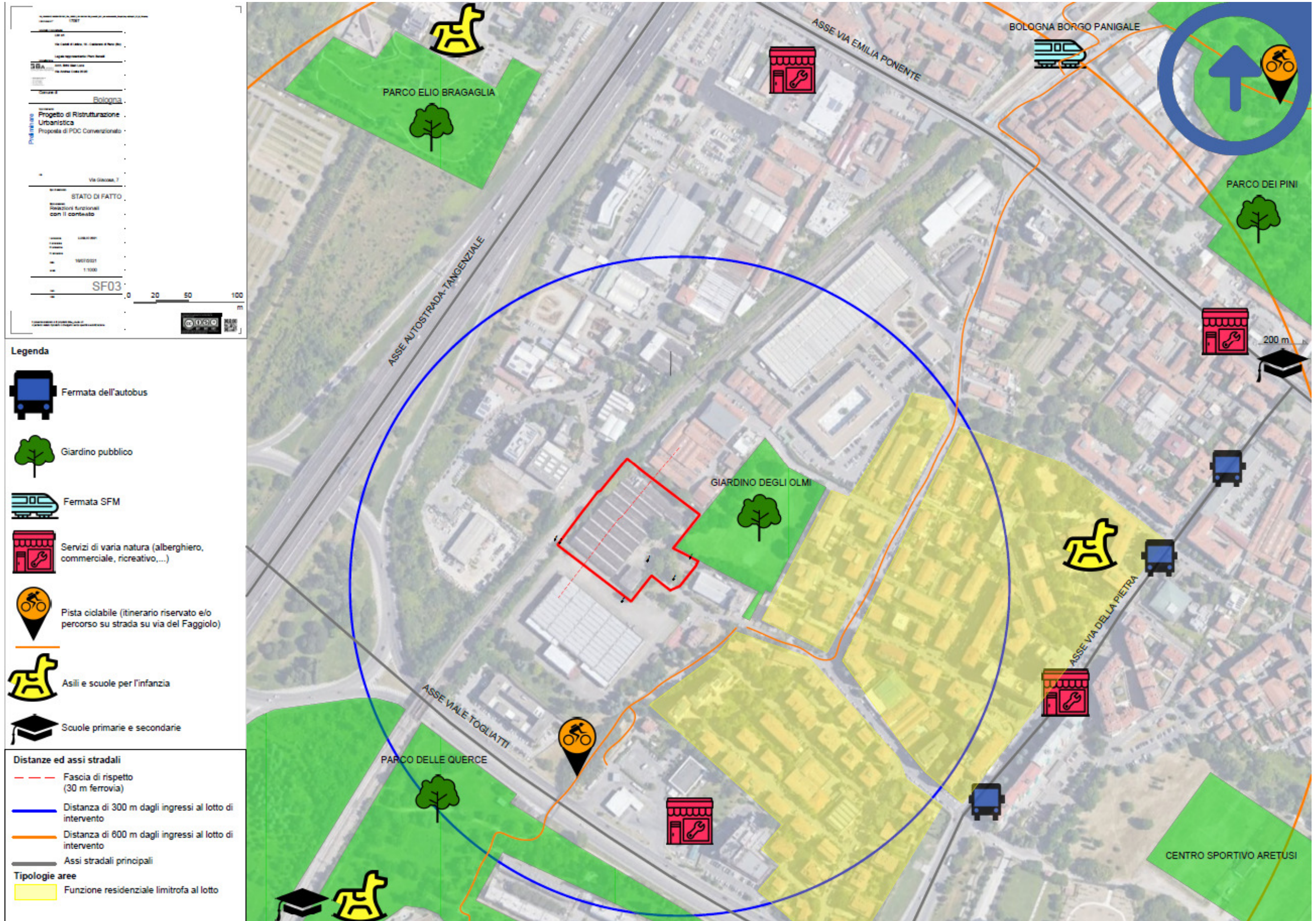
Superficie impermeabile



Nel stato di fatto, come da archivi ambientali, la totalità della SF risulta coperta. Non si contengono allentati dati sperimentalmente necessari a verificare la superficie base rete pavimentata.



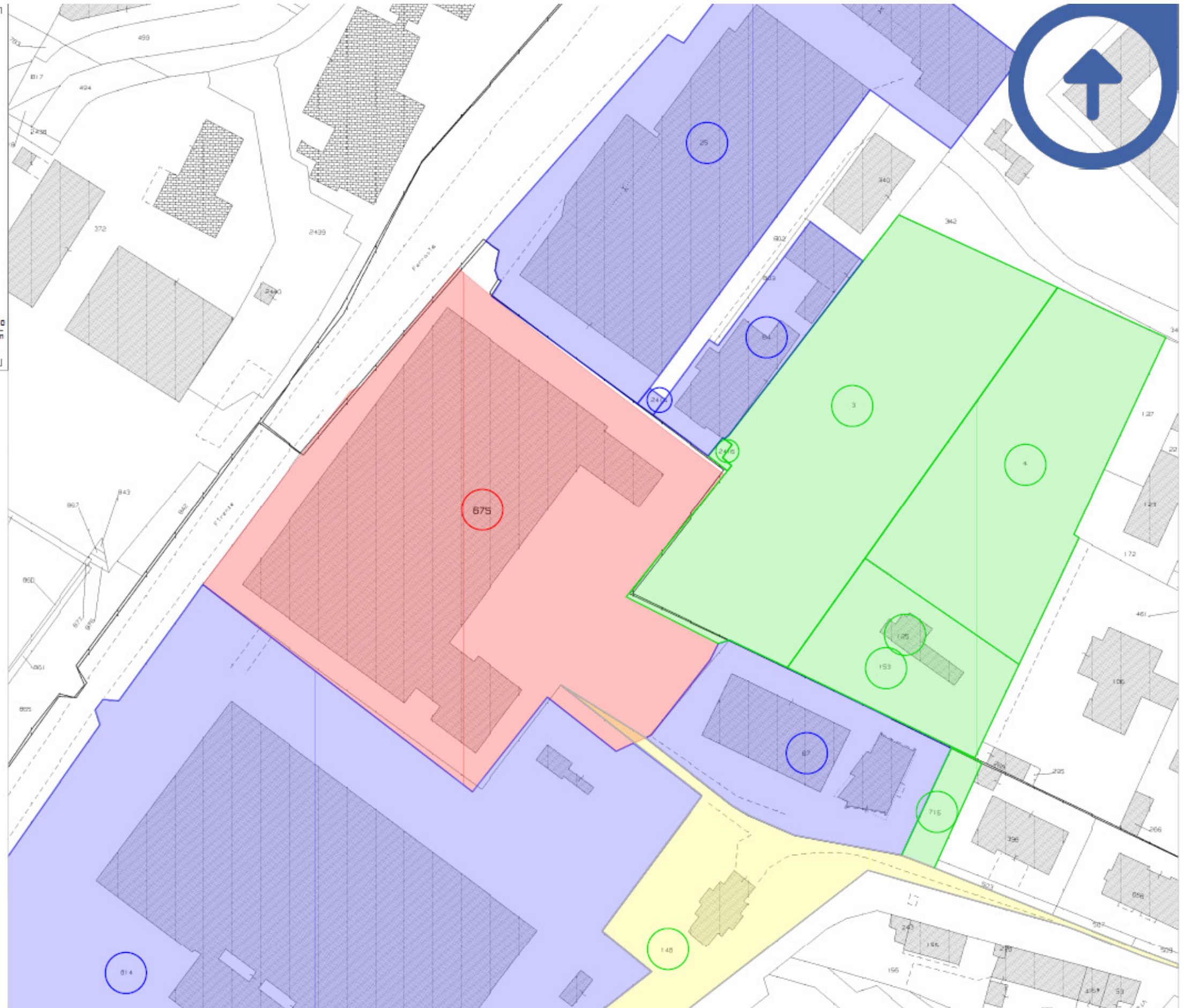






Via Giacosa, 7  
 STATO DI FATTO  
 Catasto e proprietà  
 SF04  
 0 6 15 30 m

- Proprietà**
- 675 LBH S.R.L. con sede in CALDERARA DI RENO (BO)
  - 148 COMUNE DI BOLOGNA
  - 3 COMUNE DI BOLOGNA (terreni, seminativo)
  - 814 BIANCO BLU IMMOBILIARE SRL con sede in BOLOGNA (BO)
  - 67 -varie-
  - 2416 COMUNE DI BOLOGNA (terreni, seminativo)
  - 2414 -varie- (terreni, seminativo)
  - 84 -varie- (terreni, seminativo)
  - 25 -varie-
  - 4 COMUNE DI BOLOGNA
  - 125,153 COMUNE DI BOLOGNA
  - 715 COMUNE DI BOLOGNA (terreni, seminativo)

















PROGETTO  
P04

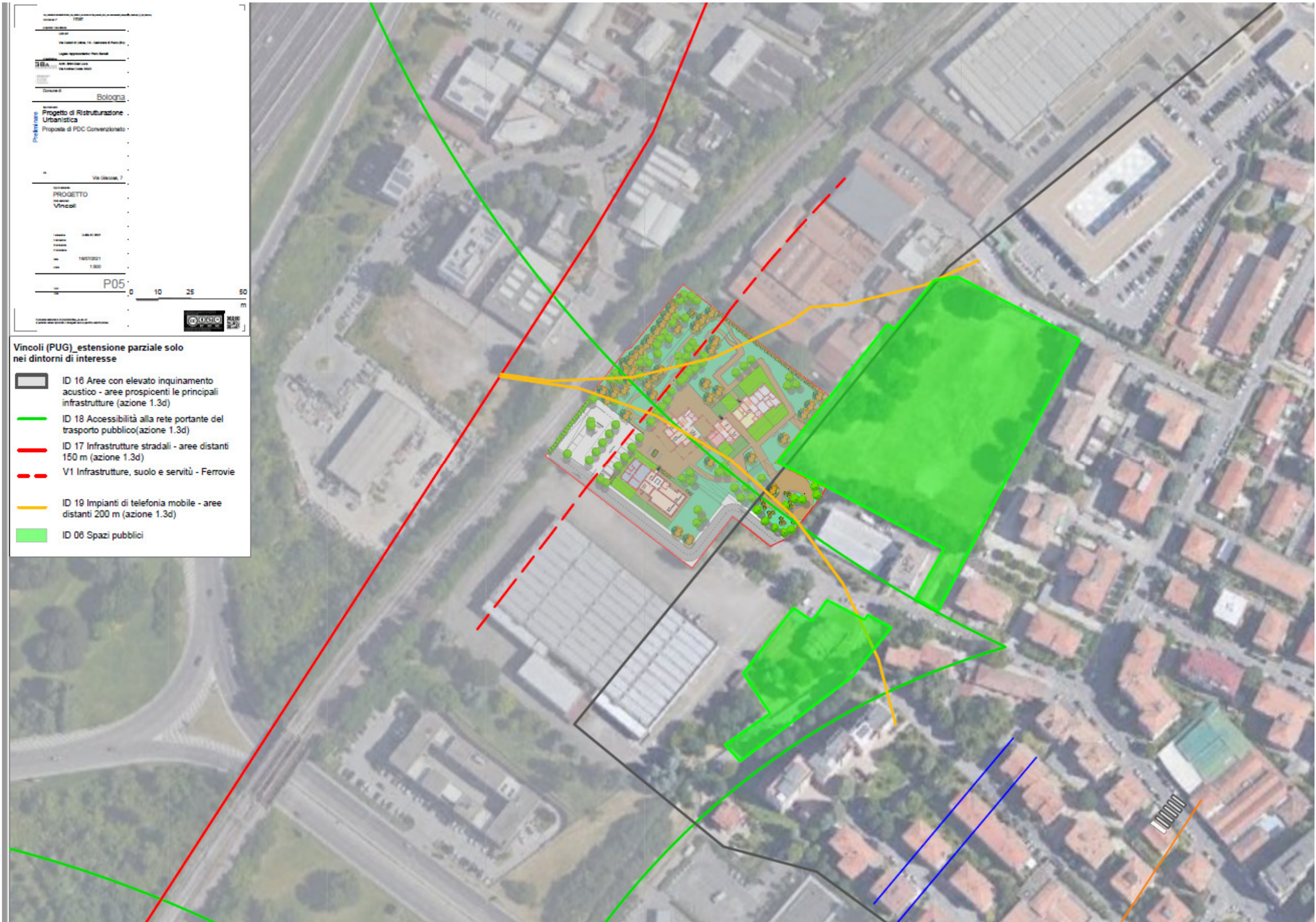
0 4 10 20 m

**Legenda**

- Fascia di rispetto (30 m ferrovia)
- Costruito
- Demolito





















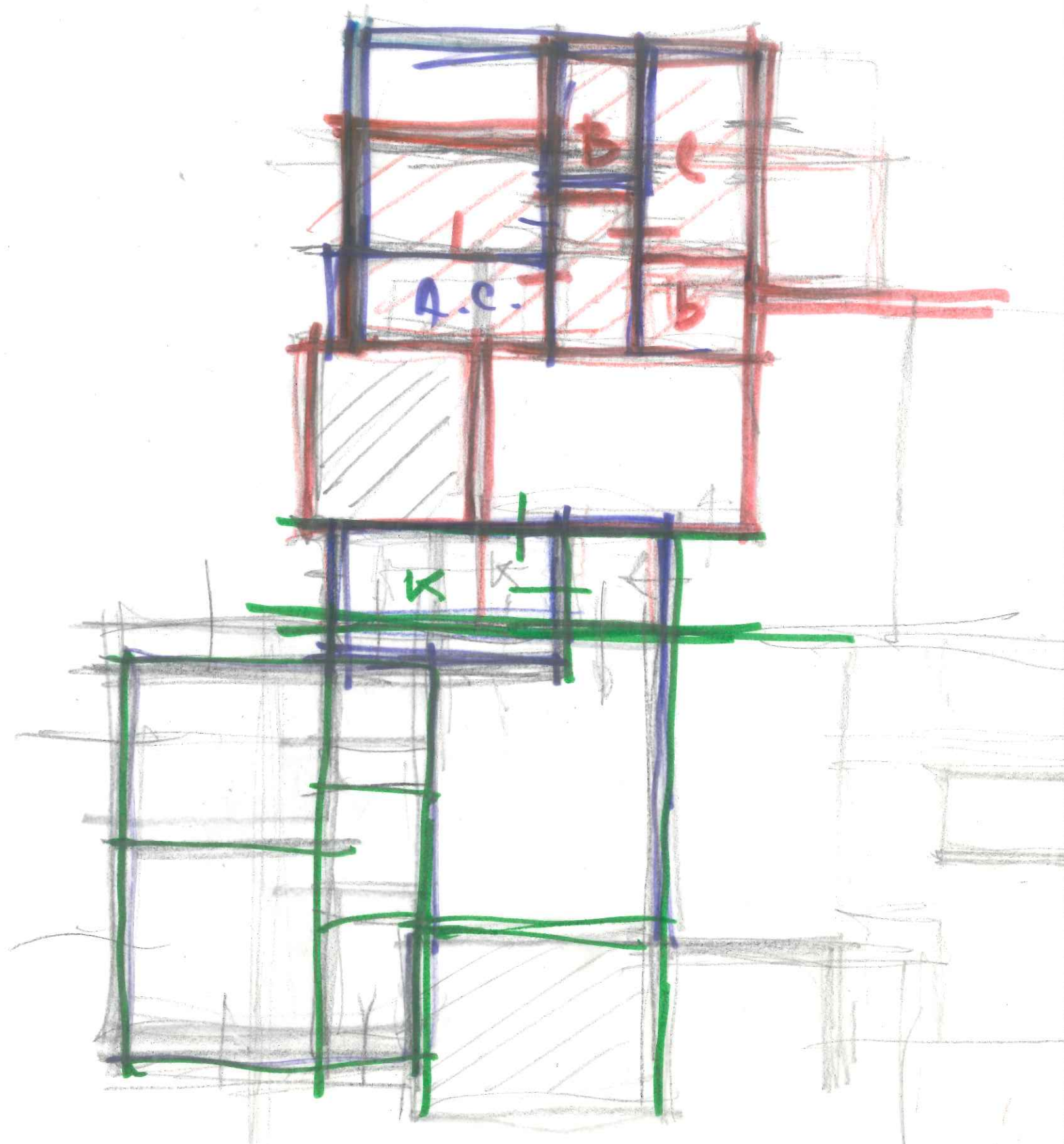








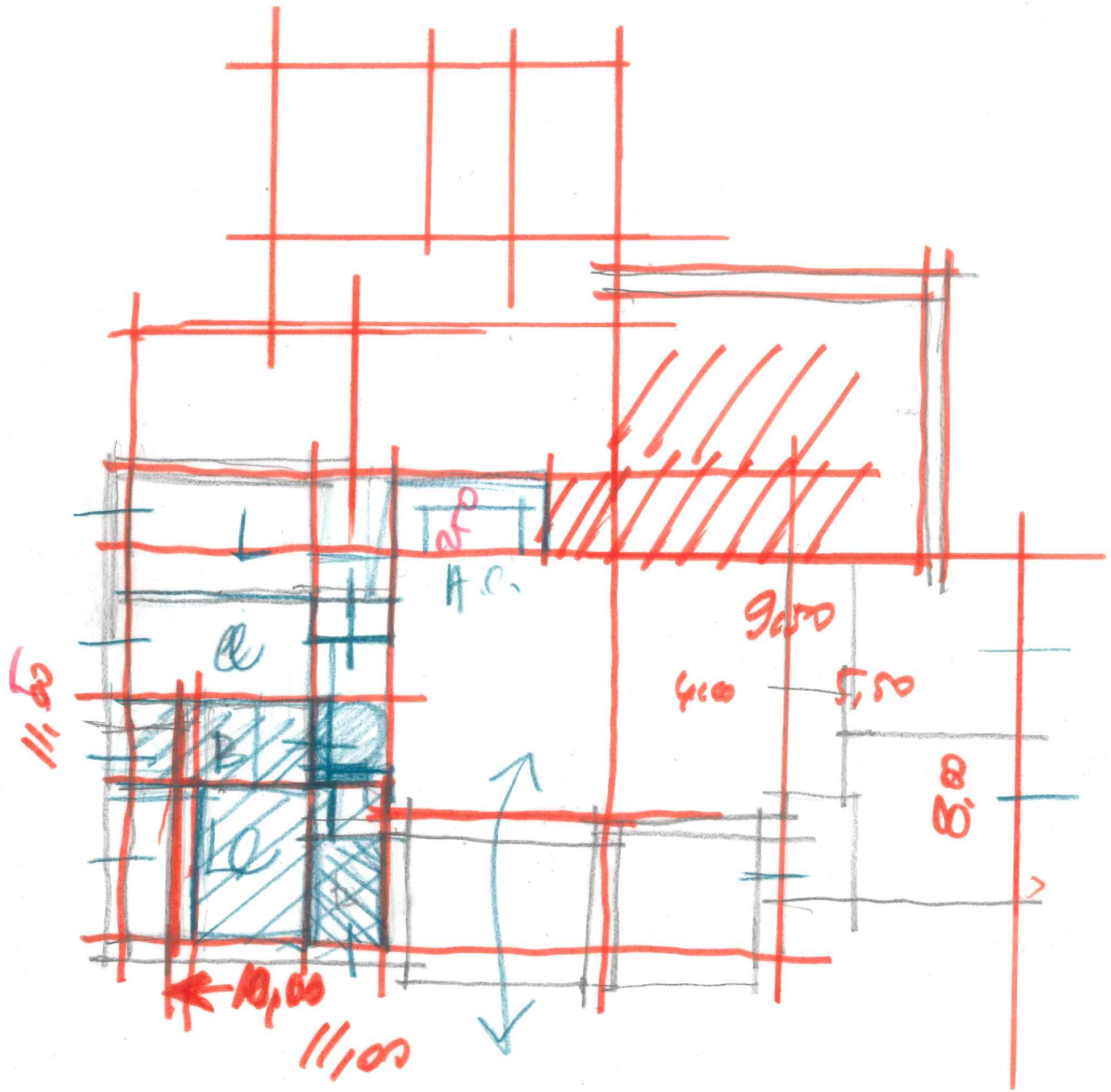
X PRINVESTOR'S LEAST FUTURE



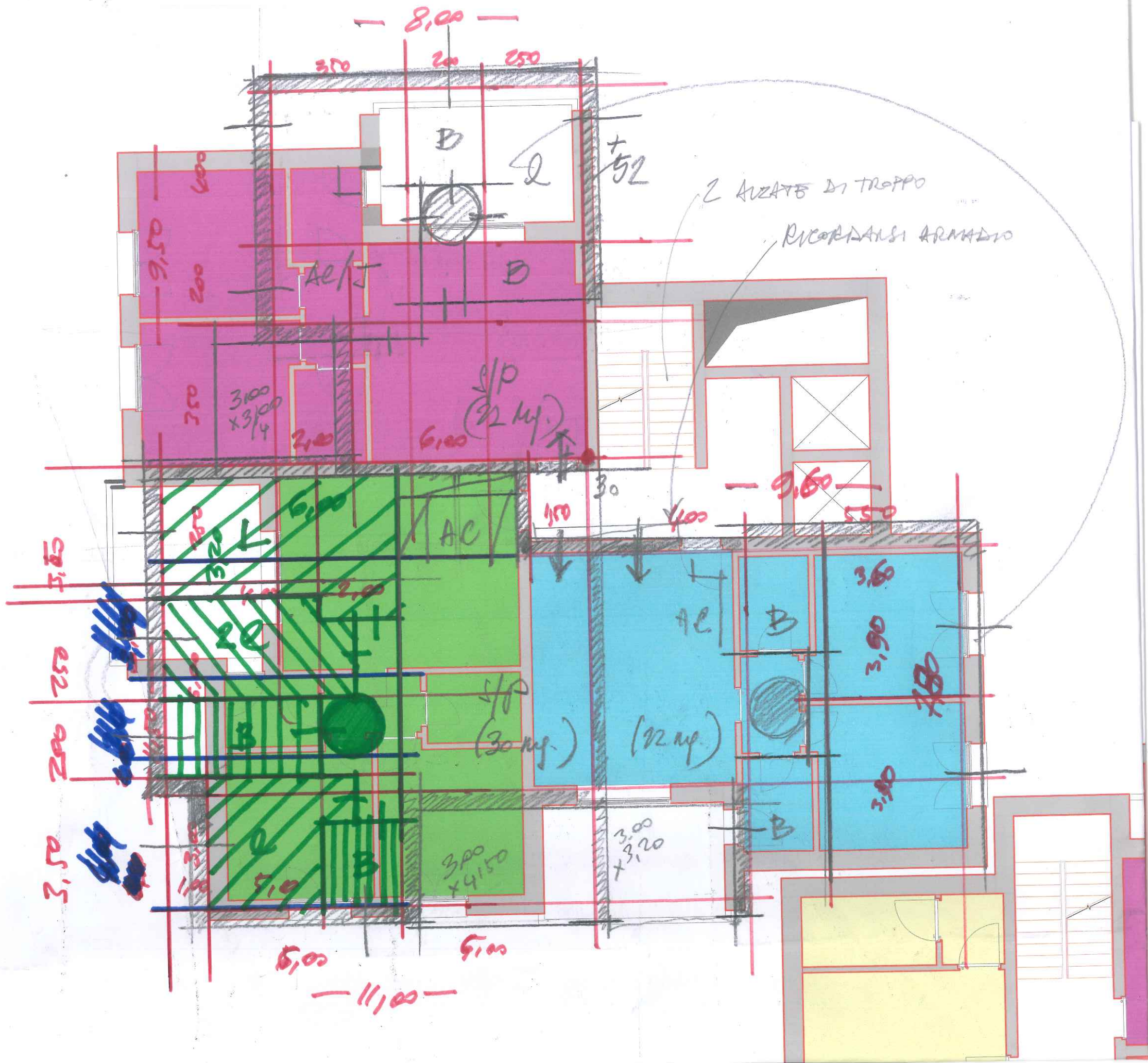






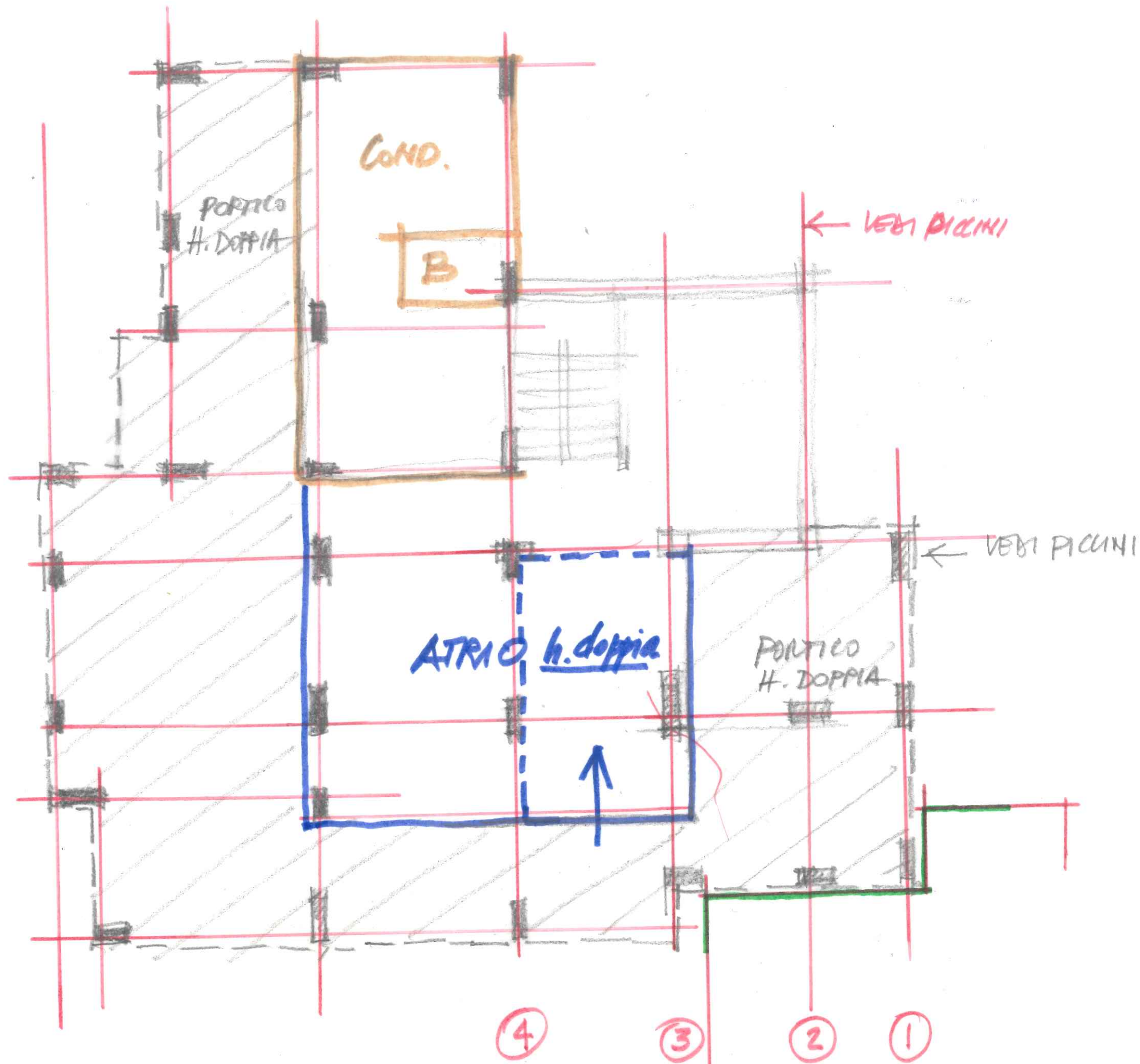






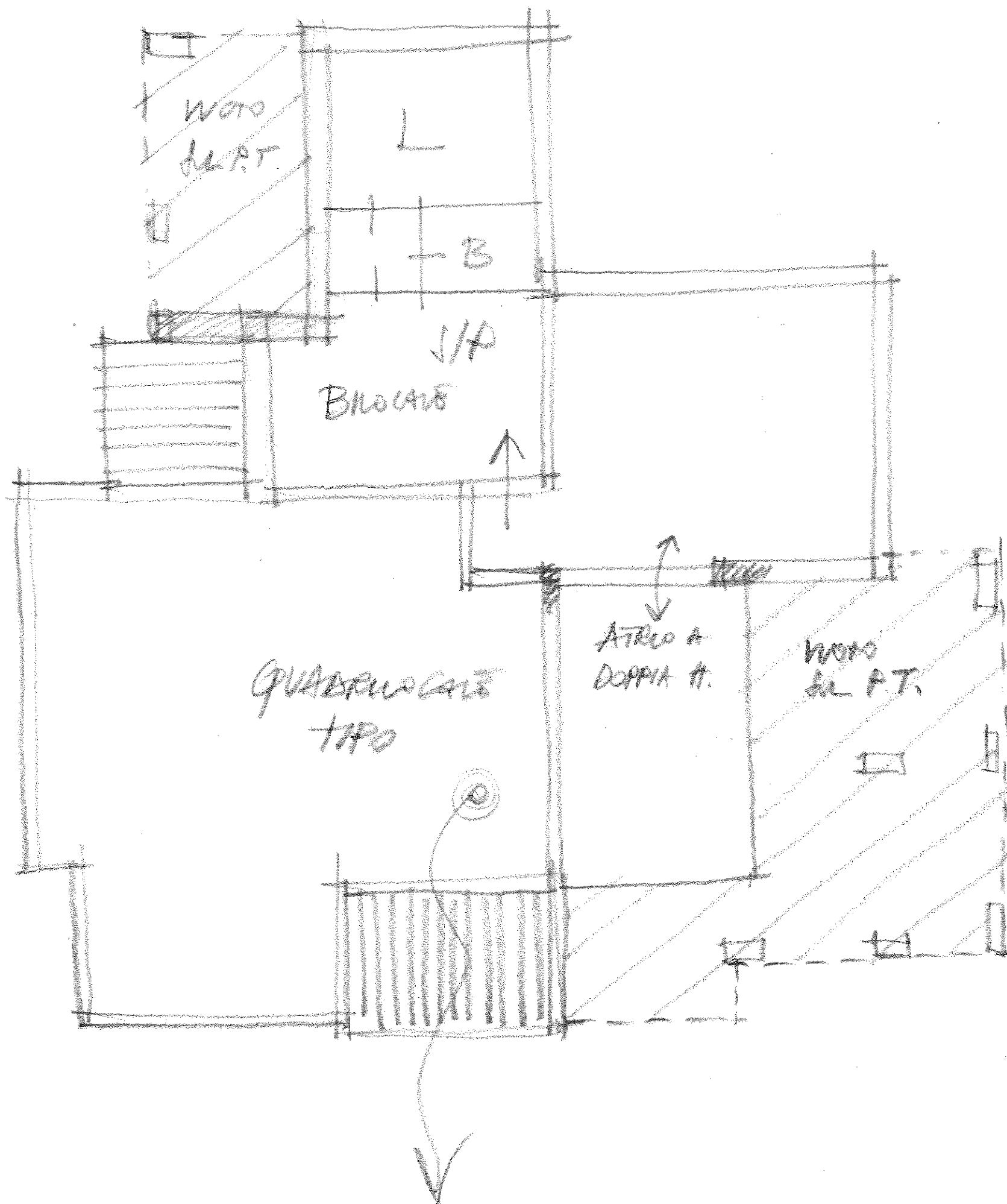


A. TERRA



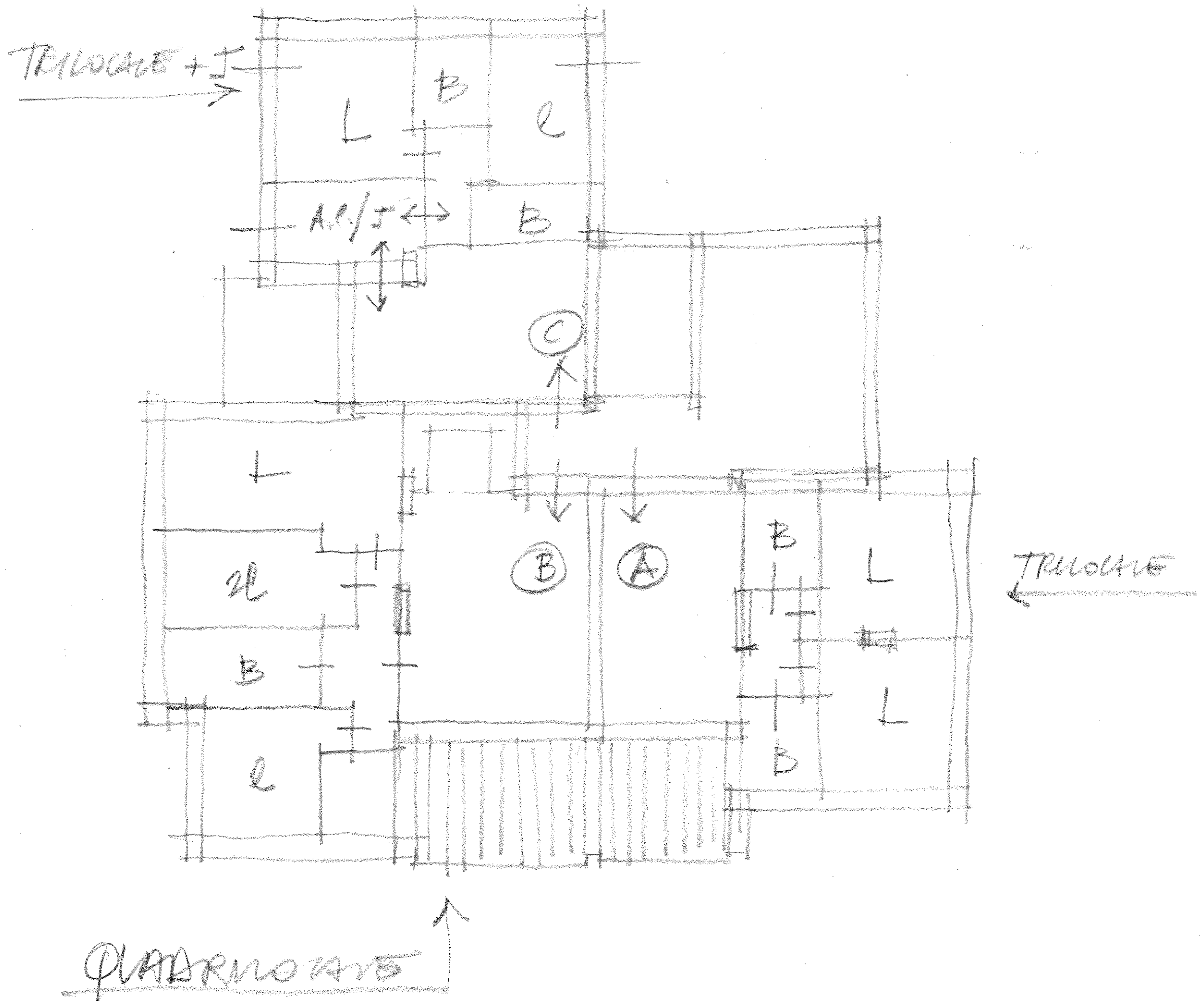


A. PRIMO





P. JACOBO





VARIANTI

VAR 1

TRUSCANE

(± A.C.)

A1/A2/A3

VAR 4

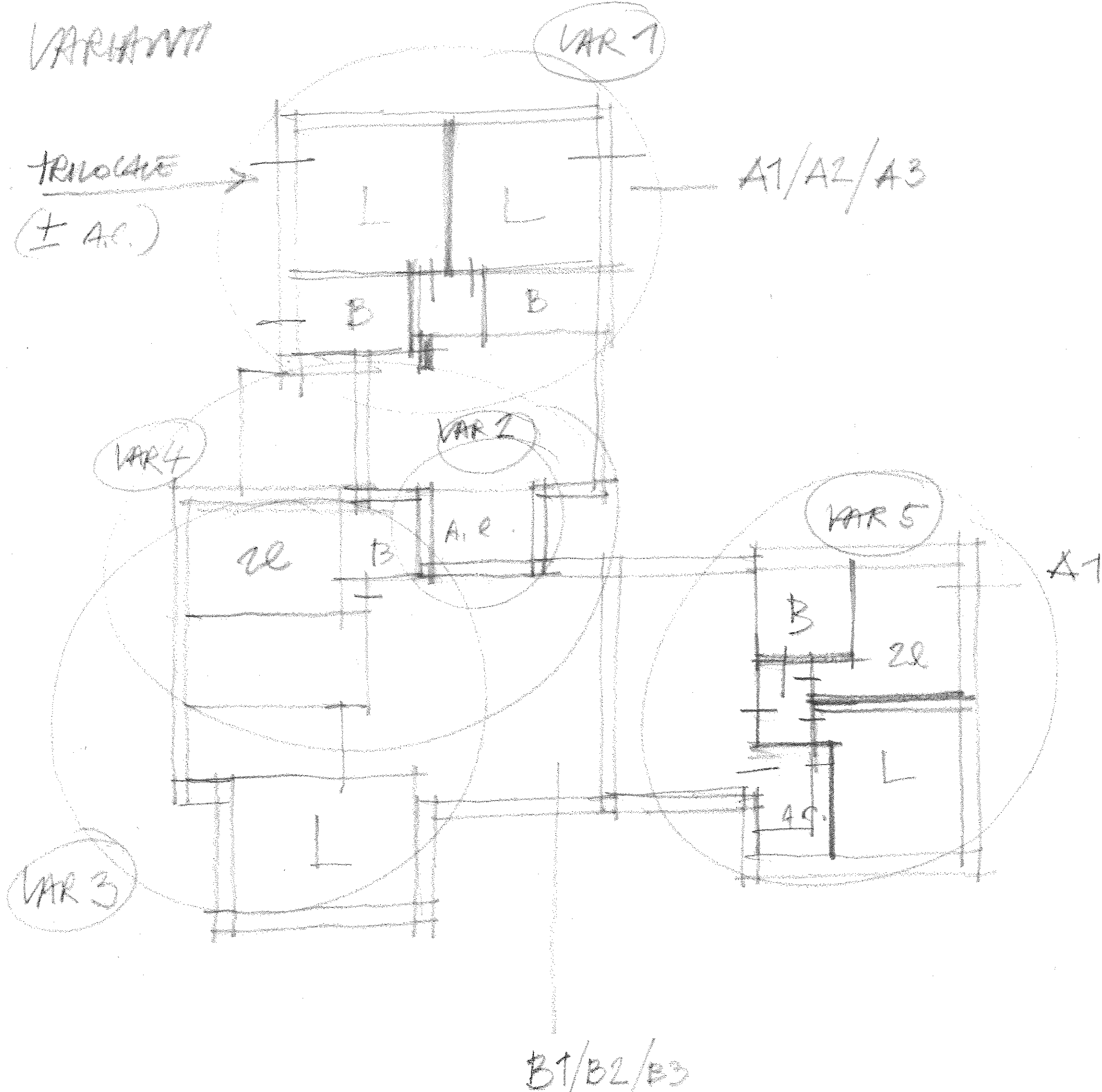
VAR 2

VAR 5

A1

VAR 3

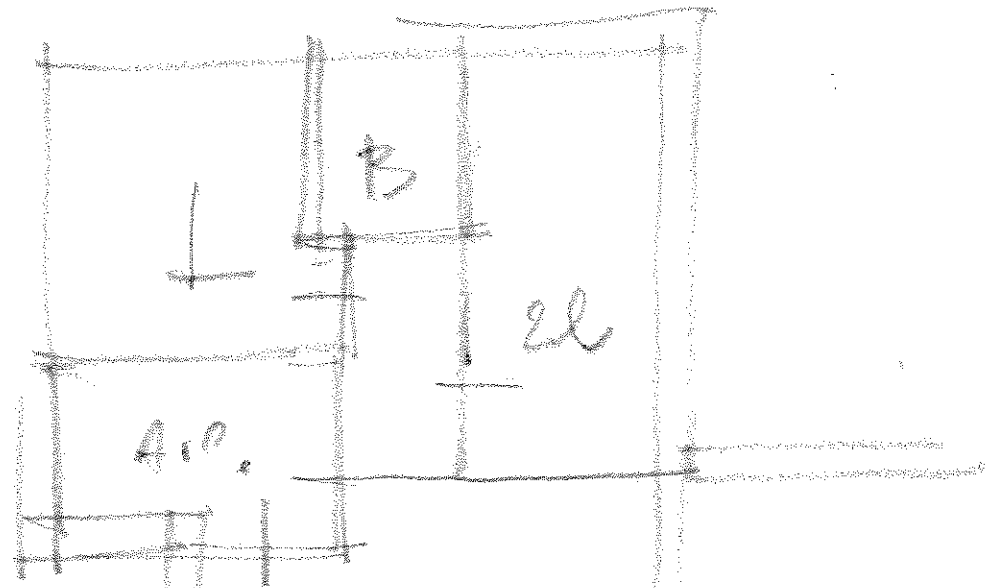
B1/B2/B3





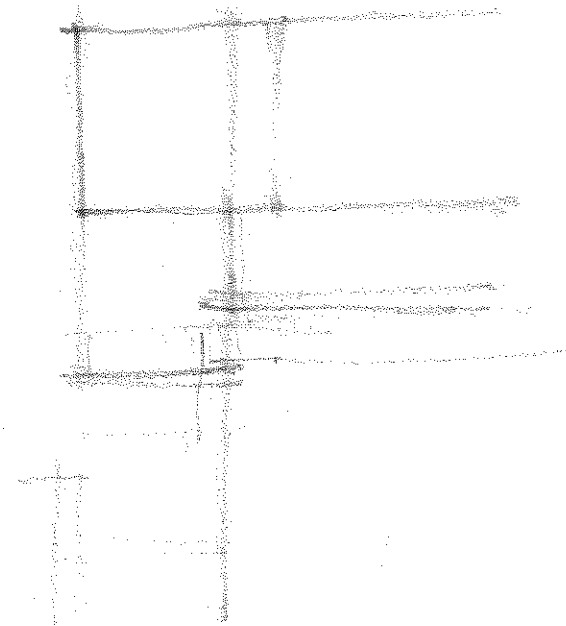
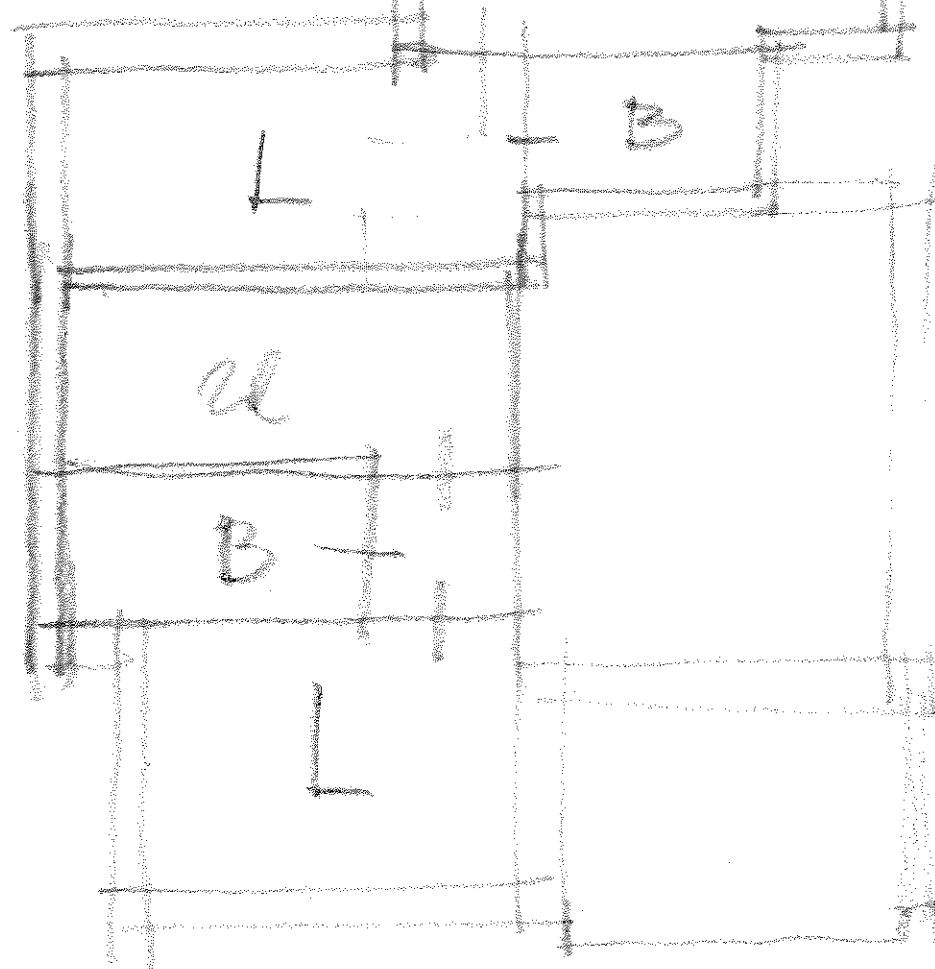
VARIANTI

A4



QUADRILATRE

VAR 4



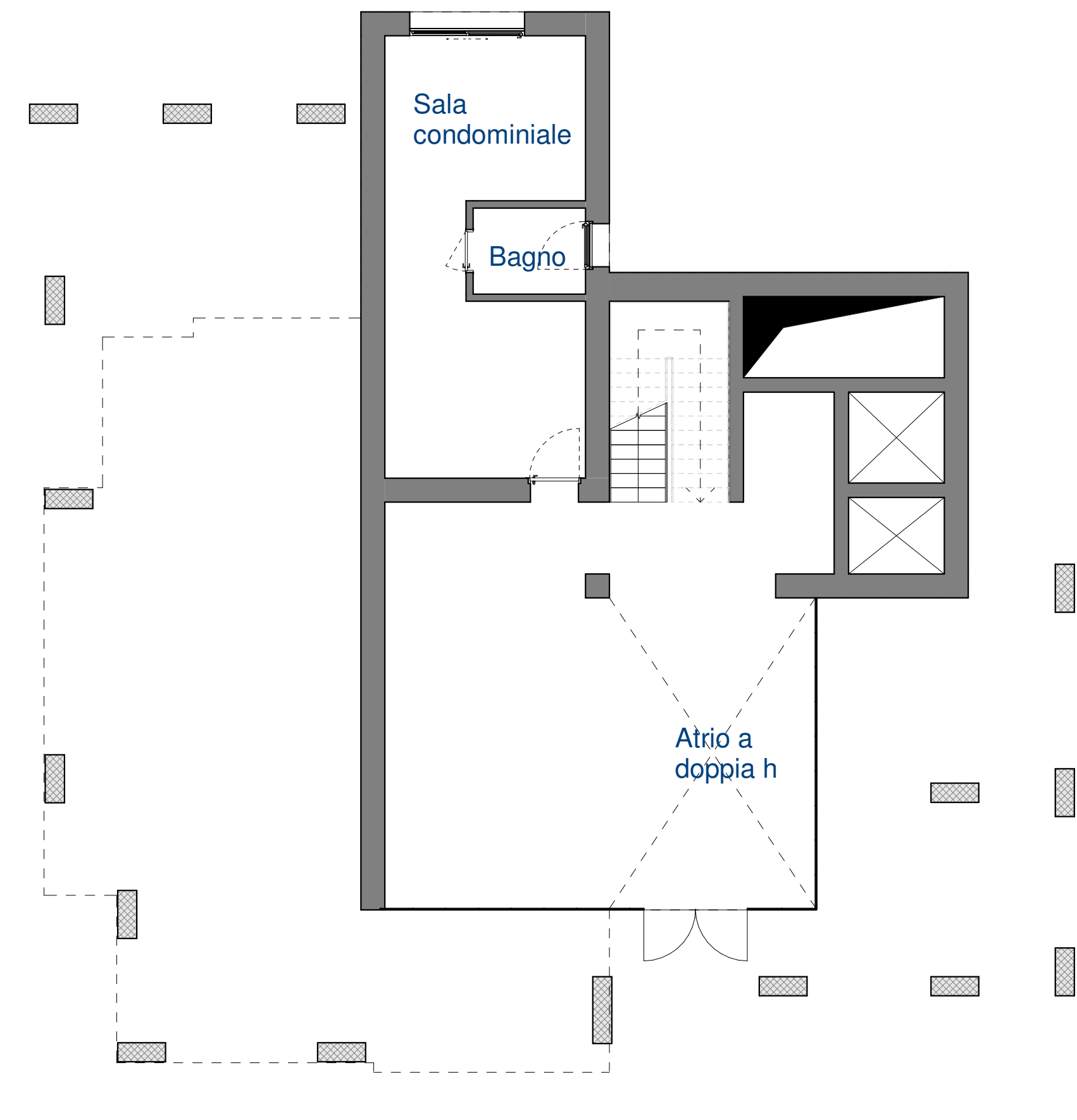
B4

TRIOLARE CON 1 CANTINA LOW GRANDE

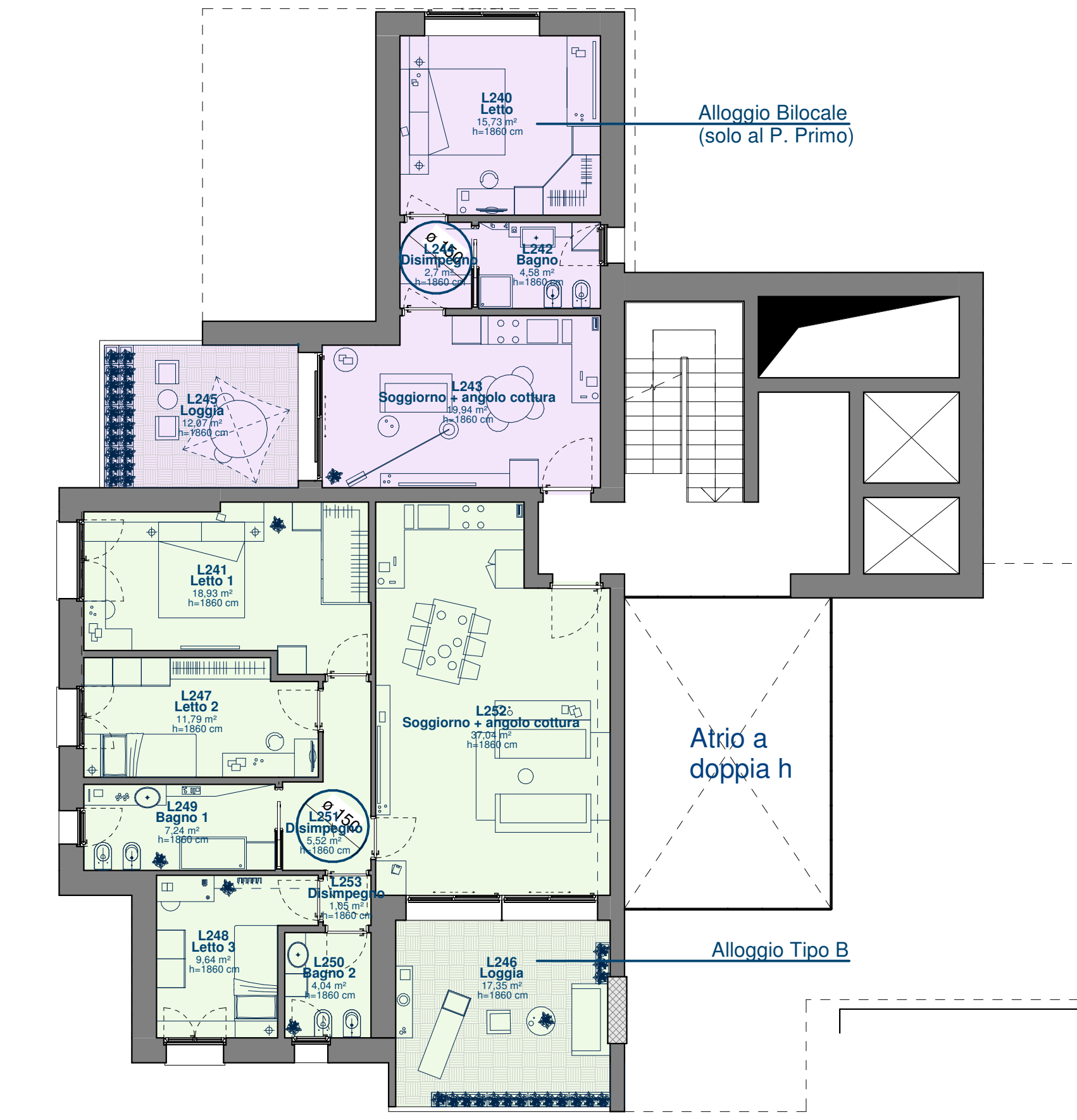


proprietà/committente	XXX
progettazione	XXX
Comune di	Bologna
tipo intervento	XXX
via	Via Giacosa, 7
tipo di elaborato	Progetto
titolo elaborato	Piante Edificio a Torre
I emissione	a
II emissione	b
III emissione	c
IV emissione	d
data	07/09/2021
scala	1:100
num.	A101
note	

TORRE\_Pianta piano Terra  
 Scala 1:100



TORRE\_Pianta piano Primo  
 Scala 1:100

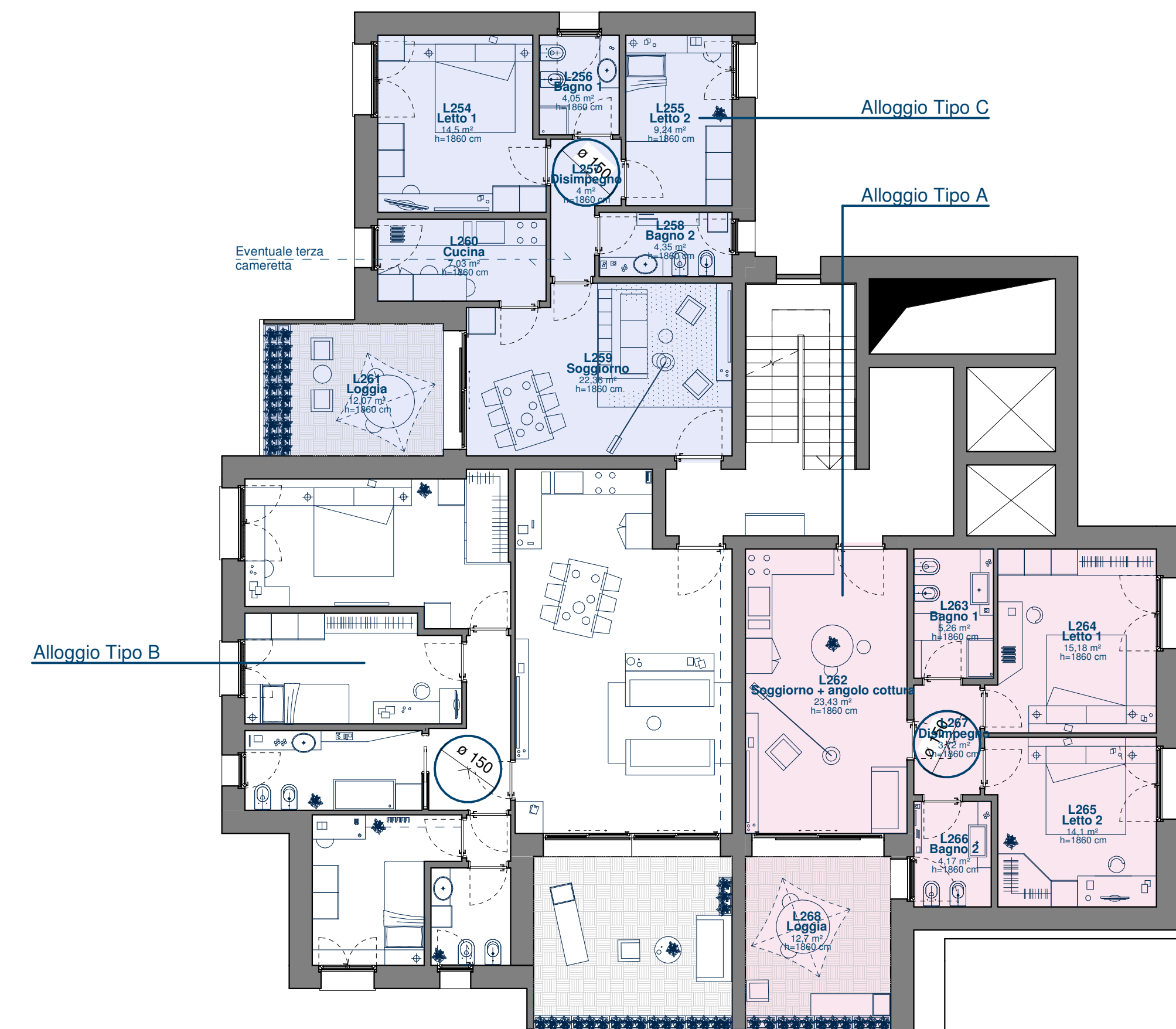


via Giacosa, 7  
 09/09/2021  
 Superfici Alloggi tipo TORRE

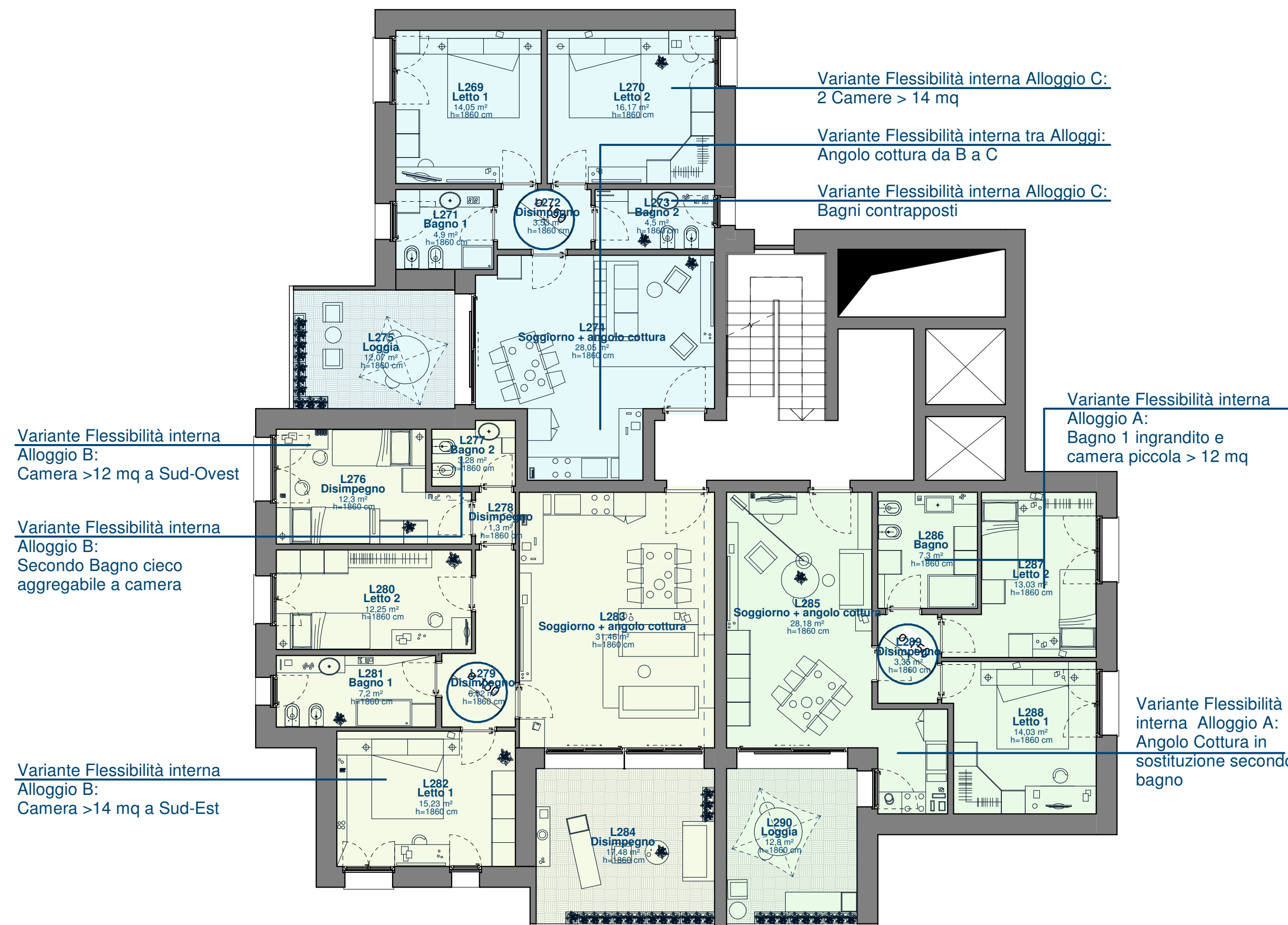
						Su	Sa
<b>Alloggio Tipo A standard</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L262	Sop. Utile	✓	✓	23,43 m²	0,00 m²
Torre	Bagno	L263	Sop. Utile	✓	✓	5,28 m²	0,00 m²
Torre	Letto 1	L264	Sop. Utile	✓	✓	15,18 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L265	Sop. Utile	✓	✓	14,10 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L266	Sop. Utile	✓	✓	4,17 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L267	Sop. Utile	✓	✓	3,72 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L268	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,70 m²
Torre						66,96 m²	12,70 m²
<b>Alloggio Tipo A variante 1</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L265	Sop. Utile	✓	✓	28,18 m²	0,00 m²
Torre	Bagno	L266	Sop. Utile	✓	✓	7,30 m²	0,00 m²
Torre	Letto 1	L267	Sop. Utile	✓	✓	13,03 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L268	Sop. Utile	✓	✓	14,43 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L269	Sop. Utile	✓	✓	3,35 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L270	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,80 m²
Torre						66,96 m²	12,80 m²
<b>Alloggio Tipo B standard</b>							
01.00 - Piano Primo - Torre							
Torre	Letto 1	L241	Sop. Utile	✓	✓	18,93 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L242	Sop. Utile	✓	✓	17,28 m²	0,00 m²
Torre	Letto 3	L243	Sop. Utile	✓	✓	9,84 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 1	L244	Sop. Utile	✓	✓	7,24 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 2	L245	Sop. Utile	✓	✓	4,94 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L246	Sop. Utile	✓	✓	5,52 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L247	Sop. Utile	✓	✓	37,84 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L248	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	18,80 m²
Torre						96,28 m²	18,80 m²
<b>Alloggio Tipo B variante 1</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Disimpegno	L276	Sop. Utile	✓	✓	12,38 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 2	L277	Sop. Utile	✓	✓	3,28 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L278	Sop. Utile	✓	✓	1,30 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L279	Sop. Utile	✓	✓	6,82 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L280	Sop. Utile	✓	✓	12,25 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 1	L281	Sop. Utile	✓	✓	7,20 m²	0,00 m²
Torre	Letto 1	L282	Sop. Utile	✓	✓	15,23 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L283	Sop. Utile	✓	✓	31,46 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L284	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	17,48 m²
Torre						89,94 m²	17,48 m²
<b>Alloggio Tipo B variante 2</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Letto 2	L269	Sop. Utile	✓	✓	15,50 m²	0,00 m²
Torre	Antibagno	L270	Sop. Utile	✓	✓	3,24 m²	0,00 m²
Torre	Bagno	L271	Sop. Utile	✓	✓	3,78 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L272	Sop. Utile	✓	✓	3,42 m²	0,00 m²
Torre	Letto 1	L273	Sop. Utile	✓	✓	15,23 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L274	Sop. Utile	✓	✓	31,25 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L275	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	17,48 m²
Torre						71,87 m²	17,48 m²
<b>Alloggio Tipo C standard</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Letto 1	L254	Sop. Utile	✓	✓	14,50 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L255	Sop. Utile	✓	✓	9,24 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 1	L256	Sop. Utile	✓	✓	4,05 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L257	Sop. Utile	✓	✓	4,00 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 2	L258	Sop. Utile	✓	✓	4,35 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno	L259	Sop. Utile	✓	✓	22,38 m²	0,00 m²
Torre	Cucina	L260	Sop. Utile	✓	✓	7,63 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L261	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,97 m²
Torre						66,52 m²	12,97 m²
<b>Alloggio Tipo C variante 1</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Letto 1	L269	Sop. Utile	✓	✓	14,50 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L270	Sop. Utile	✓	✓	16,17 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 1	L271	Sop. Utile	✓	✓	4,90 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L272	Sop. Utile	✓	✓	3,51 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 2	L273	Sop. Utile	✓	✓	4,50 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L274	Sop. Utile	✓	✓	28,65 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L275	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,97 m²
Torre						71,18 m²	12,97 m²
<b>Alloggio Tipo C variante 2</b>							
02.00 - Piano Secondo - Torre							
Torre	Letto 1	L291	Sop. Utile	✓	✓	14,50 m²	0,00 m²
Torre	Bagno 1	L292	Sop. Utile	✓	✓	4,05 m²	0,00 m²
Torre	Letto 2	L293	Sop. Utile	✓	✓	9,05 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L294	Sop. Utile	✓	✓	2,64 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L295	Sop. Utile	✓	✓	35,66 m²	0,00 m²
Torre	Letto 3	L296	Sop. Utile	✓	✓	16,75 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L297	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,97 m²
Torre						88,53 m²	12,97 m²
<b>Alloggio X_Bilocale</b>							
01.00 - Piano Primo - Torre							
Torre	Letto	L240	Sop. Utile	✓	✓	15,73 m²	0,00 m²
Torre	Bagno	L242	Sop. Utile	✓	✓	4,58 m²	0,00 m²
Torre	Soggiorno + angolo cottura	L243	Sop. Utile	✓	✓	19,94 m²	0,00 m²
Torre	Disimpegno	L244	Sop. Utile	✓	✓	2,70 m²	0,00 m²
Torre	Loggia	L245	Sop. Accessoria	✓	✓	0,00 m²	12,97 m²
Torre						43,96 m²	12,97 m²

01.00 - Piano Primo - Torre  
 Scala 1:100

TORRE\_Pianta piano Secondo Variante "0"  
 Scala 1:100



TORRE\_Pianta piano Secondo Variante "1"  
 Scala 1:100



TORRE\_Pianta piano Secondo Variante "2"  
 Scala 1:100

