



# QUADRILATERO

Valorizzazione dell'edificio

STUDIO DI FATTIBILITÀ

Proprietà ASP  
Città di Bologna



**IOSAGHINI**  
ASSOCIATI  
ARCHITETTURA  
DESIGN

# PREROGATIVE CHE HANNO ISPIRATO LO STUDIO, IN ARMONIA COL NUOVO PUG

Sono stati concettualizzati diversi elementi  
che influenzeranno la proposta di  
**soluzioni sostenibili, inclusive e di qualità sociale.**

- Transizione energetica e adozione di processi di economia circolare con il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente
- Riuso virtuoso e aumento della qualità architettonica e ambientale
- Potenziamento del verde compatibilmente con il perimetro dell'intervento

- **Innovazione e sperimentazione dell'offerta abitativa sociale e in locazione**
- **Implementazione di servizi di qualità e spazi di cultura**
- **Incentivo alla distribuzione di infrastrutture digitali**

# LINEE DI PROGETTO DA SVILUPPARE

1

## SOSTENIBILITÀ ENERGETICA ED EMISSIVA

Definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici:

Rif. DGR 976/2015

- Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici
- Favorire lo sviluppo e l'integrazione delle fonti rinnovabili

Rif. R.E. art. 28 P3

- Progressivo azzeramento dei consumi energetici fossili e delle emissioni nette di CO<sub>2</sub>
- Riduzione del fabbisogno energetico e valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili

# 2

## RAPPORTO CON TESSUTO URBANO PROSSIMALE

- Riattivare e potenziare la funzione pubblica del piano terreno rendendolo permeabile alla socialità con funzioni collettive, creative, di co-working e laboratori rivolte in particolare alle giovani generazioni
- Impostazione solidale, etica e culturale in relazione anche alla cittadella delle arti (MAMbo)

# 3

## DEFINIZIONE TIPOLOGICA DEI PIANI ABITATIVI

- Ipotizzare modelli abitativi evoluti nel mercato delle locazioni verso interlocutori con esperienza gestionale avanzata
- Ipotesi di mix funzionali:  
residenziale evoluto  
studentato

# 4

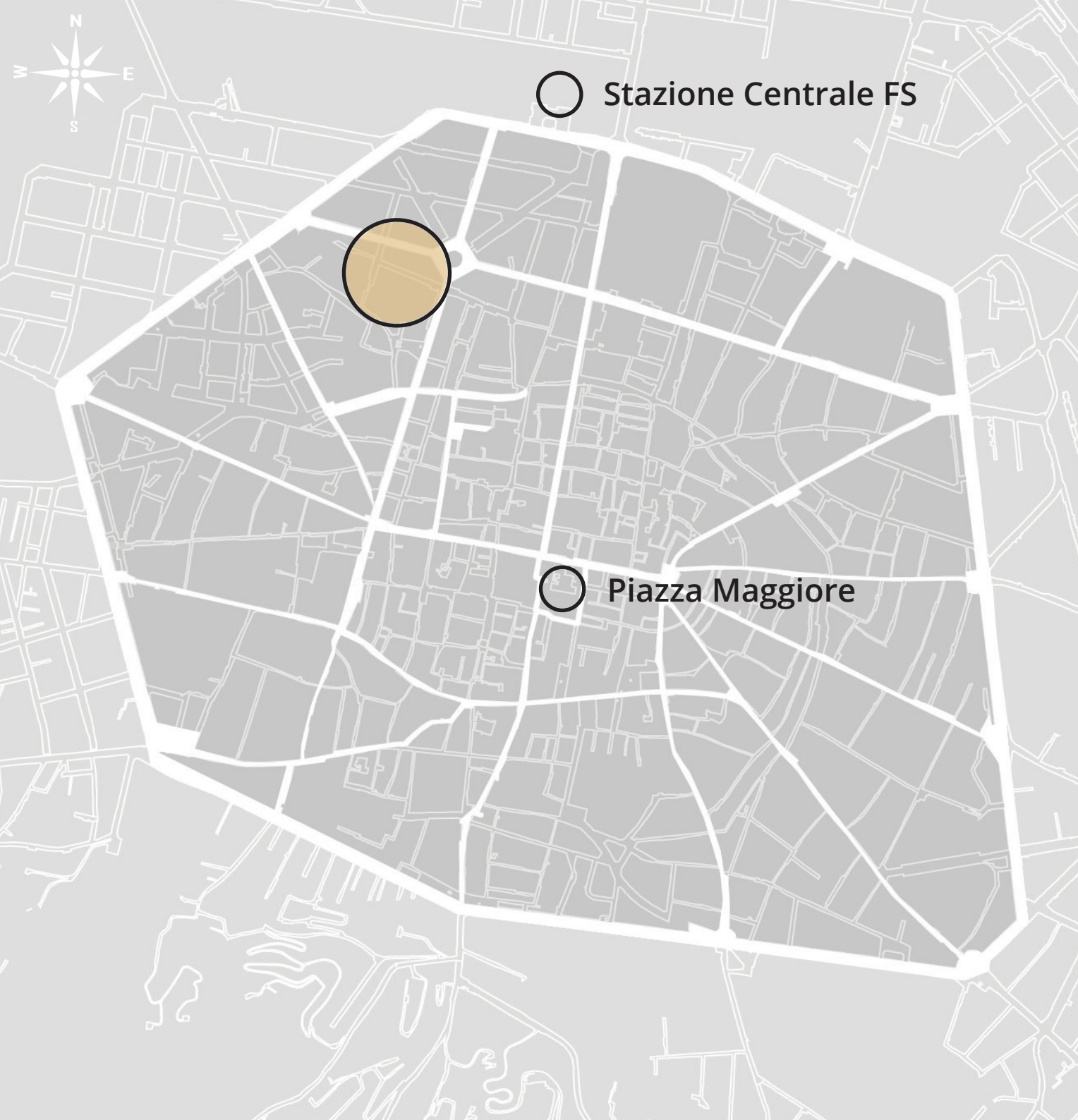
## UTILIZZO DEGLI SPAZI APERTI

- Ridisegno del verde interno per consentire una socializzazione outdoor
- Mitigazione dell'isola di calore grazie all'uso di impianto verde armonico e proporzionato



# Inquadramento urbanistico





○ Stazione Centrale FS



○ Piazza Maggiore

🚶 ..... 8 min

Stazione Centrale FS

🚶 ..... 15 min

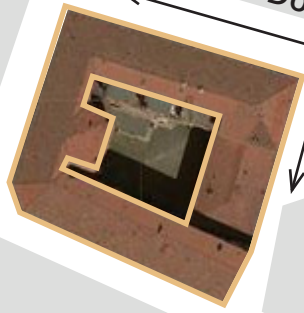
Piazza Maggiore



Via Rosselli

○ Museo  
MAMbo

Via Don Minzoni



Via del Porto

○ Centro Polifunzionale  
Università



Vista aerea  
da Nord

Vista aerea  
da Sud



# Referenze fotografiche





Angolo facciata  
Via Don Minzoni -  
Via Rosselli



Facciata principale  
su Via Don Minzoni



Scorcio di facciata  
su Via Don Minzoni  
e prospettiva  
del portico a  
doppia altezza



Angolo facciata  
Via Rosselli -  
Via del Porto



## La corte interna

# La mensa pubblica



## Scorci dei vani scale e degli spazi interni



Schemi progettuali

**Scenario  
Uso abitativo  
residenziale**



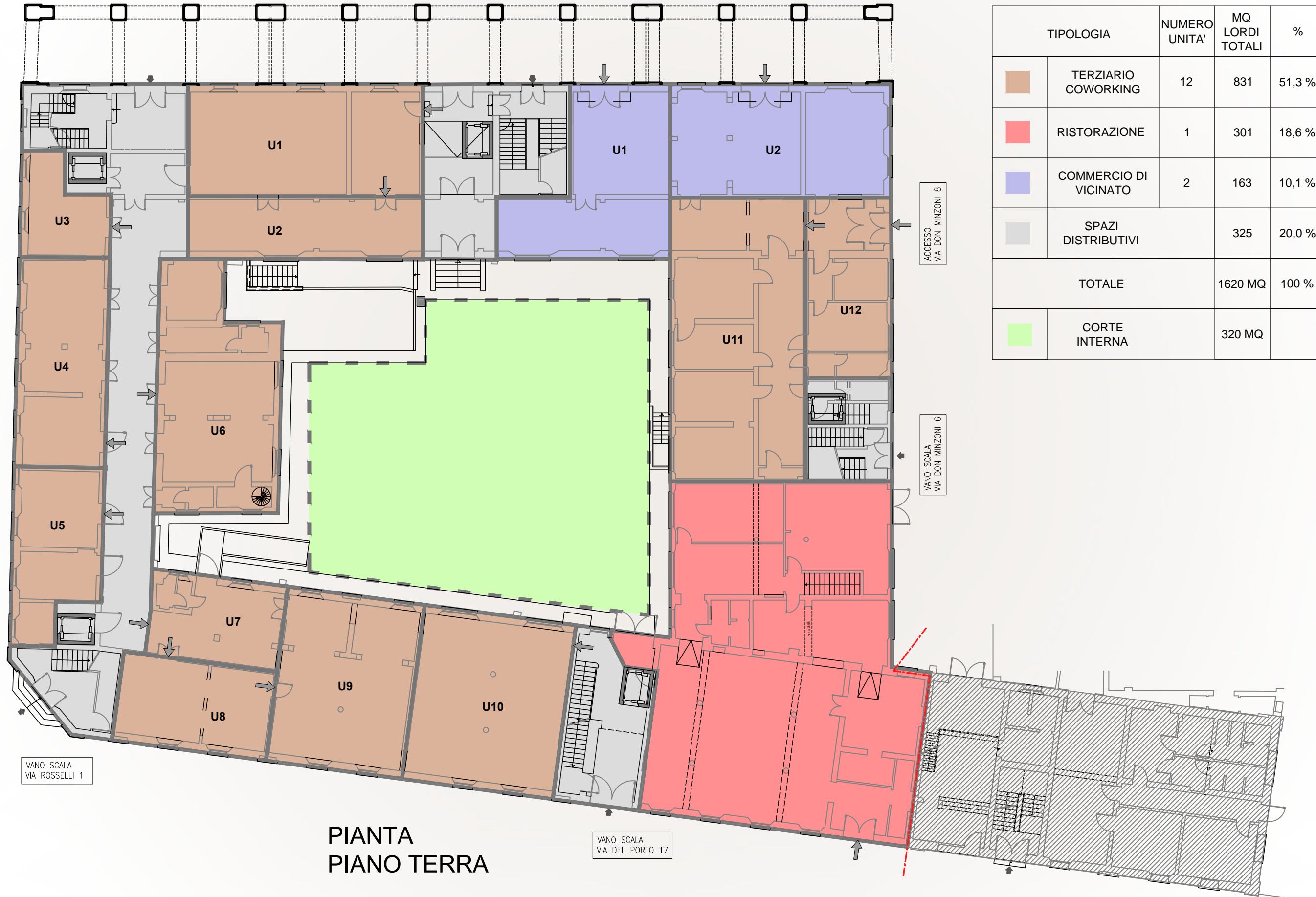
**IOSAGHINI**  
ASSOCIATI  
ARCHITETTURA  
DESIGN

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10

## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE






TIPOLOGIA	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
TERZIARIO COWORKING	12	831	51,3 %
RISTORAZIONE	1	301	18,6 %
COMMERCIO DI VICINATO	2	163	10,1 %
SPAZI DISTRIBUTIVI		325	20,0 %
TOTALE		1620 MQ	100 %
CORTE INTERNA		320 MQ	



VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10

## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE

TIPOLOGIA		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	2	308	20,2 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	4	522	34,3 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	1	116	7,6 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 4	4	398	26,1 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		179	11,8 %
TOTALE		11	1523 MQ	100 %

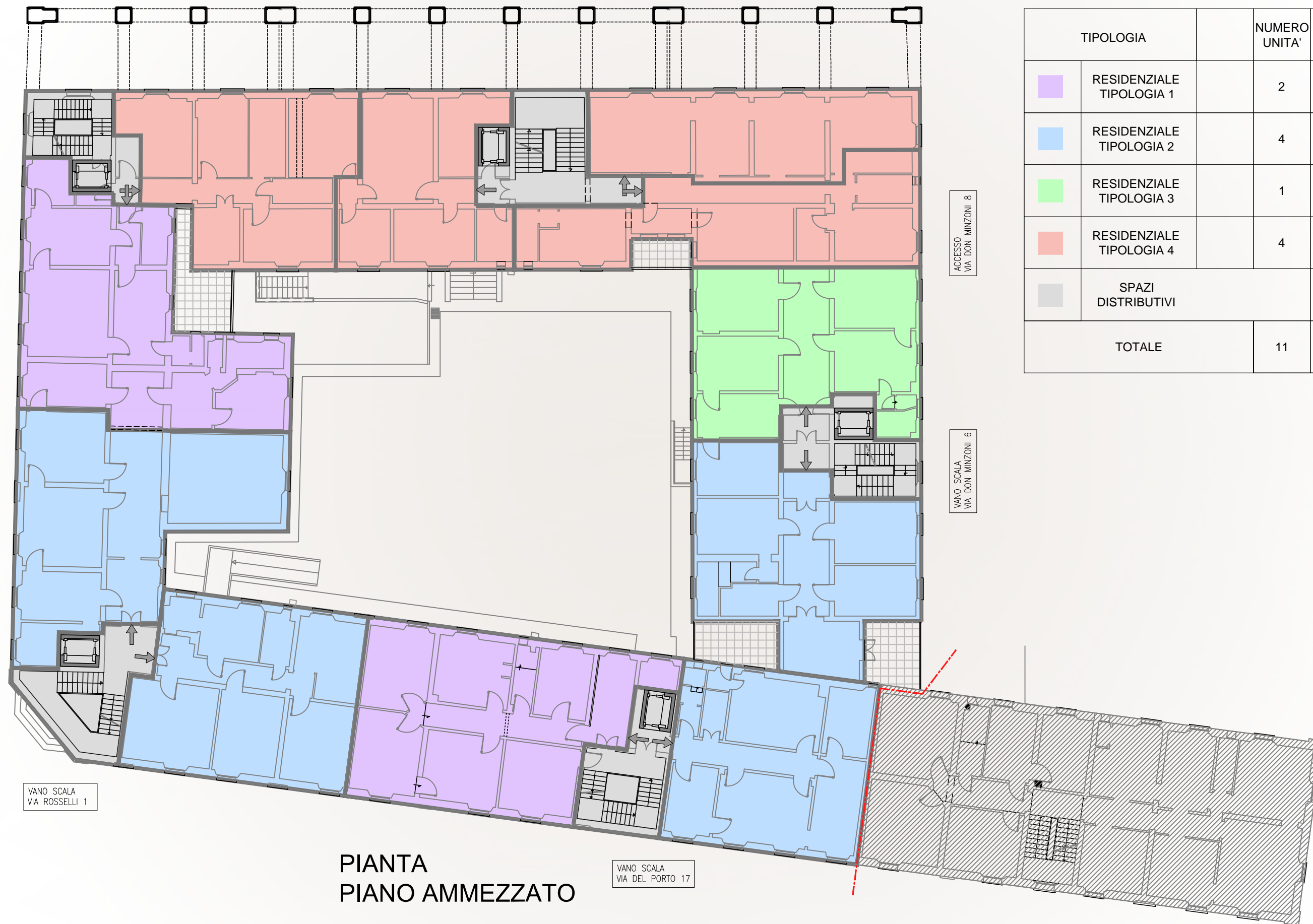
ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

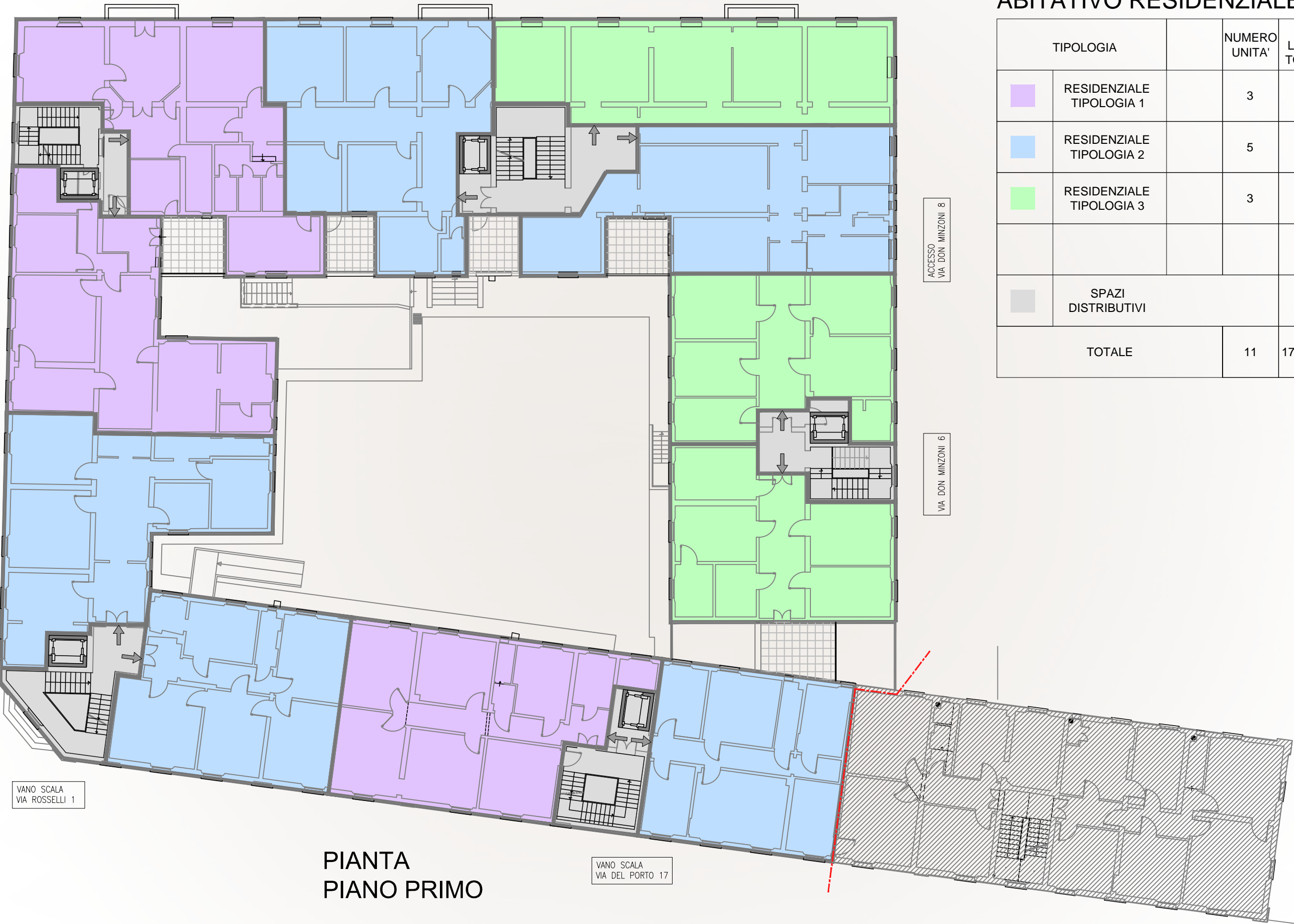
VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

## PIANTA PIANO AMMEZZATO



VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10







PIANTA  
PIANO PRIMO

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE

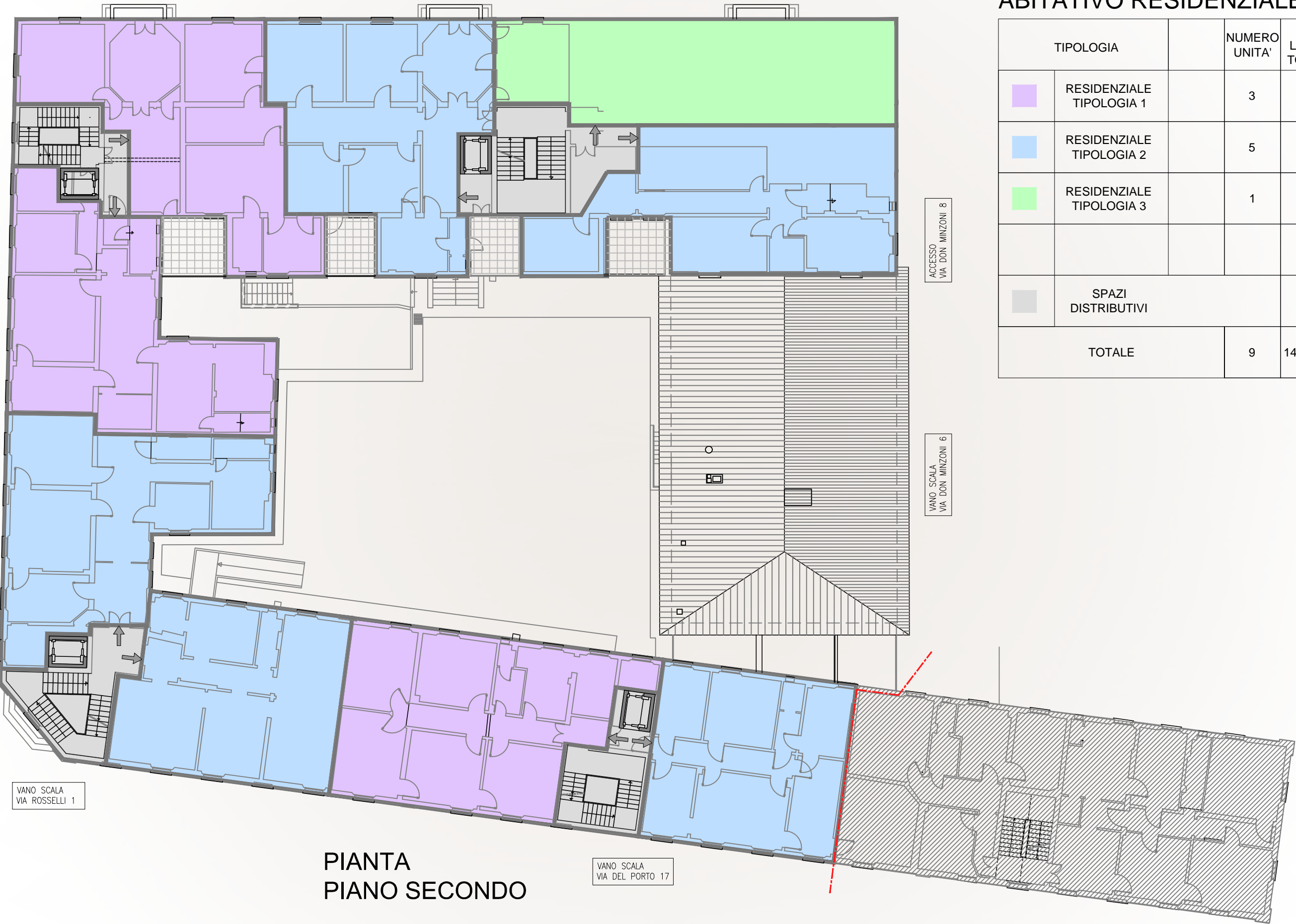
TIPOLOGIA		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	3	459	26,9 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	5	691	40,5 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	3	367	21,6 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		188	11,0 %
TOTALE		11	1705 MQ	100 %

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



PIANTA  
PIANO SECONDO

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

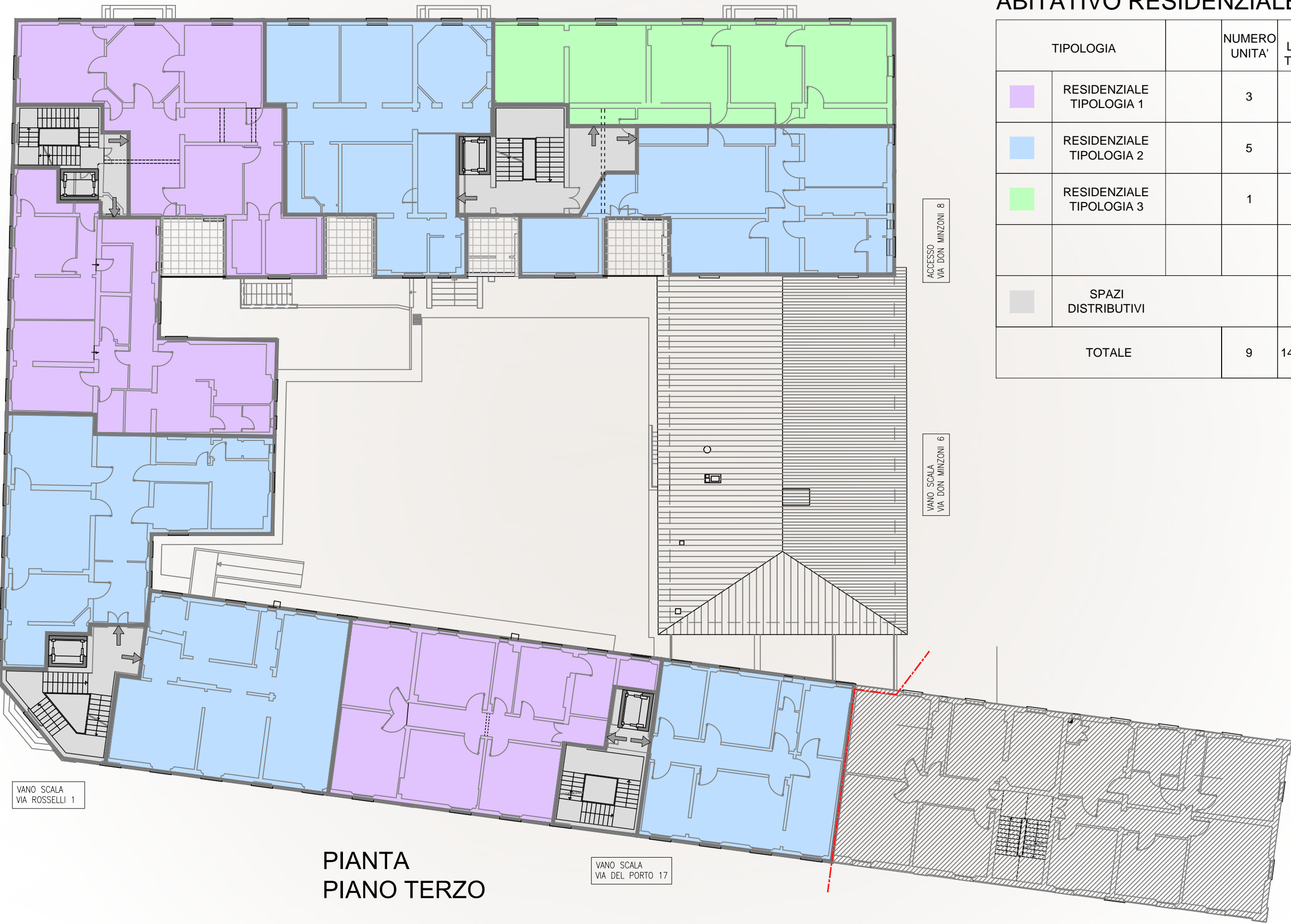
VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE

TIPOLOGIA		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	3	459	31,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	5	691	47,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	1	137	9,5 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		158	10,9 %
TOTALE		9	1445 MQ	100 %

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

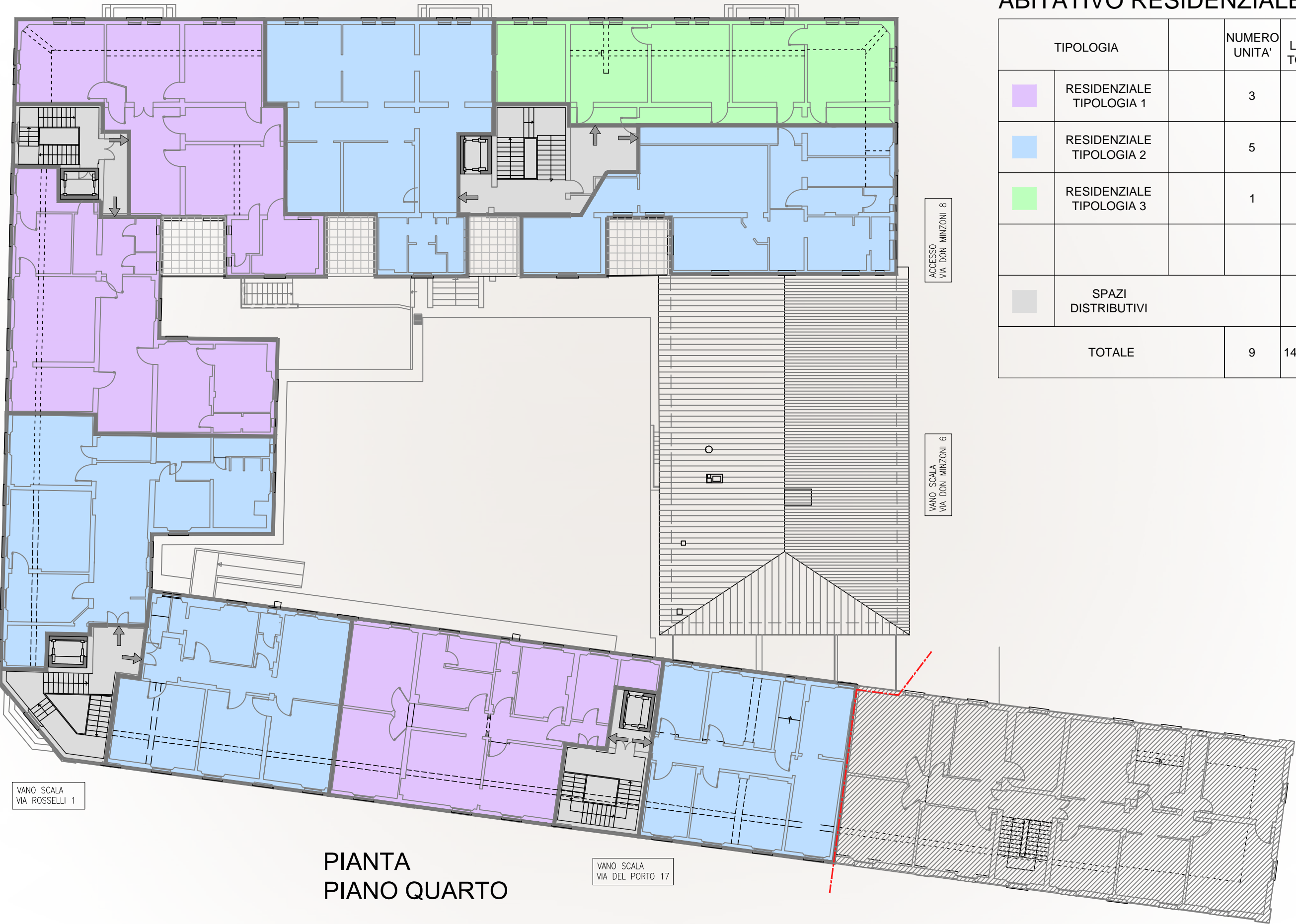
PIANTA  
PIANO TERZO

### SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE

TIPOLOGIA		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	3	459	31,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	5	691	47,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	1	137	9,5 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		158	10,9 %
TOTALE		9	1445 MQ	100 %

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12





VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10

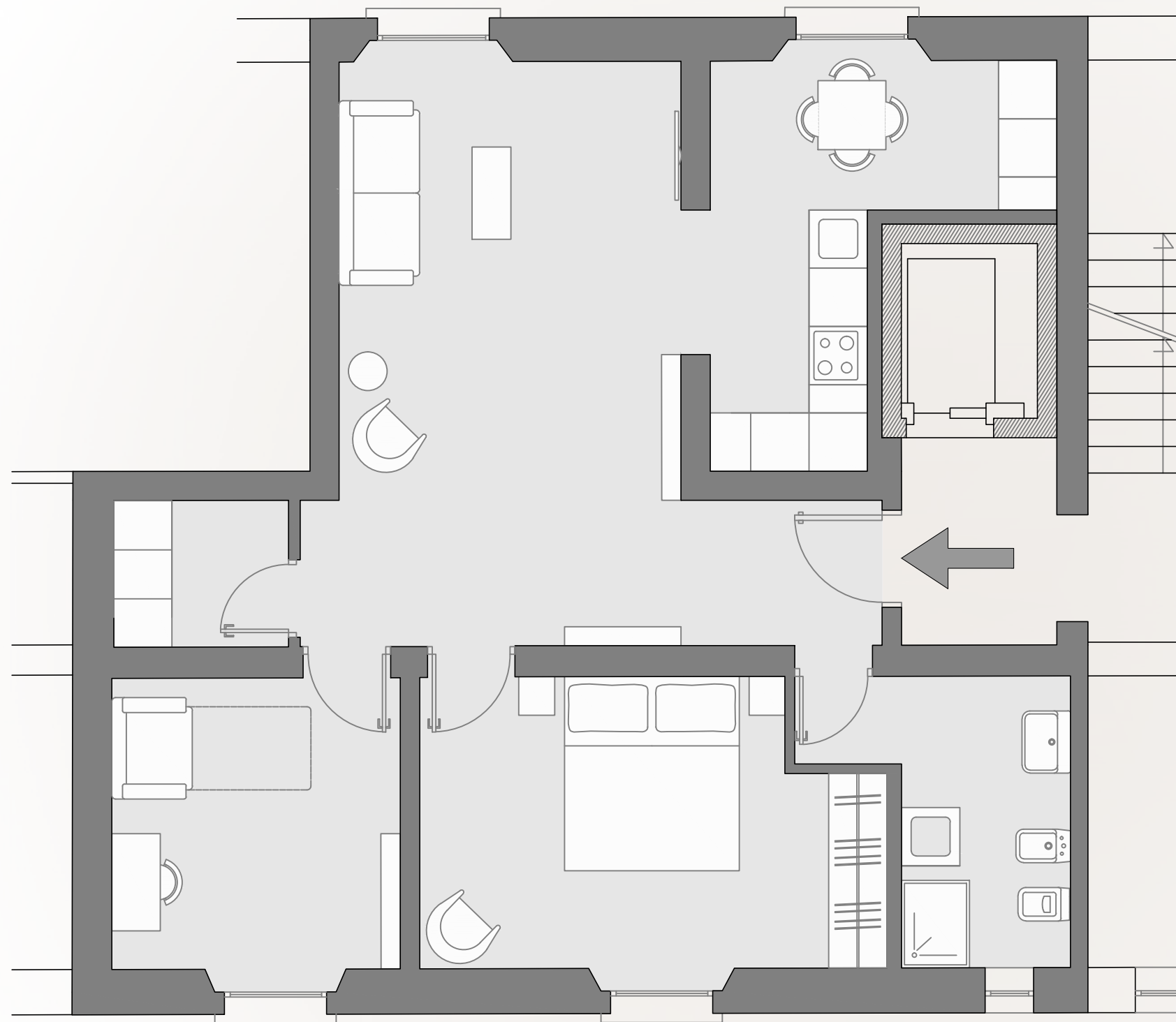


PIANTA  
PIANO QUARTO

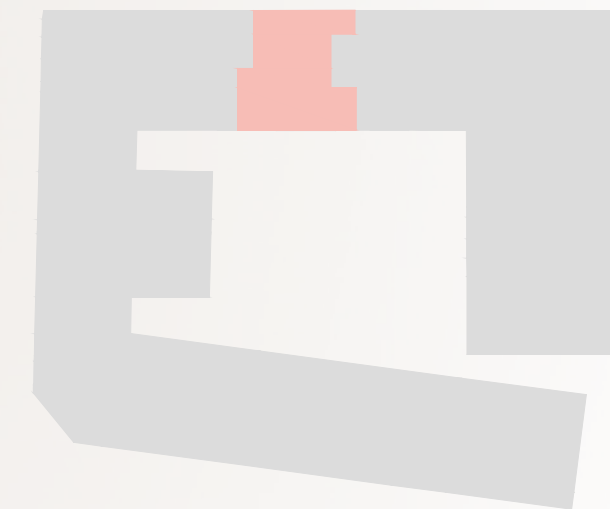
VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE

TIPOLOGIA		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	3	459	31,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	5	691	47,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	1	137	9,5 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		158	10,9 %
TOTALE		9	1445 MQ	100 %



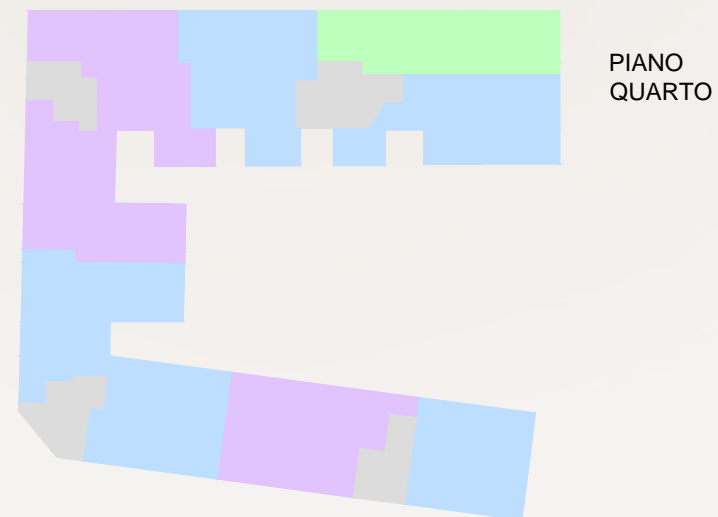
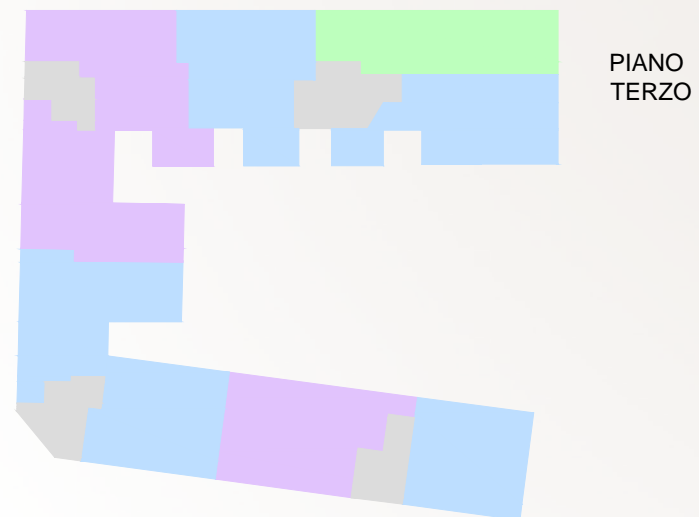
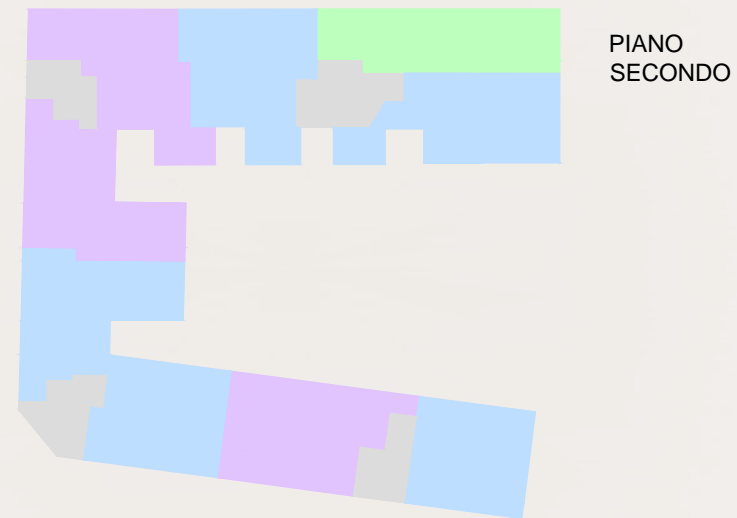
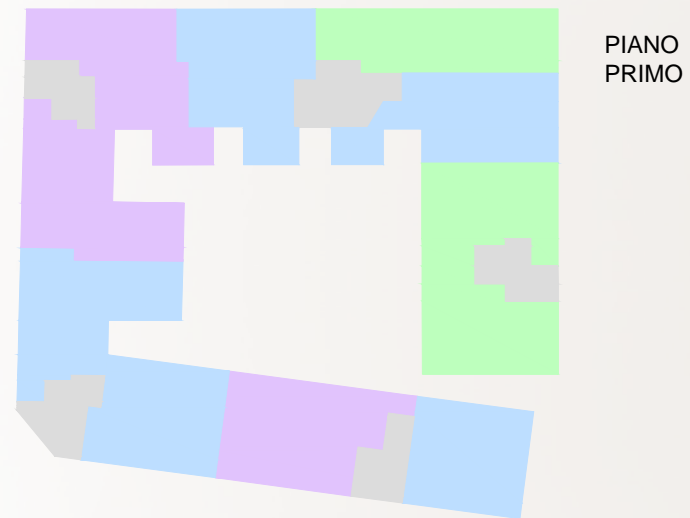
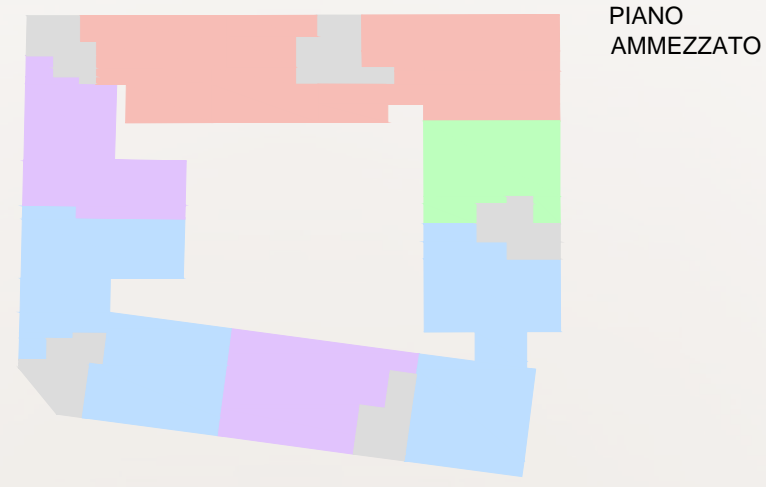
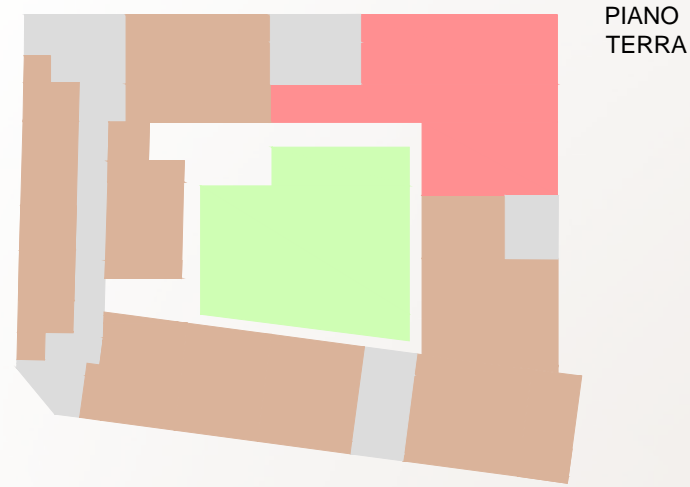
TIPOLOGIA		MQ NETTI UNITA'
■	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 4	ZONA GIORNO + 1 CAMERA DOPPIA + STUDIOLO + BAGNO 68,4



POSIZIONAMENTO  
(P. AMMEZZATO)

ALLOGGIO TIPOLOGICO  
USO ABITATIVO RESIDENZIALE

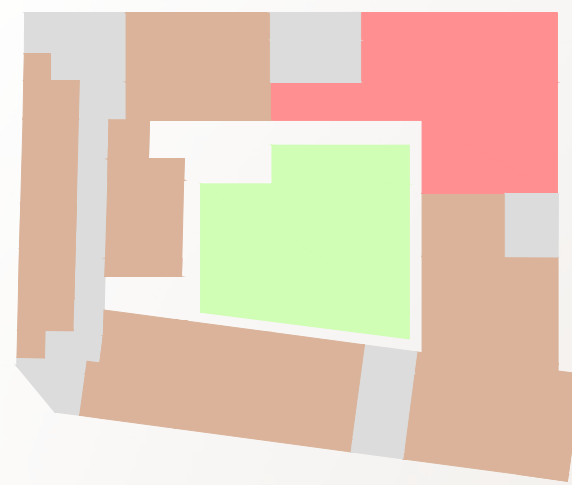
## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE



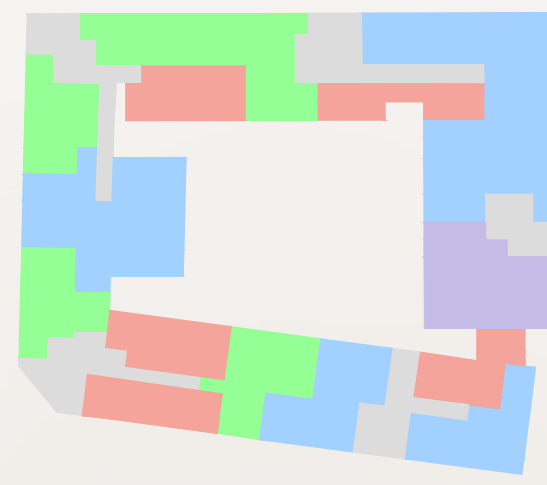
ALLOGGI (AMMEZ, P1, P2, P3, P4)		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 1	14	2144	28,4 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 2	24	3286	43,4 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 3	7	894	11,8 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 4	4	398	5,3%
	SPAZI DISTRIBUTIVI		841	11,1 %
TOTALE		49	7563 MQ	100 %

SERVIZI (PIANO TERRA)		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	TERZIARIO COWORKING	12	988	49,8 %
	COMMERCALE RISTORAZIONE	1	317	19,6 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		315	19,4 %
TOTALE			1620 MQ	100 %
	CORTE INTERNA		320 MQ	

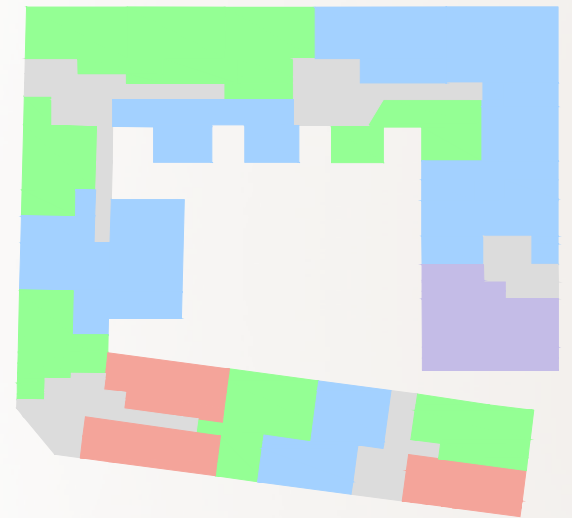
## SCENARIO ABITATIVO RESIDENZIALE



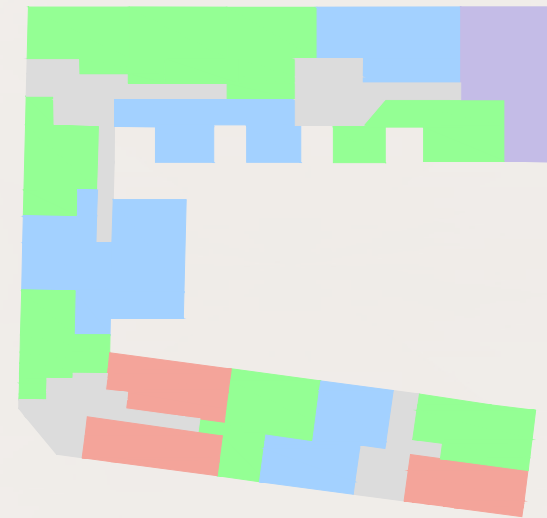
PIANO  
TERRA



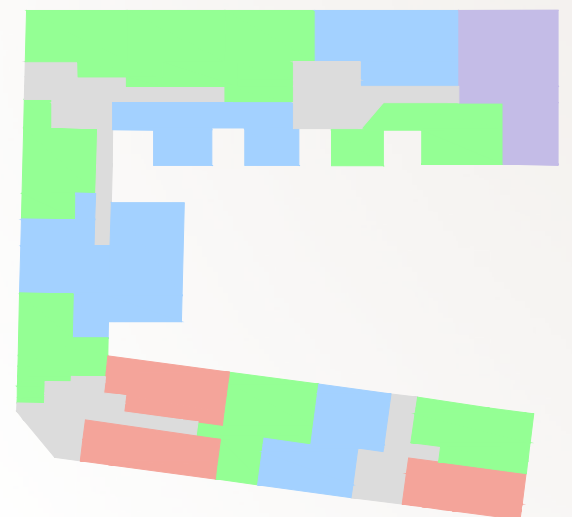
PIANO  
AMMEZZATO



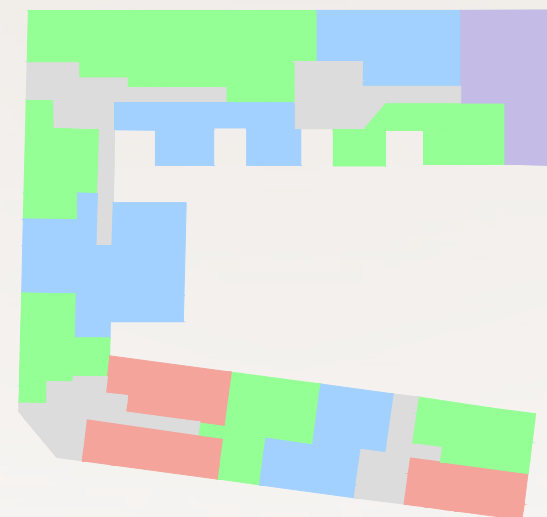
PIANO  
PRIMO



PIANO  
SECONDO



PIANO  
TERZO



PIANO  
QUARTO

ALLOGGI (AMMEZ, P1, P2, P3, P4)		UNITA'	MQ LORDI	%
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 5	5	569	7,5 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 6	30	2432	32,1 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 7	37	2428	32,1 %
	RESIDENZIALE TIPOLOGIA 8	17	903	12,0%
	SPAZI DISTRIBUTIVI		1231	16,3 %
TOTALE		89	7563 MQ	100 %

SERVIZI (PIANO TERRA)		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	TERZIARIO COWORKING	12	988	49,8 %
	COMMERCIALE RISTORAZIONE	1	317	19,6 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		315	19,4 %
TOTALE			1620 MQ	100 %
	CORTE INTERNA		320 MQ	

Schemi progettuali

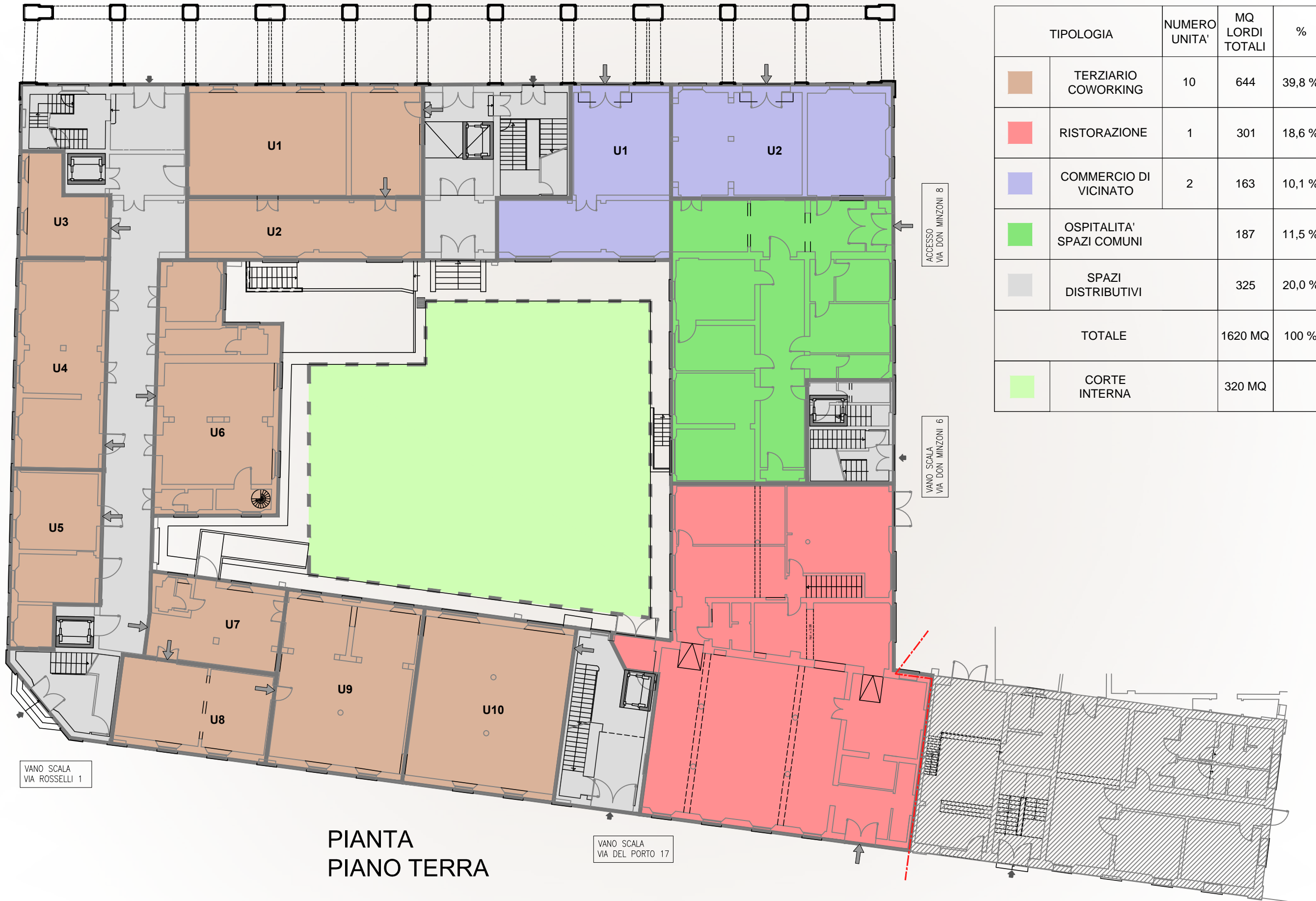
# Scenario Uso studentato

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10

## SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
TERZIARIO COWORKING	10	644	39,8 %
RISTORAZIONE	1	301	18,6 %
COMMERCIO DI VICINATO	2	163	10,1 %
OSPITALITA' SPAZI COMUNI		187	11,5 %
SPAZI DISTRIBUTIVI		325	20,0 %
TOTALE		1620 MQ	100 %
CORTE INTERNA		320 MQ	








PIANTA  
PIANO TERRA

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10

## SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
 OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	15	326	21,4 %
 OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	17 - 20	23	430	28,2 %
 OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	6	163	10,7 %
 OSPITALITA' SPAZI COMUNI			205	13,5 %
 SPAZI DISTRIBUTIVI			399	26,2 %
<b>TOTALE</b>		<b>44</b>	<b>1523 MQ</b>	<b>100 %</b>

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

## PIANTA PIANO AMMEZZATO



VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



PIANTA  
PIANO PRIMO

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

### SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
<span style="color: red;">■</span> OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	19	417	24,5 %
<span style="color: blue;">■</span> OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	17 - 20	23	424	24,9 %
<span style="color: yellow;">■</span> OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	7	186	10,9 %
<span style="color: green;">■</span> OSPITALITA' SPAZI COMUNI			234	13,7 %
<span style="color: grey;">■</span> SPAZI DISTRIBUTIVI			444	26,0 %
<b>TOTALE</b>		<b>49</b>	<b>1705 MQ</b>	<b>100 %</b>

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12






VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



PIANTA  
PIANO SECONDO

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

## SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
 OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	20	439	30,4 %
 OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERASINGOLA + BAGNO	17 - 20	19	340	23,5 %
 OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	4	111	7,7 %
 OSPITALITA' SPAZI COMUNI			195	13,5 %
 SPAZI DISTRIBUTIVI			360	24,9 %
TOTALE		43	1445 MQ	100 %

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

PIANTA  
PIANO TERZO

## SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
<span style="color: red;">■</span> OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	20	439	30,4 %
<span style="color: blue;">■</span> OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	17 - 20	19	340	23,5 %
<span style="color: yellow;">■</span> OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	4	111	7,7 %
<span style="color: green;">■</span> OSPITALITA' SPAZI COMUNI			195	13,5 %
<span style="color: grey;">■</span> SPAZI DISTRIBUTIVI			360	24,9 %
<b>TOTALE</b>		<b>43</b>	<b>1445 MQ</b>	<b>100 %</b>

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 12

VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 10



PIANTA  
PIANO QUARTO






VANO SCALA  
VIA DEL PORTO 17

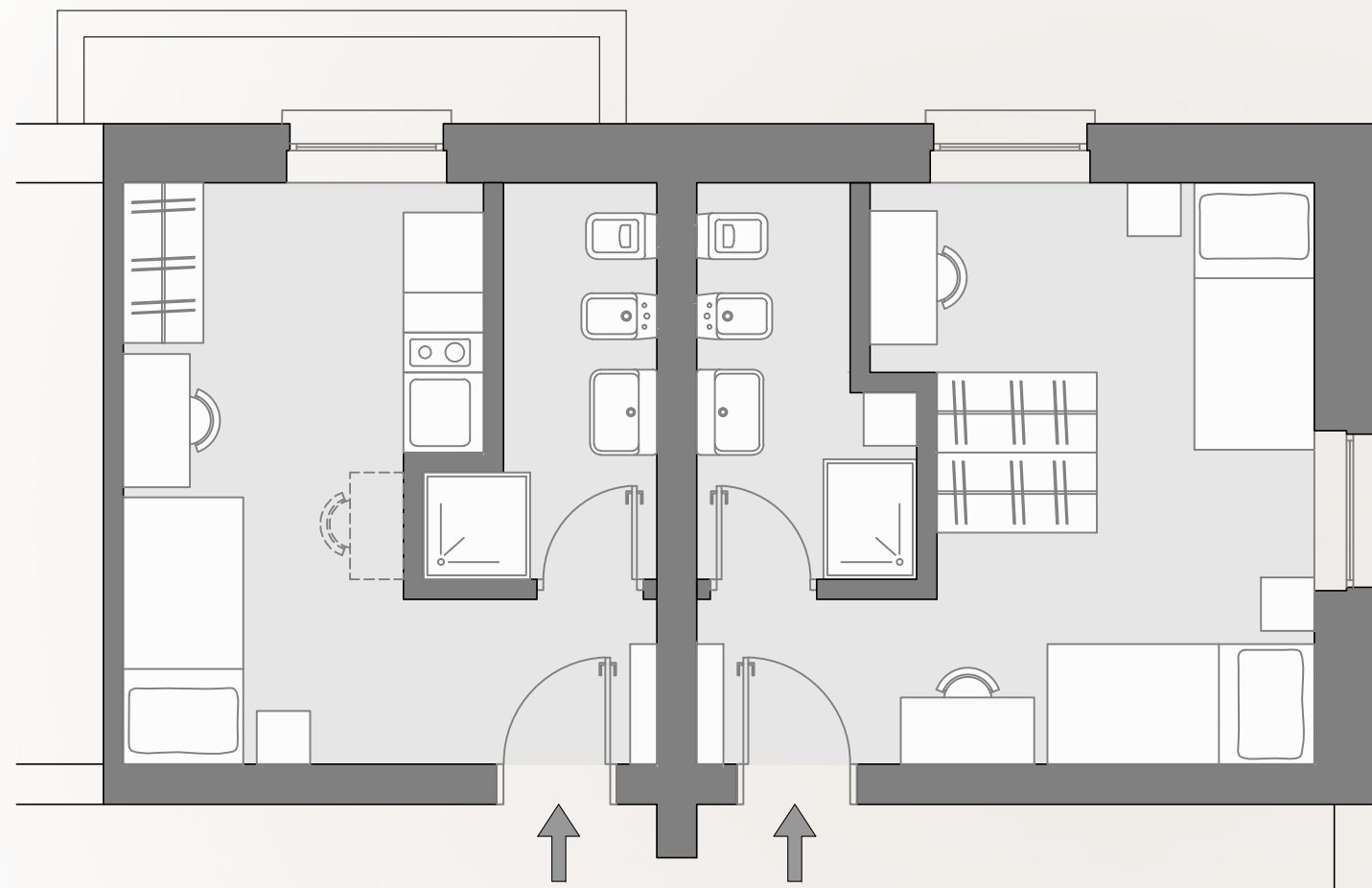
VANO SCALA  
VIA ROSSELLI 1

ACCESSO  
VIA DON MINZONI 8

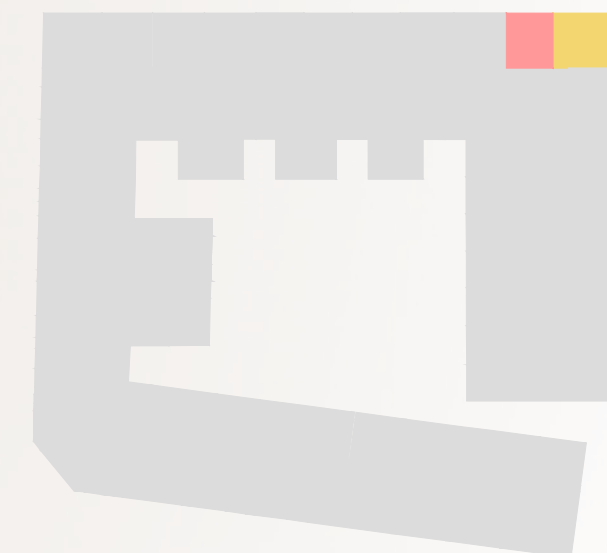
VANO SCALA  
VIA DON MINZONI 6

## SCENARIO STUDENTATO

TIPOLOGIA	MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
 OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	20	439	30,4 %
 OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	17 - 20	19	340	23,5 %
 OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	4	111	7,7 %
 OSPITALITA' SPAZI COMUNI			195	13,5 %
 SPAZI DISTRIBUTIVI			360	24,9 %
<b>TOTALE</b>		<b>43</b>	<b>1445 MQ</b>	<b>100 %</b>

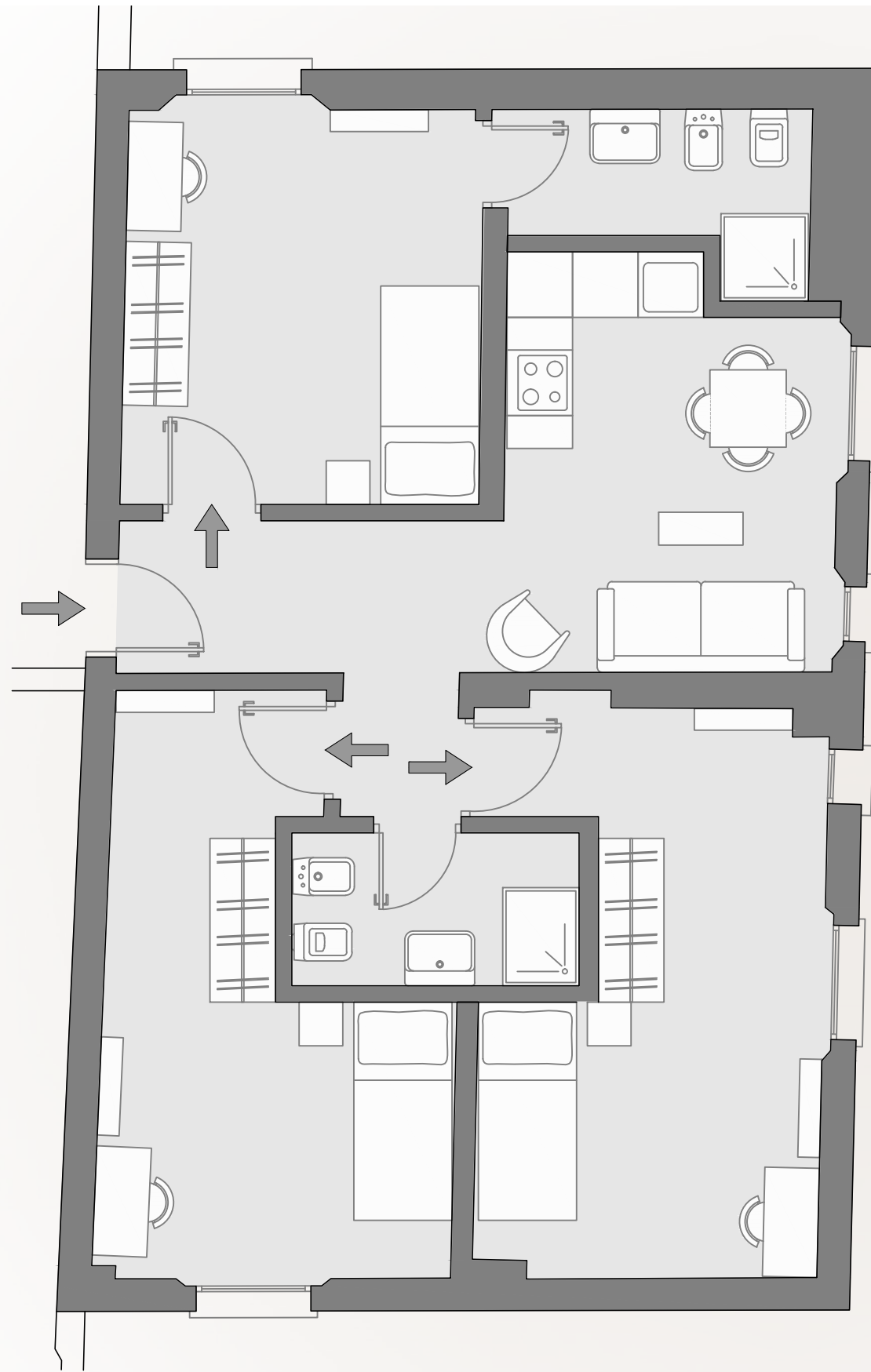


TIPOLOGIA		MQ NETTI UNITA'	
	OSPITALITA' MINI ALLOGGI	1 CAMERA SINGOLA + BAGNO + ANG. COTTURA	16,7
	OSPITALITA' MINI ALLOGGI	1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	19,5







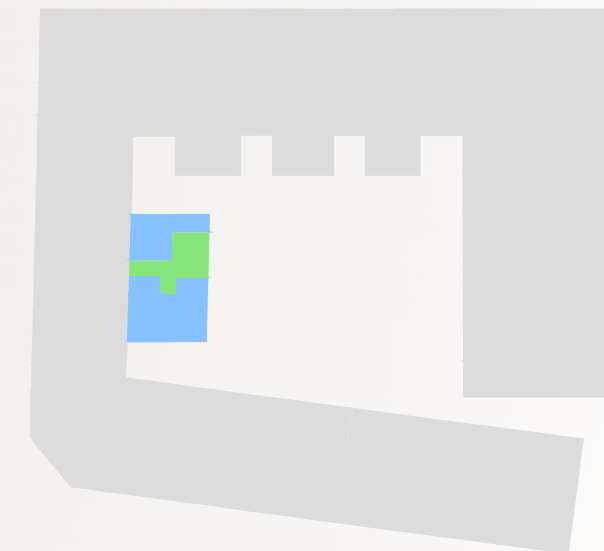
POSIZIONAMENTO  
(P. AMMEZZATO, P1)

ALLOGGIO TIPOLOGICO USO STUDENTATO  
CAMERA SINGOLA E CAMERA DOPPIA



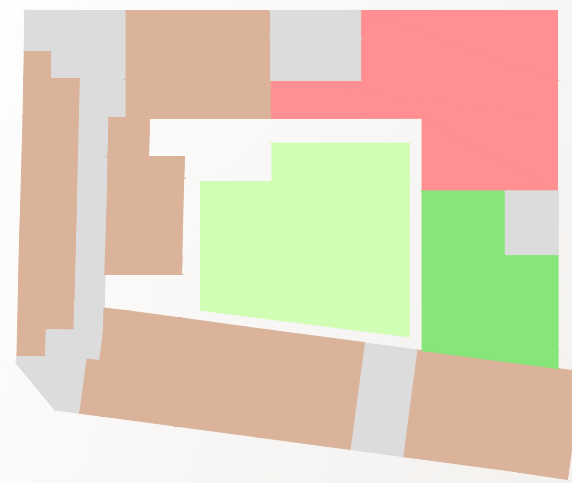
ALLOGGIO TIPOLOGICO USO STUDENTATO  
CAMERE SINGOLE A NUCLEO INTEGRATO

TIPOLOGIA			MQ NETTI UNITA'
	OSPITALITA' A NUCLEO INTEGRATO	1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	15,9
	OSPITALITA' A NUCLEO INTEGRATO	1 CAMERA SINGOLA (BAGNO IN COMUNE)	12,9
	OSPITALITA' A NUCLEO INTEGRATO	1 CAMERA SINGOLA (BAGNO IN COMUNE)	13,8
	OSPITALITA'	SPAZI COMUNI	18,1

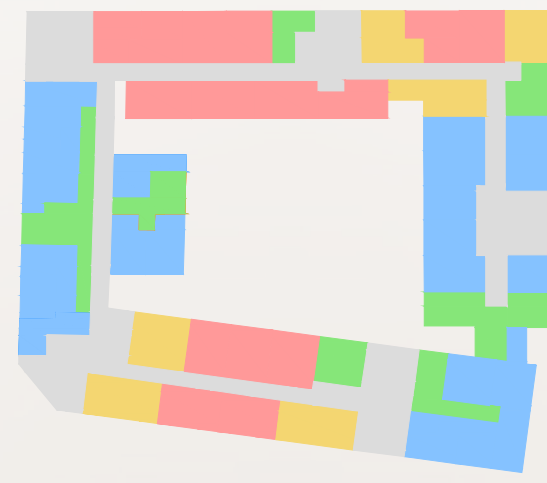


POSIZIONAMENTO  
(P. AMMEZZATO, P1, P2, P3, P4)

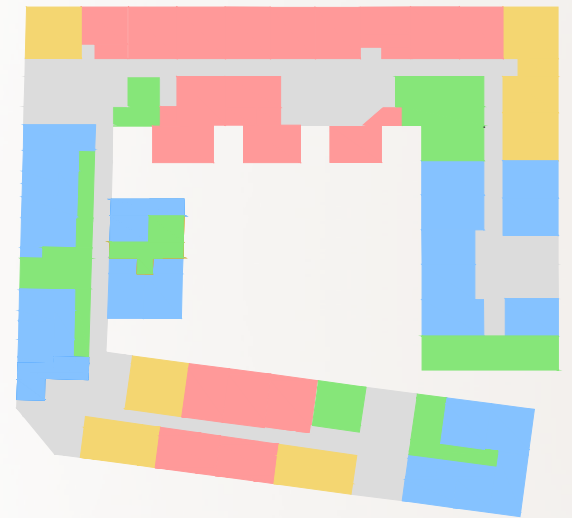
## SCENARIO STUDENTATO



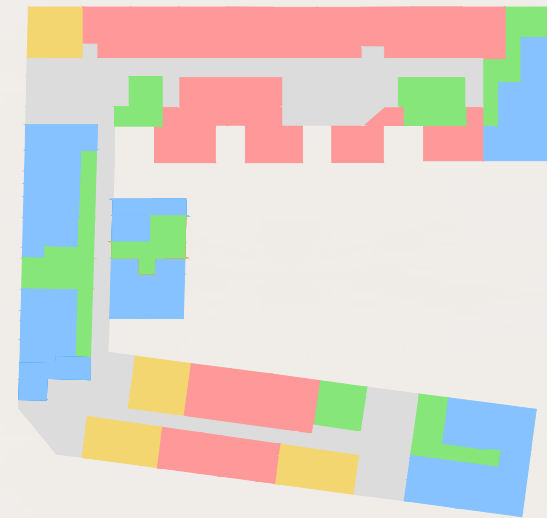
PIANO  
TERRA



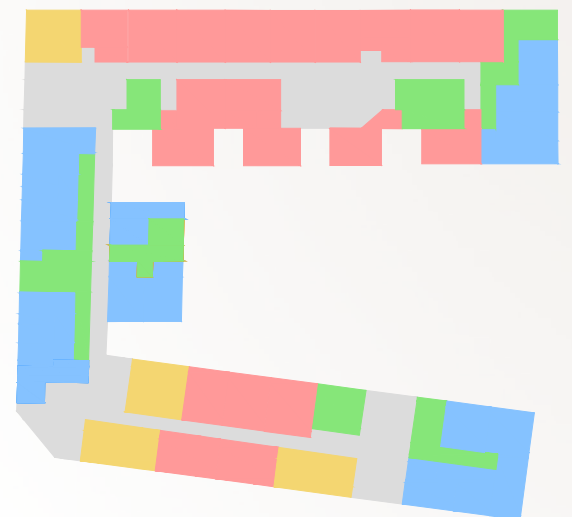
PIANO  
AMMEZZATO



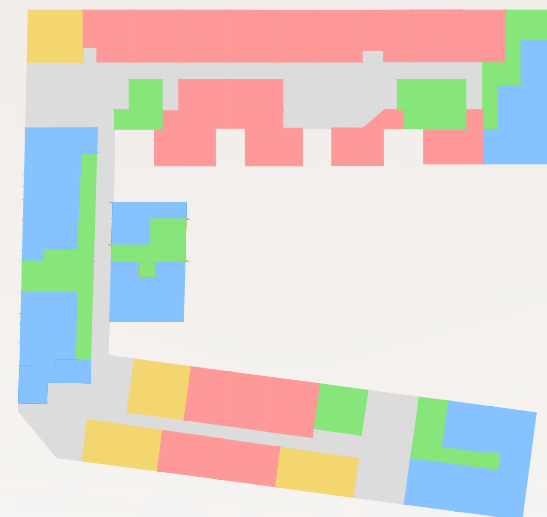
PIANO  
PRIMO



PIANO  
SECONDO



PIANO  
TERZO



PIANO  
QUARTO

ALLOGGI (AMMEZ, P1, P2, P3, P4)		MQ LORDI UNITA'	NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%	POSTI LETTO
	OSPITALITA' MINI ALLOGGI 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO+ANG. COTTURA	21 - 23	94	2060	27,2 %	94
	OSPITALITA' A NUCLEI INTEG. 1 CAMERA SINGOLA + BAGNO	17 - 20	103	1874	24,8 %	103
	OSPITALITA' 1 CAMERA DOPPIA + BAGNO	24 - 29	25	682	9,0 %	50
	OSPITALITA' SPAZI COMUNI			1024	13,6 %	
	SPAZI DISTRIBUTIVI			1923	25,4 %	
TOTALE			222	7563 MQ	100 %	247

SERVIZI (PIANO TERRA)		NUMERO UNITA'	MQ LORDI TOTALI	%
	TERZIARIO COWORKING	12	808	49,8 %
	COMMERCALE RISTORAZIONE	1	317	19,6 %
	OSPITALITA' SPAZI COMUNI		180	11,2 %
	SPAZI DISTRIBUTIVI		315	19,4 %
TOTALE			1620 MQ	100 %
	CORTE INTERNA		320 MQ	

Spunti di  
valorizzazione

# Corte interna



**IOSAGHINI**  
ASSOCIATI  
ARCHITETTURA  
DESIGN



PIANO TERRA  
Destinazione d'uso terziario  
commerciale relazionata  
al contesto urbano





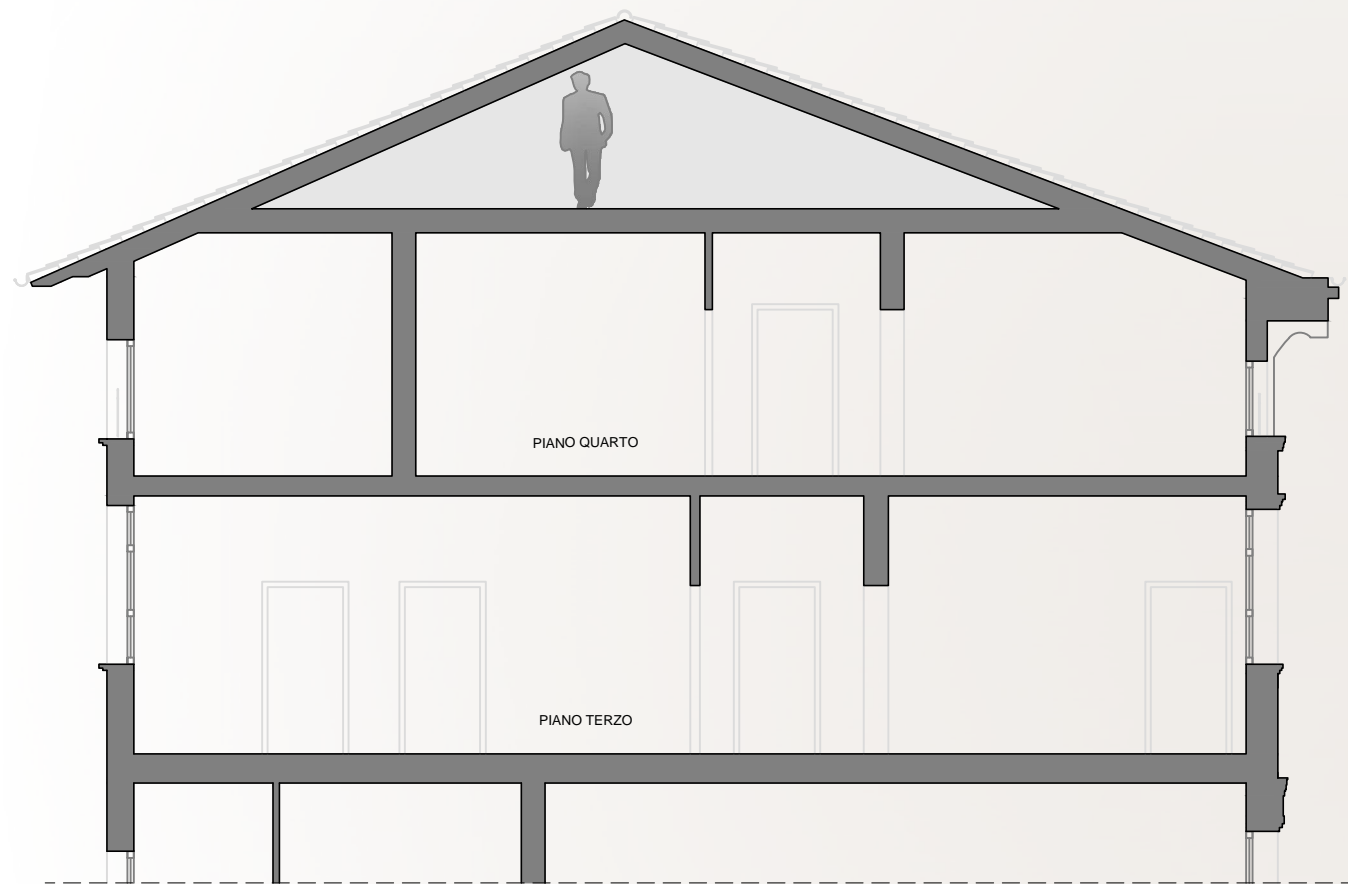
Spunti di  
valorizzazione

# Sottotetto e interrato

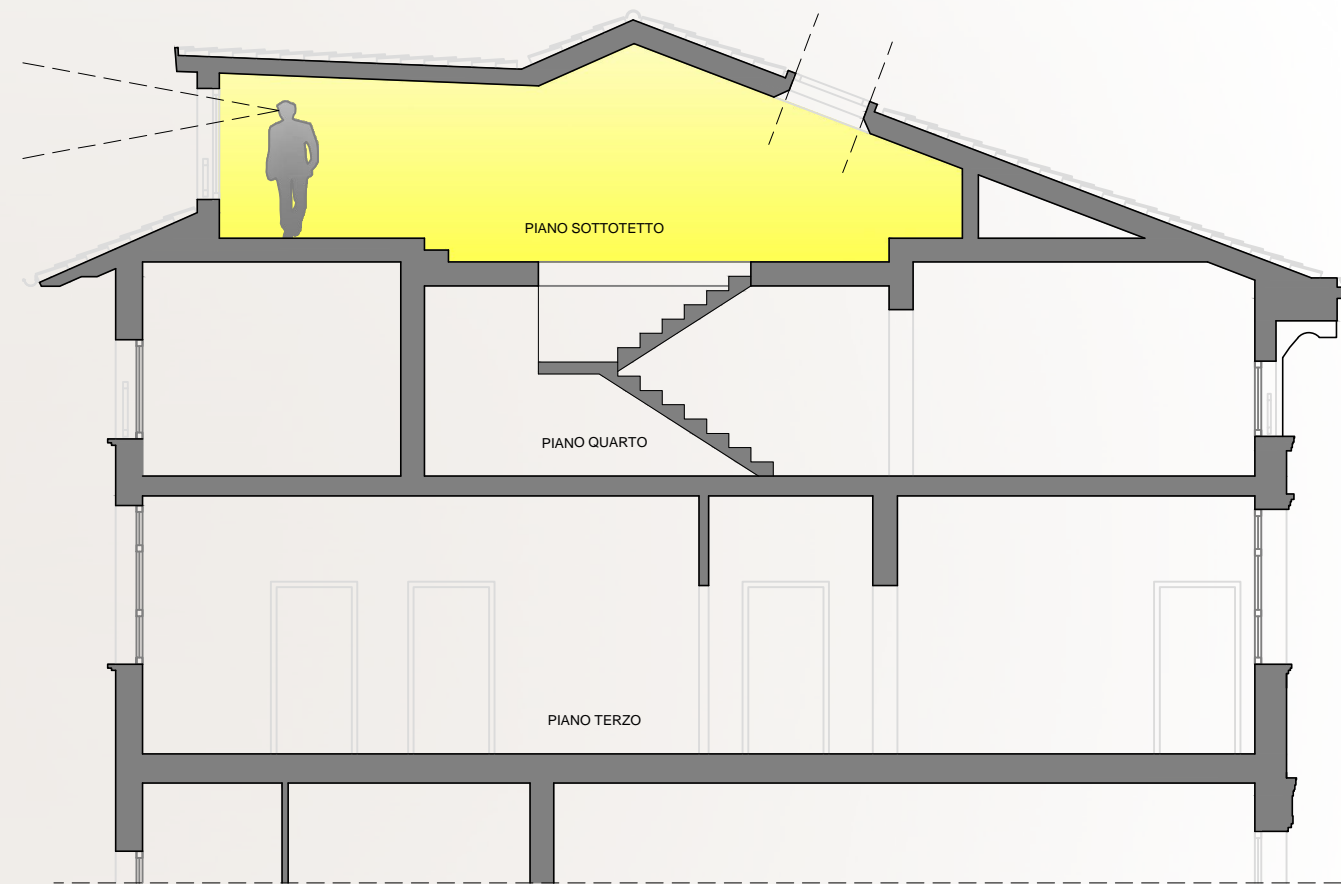
da verificare con gli  
opportuni enti



**IOSAGHINI**  
ASSOCIATI  
ARCHITETTURA  
DESIGN



STATO ATTUALE

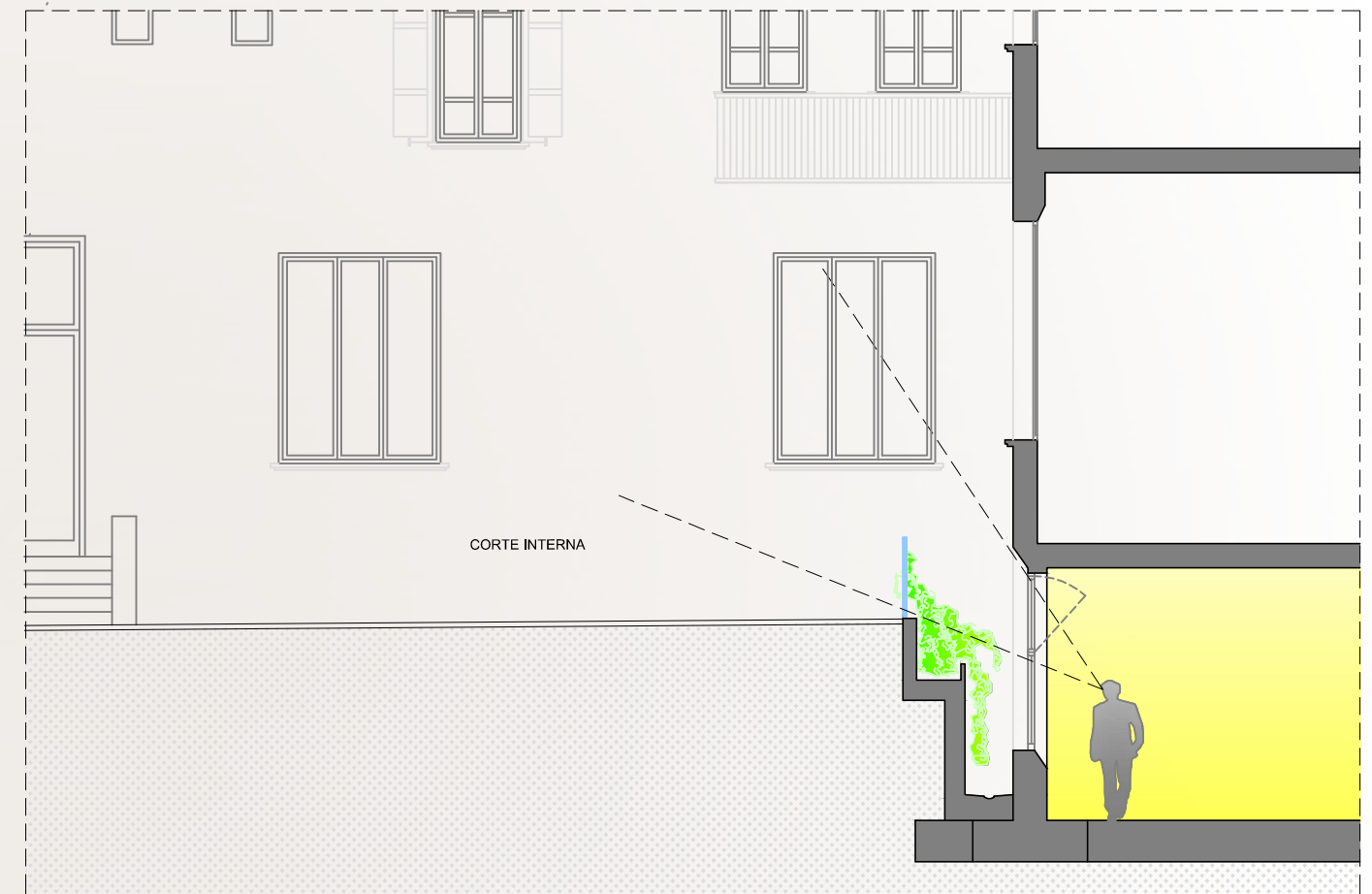


IPOTESI DI INTERVENTO

IPOTESI DI VALORIZZAZIONE  
SPAZI SOTTOTETTO



STATO ATTUALE



IPOSTESI DI INTERVENTO

IPOSTESI DI VALORIZZAZIONE  
AMBIENTI PIANO INTERRATO

 **IOSAGHINI**  
A S S O C I A T I  
ARCHITETTURA  
DESIGN