

Oggetto: *Progetto per la nuova edificazione di n.
30 unità ad uso residenziale su area
sita in località Nardelle – Comune di Zevio (VR)*

Richiedenti :

Simcost Group srl in qualità di proprietario

INDICE

- 1 RELAZIONE TECNICA
- 2 RELAZIONE e DICHIARAZIONE L. 13/89
- 3 ALLEGATO 1 DELIBERA GIUNTA COMUNALE n. 232 DEL 15/12/2015
- 4 ALLEGATO 4 ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO
- 5 ALLEGATO 5 VERIFICHE URBANISTICHE
- 6 ALLEGATO 6 TABELLA RAPPORTI AEROILLUMINANTI

1. RELAZIONE TECNICA

UBICAZIONE:

Il progetto si sviluppa su un'area sita nel Comune di Zevio (VR) loc. Nardelle, catastalmente individuata al F. 32 part. 464,465,466,467,469,480,482,484,432,434,435 del catasto del Comune di Zevio.

A livello Urbanistico l'area risulta ricadente in zona C1 Art. 5.7 delle NTA P.U.A. 02

Su una porzione del lotto persiste il vincolo di "Area di possibile interesse archeologico con numero di riferimento 8" che risulta superato in quanto già verificato in fase di progettazione della lottizzazione.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La pratica riguarda la costruzione di n. 30 appartamenti ubicati all'interno della lottizzazione "Nardelle" ed in particolare all'interno dei lotti n. 3-5-6-8-9-10-11-12-12bis

L'intervento è proposto in regime di Social Housing ai sensi dell'art. 17 e 18 del DPR 380/01 così come verificato in occasione di confronti preliminari e concordato come da deliberazione della Giunta Comunale di Zevio n. 232 del 15/12/2015, che si allega alla presente

Dal punto di vista architettonico il progetto prevede la realizzazione di n. 5 complessi residenziali che si sviluppano su due piani fuori terra all'interno dei quali sono previsti 30 unità che soddisfano i dati richiesti dal DM 1975 relativamente agli standards abitativi e dispongono di uno schema tipo costituito da zona giorno (ingresso/soggiorno/pranzo/cucina) con bagnetto di servizio e ripostiglio e di una zona notte costituita da n. 2 camere matrimoniali e un locale bagno.

In relazione all'intorno ambientale ed alla lettura tipologica dello stesso è stato valutato di proporre una progettazione che pur evidenziando alcuni particolari architettonici di corredo mantenesse il linguaggio della omogeneità tipologica proponendo quindi strutture con copertura a falda inclinata, uso di terrazzi e loggia, forature in linea, uso parziale di rivestimento (mattone o pietra locale o similare) colori chiari con sovracolori, infissi (normativa termico/acustica) in PVC con previsione di persiana in accordo cromatico con la colorazione dominante. Ogni unità dispone a raso di almeno un posto auto assegnato così come evidenziato dalla lettura della Tav. n. 3-4 allegata; si propone inoltre uno spazio pertinenziale per ogni unità maggiormente dimensionato per motivi progettuali per le unità poste al piano terra, mentre il piano primo dispone di spazi a terrazzo in alcuni casi supplementare ad una pertinenza al piano terra contigua al percorso di accesso.

La copertura opportunamente isolata a termini di legge prevede il manto in tegole portoghese o similare e comunque in accordo con la tipologia di zona.

Il progetto rispetta gli standards a verde, parcheggio e permeabilità del lotto .

Relativamente alla progettazione all'interno dei lotti così come previsto agli articoli n.45 comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Zevio e così come evidenziato dalla lettura della Tav. n. 3-4 e dell'allegato 5 (Verifiche Urbanistiche) dai quali si evincono le verifiche dei dati planivolumetrici richiesti.

I complessi residenziali rispondo alle seguenti tipologie :

TIPOLOGIA EDIFICIO A (previsione n. 8 appartamenti)

Gli appartamenti si sviluppano su tre corpi connessi tra loro da 2 vani scala comuni. Gli accessi agli appartamenti sono collocati all'interno dei vani scala. Sono presenti percorsi coperti comuni (logge) e ogni appartamento è dotato di uno spazio verde privato e di n. 1 posto auto allo scoperto.

TIPOLOGIA EDIFICIO B (previsione n. 4 appartamenti)

Gli appartamenti si sviluppano su due corpi connessi da un vano scala comune che accoglie gli accessi agli stessi.

Ogni unità è dotata di spazio verde privato e n. 1 posto auto scoperto

TIPOLOGIA EDIFICIO C (previsione n. 6 appartamenti)

Gli appartamenti si configurano all'interno di un corpo principale e due ali laterali. Il corpo centrale si sviluppa su due piani fuori terra connessi da vano scala e loggia comuni che accolgono gli accessi ai vari appartamenti. Ogni appartamento è dotato di spazio verde privato n. 1 posto auto scoperto

L'intervento generale prevede la costruzione in regime di struttura portante puntiforme in cls con travatura di bordo con opportuni dimensionamenti come da verifica di calcolo c/o l'Ufficio del Genio Civile da depositare precedentemente all'inizio dei lavori; tamponamento in blocco di laterizio tipo Poroton o tipo Leca; si prevede anche una possibile alternativa d'esecuzione tramite blocco Leca tipo "Bioplus" per il soddisfacimento contestuale della normativa in merito al calcolo strutturale (sismica) ai parametri relativi alla dispersione termica oltre al soddisfacimento dei parametri richiesti in termini di acustica .

Tale verifica è attualmente allo studio e sarà oggetto di definitiva scelta a fronte dell'approvazione del presente progetto.

L'intervento raccoglie tutti i parametri relativi alla progettazione della lottizzazione "Nardelle" prevedendo gli allacci fognari e lo smaltimento delle acque meteoriche così come previsto in lottizzazione.

Il progetto prevede inoltre alcune tavole supplementari relative ad uno schema di arredo delle unità previste.

Perignano 04/11/2016

Il Tecnico
Arch. Paolo Ceccanti

Studio Tecnico di Progettazione

Paolo Ceccanti Architetto

Spett.le

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA

del Comune di **ZEVIO** (VR)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELLA LEGGE N. 13/89 ART. 1 COMMA IV°

PROGETTISTA: Arch. Paolo Ceccanti

PROPRIETARIO : Simcost Group S.r.l.

UBICAZIONE TIPO DI INTERVENTO: nuova costruzione

DESTINAZIONE D'USO: residenziale

Io sottoscritto Paolo Ceccanti nato a Pisa il 02/09/1959 residente a Lari (PI) in Via Rimembranza n.1 iscritto all'ordine degli Architetti al n.237 della Provincia di Pisa in qualità di tecnico incaricato della redazione del progetto relativo ai dati di cui in premessa

D I C H I A R O

che le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui alle prescrizioni dettate dal D.M. n. 236 del 14.06.1989 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”* e del D.G.R. n. 509/10 ed i parapetti rispettano le norme di sicurezza – stabilite dal sopracitato D.M. – punto 8.1.10. In particolare per il suddetto fabbricato è garantita la:

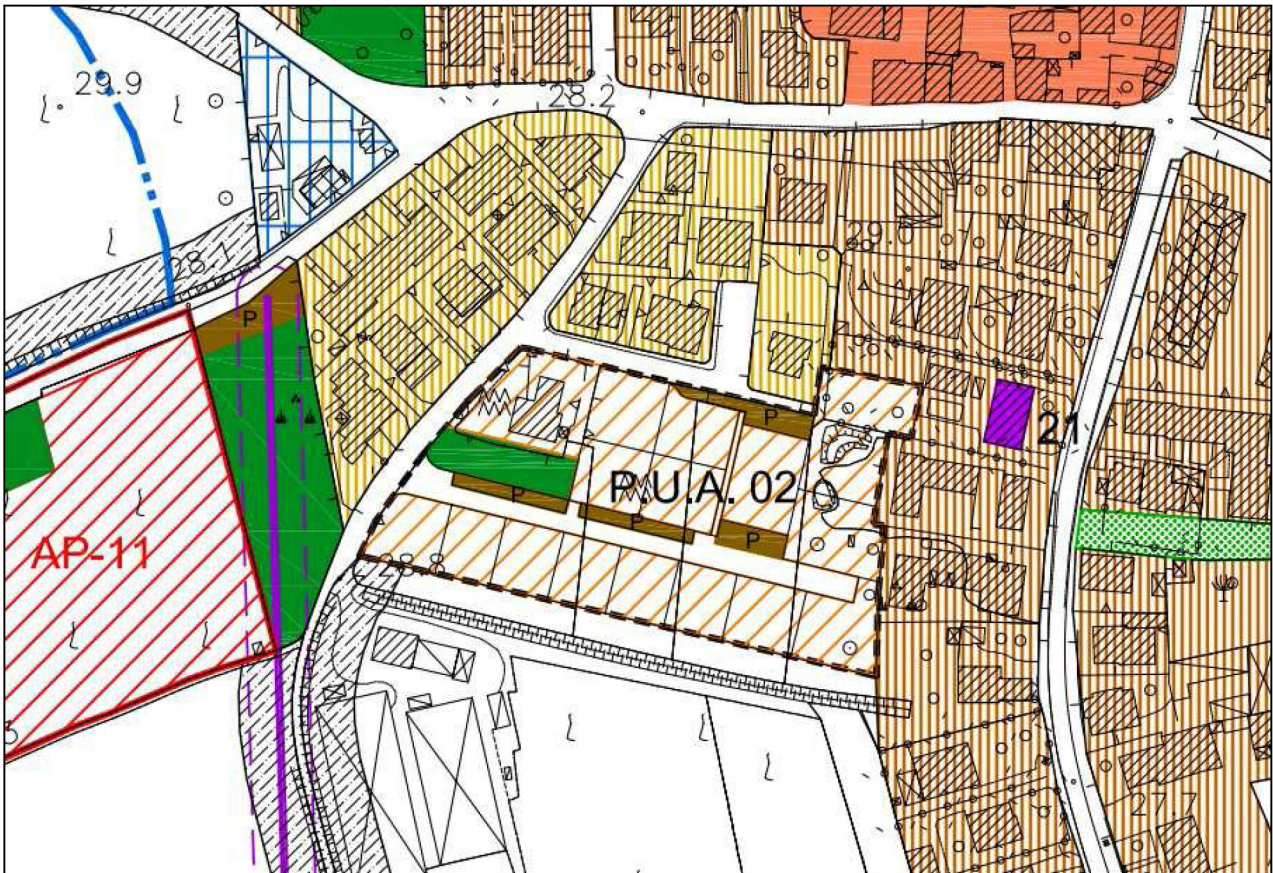
- **ACCESSIBILITA'** per spazi esterni, parti comuni ed unità immobiliari;
- **VISITABILITA'** per parti comuni spazi di relazione;
- **ADATTABILITA'** per le restanti parti.

Le relative soluzioni tecniche sono illustrate nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati (Tav. 7, Tav.11, Tav.15, Tav 19).

Data 04/11/2016

IL TECNICO

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

P. di R.	Piani di Recupero approvati	Art. 2.3
★	Interventi codificati con Scheda Norma	Art. 4.4
[Orange Box]	Zona A - Centro Storico	Art. 5.2
[Blue Box]	Zona A1 - Nuclei e Insediamenti rurali di antica origine	Art. 5.3
[Light Orange Box]	Zona B1 - Residenziale semiintensiva di completamento	Art. 5.4
[Yellow Box]	Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento	Art. 5.5
[Light Yellow Box]	Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento	Art. 5.6
[Diagonal Hatching]	Zona C1 - Residenziale con P.U.A. approvato	Art. 5.7
[Dark Green Box]	Zona F3A - Verde pubblico attrezzato	Art. 5.27
[Light Green Box]	Zona F3B - Aree per impianti sportivi	Art. 5.27
[Green Box with Dotted Pattern]	Zona F3C - Aree a verde naturalistico	Art. 5.29
[Light Green Box with Diagonal Hatching]	Zona F3D - Aree per attività sportive all'aperto	Art. 5.30
P P-Pr.	Zona F4 - Parcheggi pubblici / privati	Art. 5.31

Fig. 3.1: PRG - Zevio

Studio Tecnico di Progettazione Arch. Paolo Ceccanti

Via Casine n° 5, 56030 Perignano (PI) – Tel 0587/617388

OGGETTO: Progetto per la realizzazione di n.30 unità ad uso residenziale, Loc Nardelle
Comune di Zevio, Verona (VR)

COMMITTENTE: Simcost Group S.r.l ; Italy Social Housing

DATI URBANISTICI

Aree di Espansione Residenziale "C2" - Dati RU

Indice di utilizzazione fondiaria	If	1 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc	35 %
Altezza massima dei fabbricati	Hmax	10,5 m
Destinazione a verde delle superfici scoperte min.		70 %
Destinazione passaggi pavimentati max		30 %

CALCOLI DI PROGETTO

Volume max Assegnato

Volume lotto	3	775,00 mc
Volume lotto	5	960,00 mc
Volume lotto	6	1290,00 mc
Volume lotto	8	695,00 mc
Volume lotto	9	790,00 mc
Volume lotto	10	790,00 mc
Volume lotto	11	790,00 mc
Volume lotto	12	790,00 mc
Volume lotto	12bis	1064,56 mc
Volume totale		7944,56 mc

Superficie lotti

Superficie lotto	3	642,01 mc
Superficie lotto	5	755,54 mc
Superficie lotto	6	1013,34 mc
Superficie lotto	8	580,61 mc
Superficie lotto	9	621,54 mc
Superficie lotto	10	618,96 mc
Superficie lotto	11	616,39 mc
Superficie lotto	12	613,82 mc
Superficie lotto	12bis	801,09 mc
Superficie totale		6263,3 mc

Superficie coperta max Scmax 35%SL = **2192,155 mq**

SUPERFICIE LORDA

EDIFICIO A

Piano Interrato	PI	0	mq
Piano Terra	PT	361,73	mq
Piano Primo	P1	361,73	mq
Piano Secondo	P2	0	mq
Totale		723,46	mq

EDIFICIO B

Piano Interrato	PI	0	mq
Piano Terra	PT	172,72	mq
Piano Primo	P1	172,72	mq
Piano Secondo	P2	0	mq
Totale		345,44	mq

EDIFICIO C

Piano Interrato	PI	0	mq
Piano Terra	PT	327	mq
Piano Primo	P1	173,88	mq
Piano Secondo	P2	0	mq
Totale		500,88	mq

EDIFICIO D

Piano Interrato	PI	0	mq
Piano Terra	PT	172,18	mq
Piano Primo	P1	172,18	mq
Piano Secondo	P2	0	mq
Totale		344,36	mq

VOLUME DI PROGETTO

Piano Interrato	PI	0	x	0	=	0	mc
Piano Terra	PT	1395,36	x	3	=	4186,08	mc
Piano Primo	P1	1242,24	x	3	=	3726,72	mc
Piano Secondo	P2	0	x	0	=	0	mc
Totale						7912,8	mc

ALTEZZE UTILI

Piano Interrato	PI	0	m
Piano Terra	PT	2,7	m
Piano Primo	P1	2,7	m
Piano Secondo	P2	0	m
Totale		5,4	m

VERIFICHE**VERIFICA VOLUMI**

Volumi di progetto 7912,8 < 7944,56 V lotti max **VERIFICATO**

CALCOLO DELLA SUL

Sul di progetto 2637,6 < 2648,187 Sul lotti max **VERIFICATO**

VERIFICA DEI PARCHEGGI

Standard Parcheggio Legge 122/89

Spazio a parcheggio 1mq ogni 10mc di edificato

$V_p / 10 = \text{mq}$ 791,28

Richiesti 2 posti Auto per appartamento

Numero parcheggi necessari = 30 x2 = 60

Totale posti auto 60

posti auto effettivi 60 > 60

VERIFICATO

VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA

Superficie coperta max Scmax 35%SL = **2192,155** mq

Area coperta di progetto 1642,77 < 2192,155 Aree Scmax **VERIFICATO**

VERIFICA SUPERFICI A VERDE

Spazio a verde pari ad almeno il 70% della Superficie scoperta

Superficie scoperta = 4620,53

70 % della S. scop. = 3234,371

Area a verde di progetto = mq 3293,66

Aree destinate a verde 3293,66 > 3234,371 Aree da lott. **VERIFICATO**

Studio Tecnico di Progettazione Arch. Paolo Ceccanti

Via Casine n° 5, 56030 Perignano (PI) – Tel 0587/617388

OGGETTO: Progetto per la realizzazione di n.30 unità ad uso residenziale, Loc Nardelle
Comune di Zevio, Verona (VR)

COMMITTENTE: Simcost Group S.r.l ; Italy Social Housing

EDIFICIO A

PIANO	TIPO	STANZA	SU (mq)	S.Al. (mq)	R.A.I (1/8 SU)	
PT	1	Soggiorno-pranzo-cucina	25,51	4	3,18875	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	2,10	-	-	-
		W.c.	1,61	0,9	0,20125	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
PT	2	Soggiorno-pranzo-cucina	26,14	4	3,2675	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,43	-	-	-
		W.c.	1,60	Areaz. Forzata	0,2	-
		Disimpegno	3,60	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,80	2,1	1,85	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
P1	1	Soggiorno-pranzo-cucina	25,51	4	3,18875	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	2,10	-	-	-
		W.c.	1,61	0,9	0,20125	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
P1	2	Soggiorno-pranzo-cucina	26,14	4	3,2675	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,43	-	-	-
		W.c.	1,60	Areaz. Forzata	0,2	-
		Disimpegno	3,60	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,80	2,1	1,85	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Terrazza	10,86	-	-	-

EDIFICIO B

PIANO	TIPO	STANZA	SU (mq)	S.Al. (mq)	R.A.I (1/8 SU)	
PT	4	Soggiorno-pranzo-cucina	24,42	4	3,0525	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,92	-	-	-
		W.c.	1,76	0,9	0,22	VERIFICATO
		Disimpegno	3,12	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
P1	4	Soggiorno-pranzo-cucina	24,42	4	3,0525	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,92	-	-	-
		W.c.	1,76	0,9	0,22	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-

Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
Terrazza	7,81	-	-	-
Terrazza	5,22	-	-	-

EDIFICIO C

PIANO	TIPO	STANZA	SU (mq)	S.Al. (mq)	R.A.I (1/8 SU)	
PT	5	Soggiorno-pranzo-cucina	25,61	4,44	3,20125	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,86	-	-	-
		W.c.	1,62	0,9	0,2025	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Soggiorno-pranzo-cucina	24,72	3,57	3,09	VERIFICATO
PT	6	Dis-Ripostiglio	2,64	-	-	-
		W.c.	2,28	0,9	0,285	VERIFICATO
		Disimpegno	2,94	-	-	-
		Bagno	4,05	0,9	0,50625	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	2,2	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	2,2	1,75	VERIFICATO
		Soggiorno-pranzo-cucina	24,72	4,88	3,09	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,86	-	-	-
P1	6	W.c.	2,28	0,9	0,285	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Terrazza	12,26	-	-	-

EDIFICIO D

PIANO	TIPO	STANZA	SU (mq)	S.Al. (mq)	R.A.I (1/8 SU)	
PT	7	Soggiorno-pranzo-cucina	25,46	4,44	3,1825	VERIFICATO
		Dis-Ripostiglio	1,82	-	-	-
		W.c.	1,89	0,9	0,23625	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Soggiorno-pranzo-cucina	25,46	5,28	3,1825	VERIFICATO
P1	7	Dis-Ripostiglio	1,82	-	-	-
		W.c.	1,89	0,9	0,23625	VERIFICATO
		Disimpegno	1,92	-	-	-
		Bagno	4,32	0,9	0,54	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Camera doppia	14,00	1,8	1,75	VERIFICATO
		Terrazza	7,25	-	-	-
		Terrazza	13,00	-	-	-