

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

PROPOSTA

di revisione, aggiornamento ed implementazione
tecnica e normativa del Piano del Centro Storico
in variante al Piano degli Interventi
per un'area in via Pontaron

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Progettista e DD. LL.

Arch. Alfredo Pasquetto

Collaboratori

Arch. Giannicola Ladisa
Arch. Maria Madia Tannoia
Arch. Camilla Pozzani
Arch. Matteo Poiesi
Arch. Mariagiulia Stoppele

Data

settembre
2026

Proprietà

Impresa

STUDIO ARCHITETTURA

Via Don G. Segala, 55/a - 37139 Verona tel. 0458905106
e-Mail: alfredopasquetto@studioloa.it

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE GENERALE

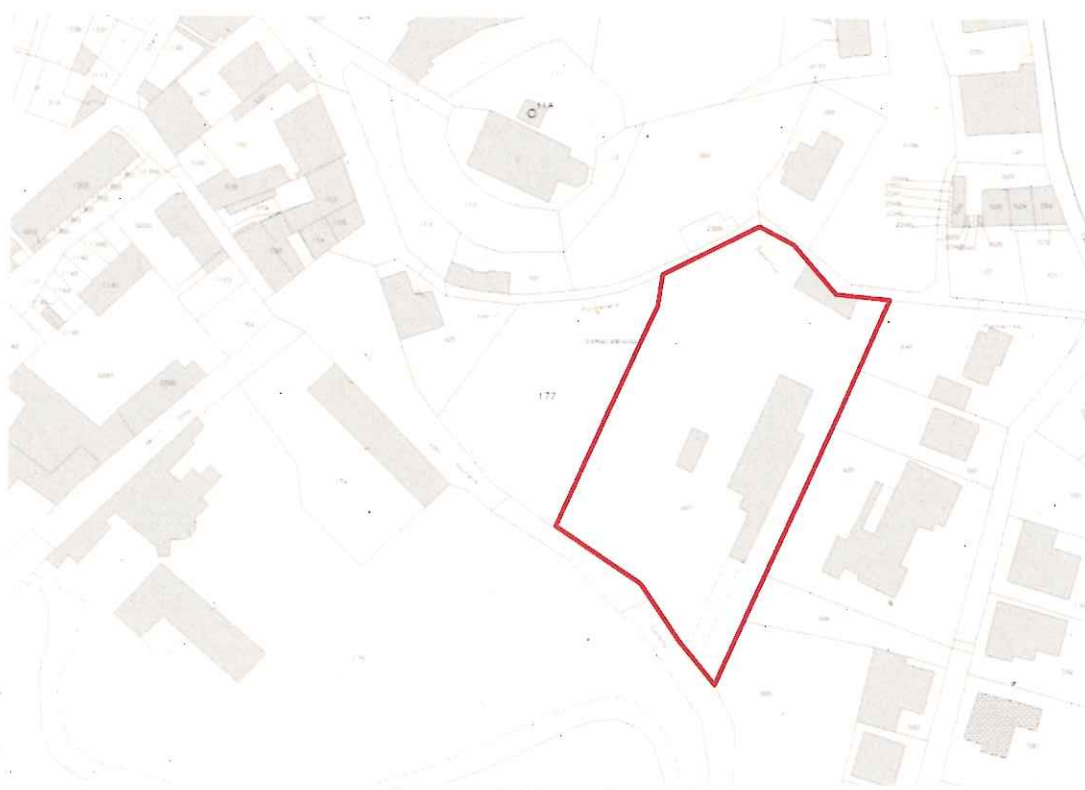
L'area interessata, di proprietà della "Società Cooperativa Edilizia San Rocco A R.L.", con sede a Verona, via Mantovana n.90/F, ha una superficie catastale di Mq. 4.400,00 – Ente Urbano – e risulta identificata presso il Catasto del Comune di Sommacampagna, al Foglio n. 13, Mappale n.497.

La composizione del compendio risulta essere formata da un fabbricato principale composto da più corpi di fabbrica di varie altezze, un accessorio a tetto piano che si attesta su una parte del terreno, frontalmente al corpo principale, ed un deposito situato sul confine di proprietà.

Il volume risulta pari a circa mc. 2754,00 con una superficie lorda pari a circa mq. 648,00.

Questi fabbricati sono individuati nella Variante Generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo (approvata con D.C.C. n.71 del 15/12/1993) allegato alla presente, il quale prevedeva un ampliamento volumetrico fino al raggiungimento del volume massimo ammissibile pari a mc. 7.027, entro una sagoma limite di superficie coperta totale pari a mq. 1.084,30.

Il 24/11/2009 viene effettuata un'asta pubblica nella quale si effettua l'aggiudicazione della proprietà, comprovata con atto di compravendita del 21/12/2010 n.5924 e registrato il 23/12/2010 n.37 serie 1V. Successivamente, con atto registrato a Verona il 07/02/2020, presso il notaio dott. Luca Paolucci, viene registrata la compravendita a favore della "Società Cooperativa Edilizia San Rocco A R.L.".



Estratto di Mappa Catastale

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Area censita al catasto terreni nel Comune di Sommacampagna al Foglio n.13, Mapp. 497, zona di centro storico A;

- marginalmente sedime stradale;
- zona F1 (attrezzature pubbliche e pubblico interesse esistenti e di progetto);
- zona F5 (vincolo paesaggistico);

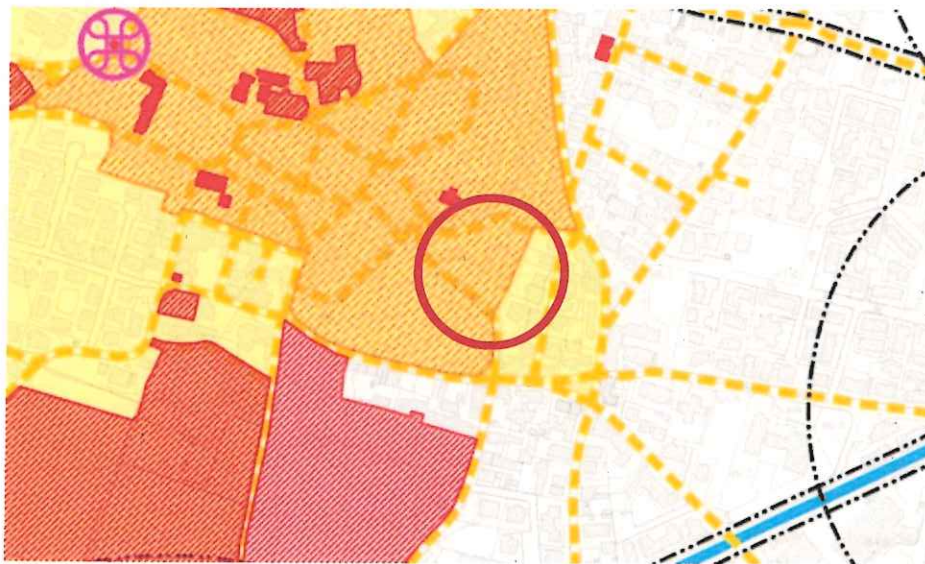
PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Tavola dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;

- art.4.1 "Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art.136);
- art.4.1 "Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/2003) – Classe III";

Pianificazione a livello superiore

- art.4.1.1 q. "Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.U.E);
- art.4.1.1 o. "Centri Storici (D.M. 25/02/1974 e L.R. 80/1980);



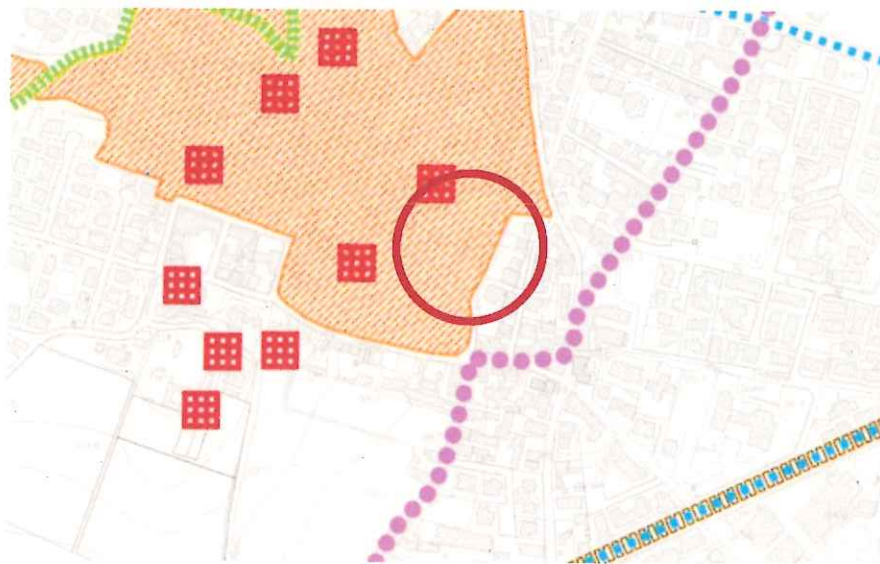
Tav. 4.2 - Carta delle Invarianti;

Invarianti di natura storico monumentale:

- art.4.2.1 n. "Centri storici";

Invarianti di natura agricolo-produttiva:

- art.4.2.1 r. "Limite zona di produzione vini D.O.C.;



Tav. 4.3 - Carta delle Fragilità;

Compatibilità geologica:

- art.4.3.1 a. "Compatibilità geologica: area idonea;

Aree soggette a limitazioni e prescrizioni da attività aeronautica:

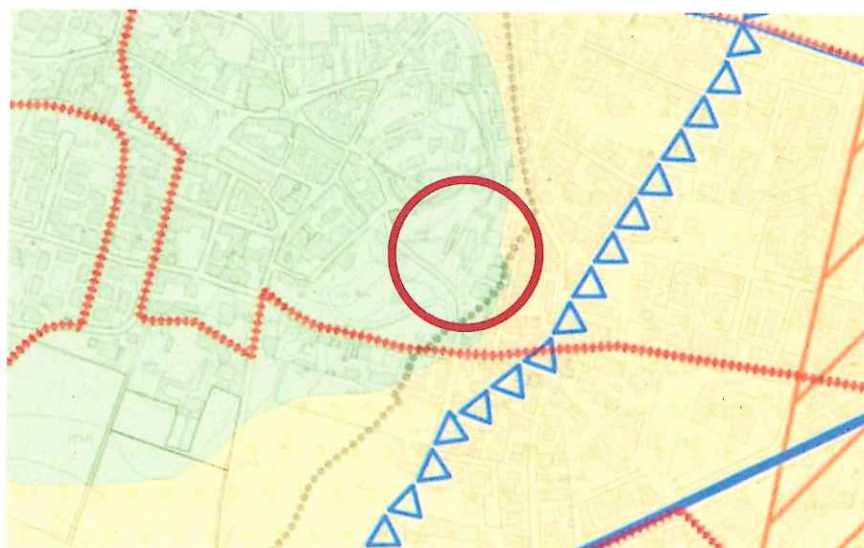
- art.4.3.1 c. "Aree soggetta a limitazioni/prescrizioni da legge n.58/63;

Altre componenti:

- art.4.3.1 d. "Unità di paesaggio – Collina";

Ambiti di interesse archeologico:

- art.4.3.1 d. "Ambiti di interesse archeologico";

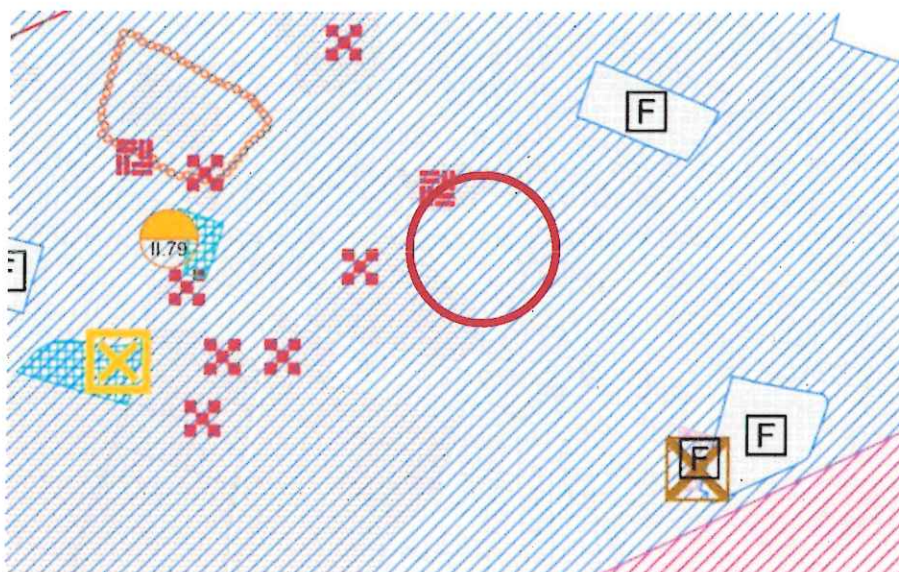


Tav. 4.4 – Carta delle Trasformabilità;

- *art.9 "Ambito Territoriale Omogeneo n.1 – Centro abitato di Sommacampagna;*

Azioni strategiche:

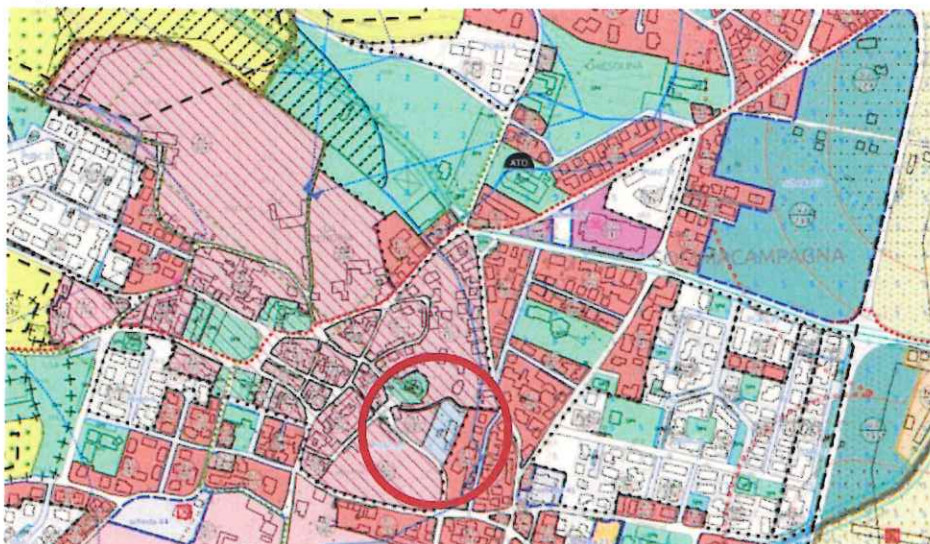
- *art.8 a. "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale";*



Pertanto, secondo la Variante n.2 "Regolativa" al citato Piano degli Interventi – recepimento del Piano di Rischio Aeroportuale approvata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.33 del 25/03/2019 e n.34 del 04/04/2019, il mappale 497 Foglio 13 ha la seguente destinazione:

Zonizzazione: ATO n.1 – Centro abitato di Sommacampagna;

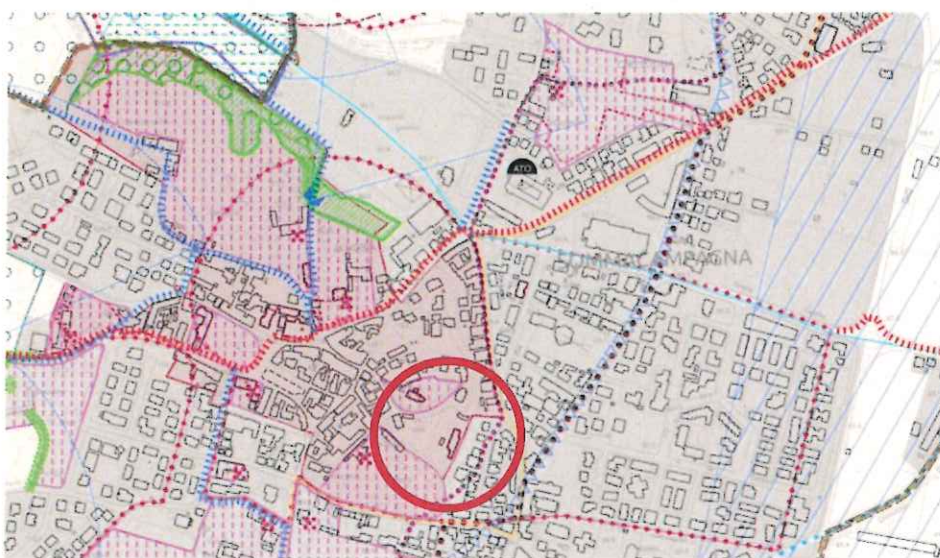
- *Zone per attrezzature di interesse generale (F): Zone per attrezzature collettive (F1) – art. 38;*
- *Ambiti regolati da schede progettuali: Ambiti oggetto di Piani Attuativi Confermati PUAC – art.42;*
- *Centro storico – art. 17;*
- *Vincoli: Vincolo paesaggistico (d.lgs. 42/2004 art.136 – Collina) – art.46 NTO;*
- *Superficie di vincolo aeroportuale: sfioramento futuro della superficie di vincolo;*
- *Compatibilità geologica: idonea;*



TUTELA DELL'AMBIENTE:

- *Ambiti di urbanizzazione consolidata* – L.R. 14/2017;
- *Risorse culturale e storiche: Delimitazione dei centri storici* – art.49;
- *Altri elementi da tutelare: Ambiti di interesse archeologico* – art.46
- *Paesaggio/Elementi vincolanti: Vincolo D. lgs. N.42/04 – Paesaggio delle colline moreniche* – art.46 e 48;
- *Paesaggio Agrario: Ambito dei vini D.O.C. – art. 49;*
- *Ambiti di tutela: Unità di paesaggio* – art.48 NTO.

Gli edifici sono individuati nella Variante Generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo (approvata con D.C.C. n.71 del 15/12/1993)



Piano Particolareggiato del Centro Storico

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E STATO DI CONSISTENZA DEGLI EDIFICI

Il complesso è costituito da un fabbricato principale databile verosimilmente tra il 1935 e il 1959, che risulta in cattivo stato di conservazione e con trascurabili elementi architettonici.

Il complesso architettonico risulta composto da vari volumi aggiunti in epoche diverse probabilmente dettate da esigenze della casa di riposo che vi era presente.

L'edificio principale risulta censito nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico come unità n.85 con un grado di protezione pari a 6 "ristrutturazione globale" e si specifica che *"architettonicamente l'unità non presenta particolari architettonici meritevoli di menzione"*.

Il fabbricato è composto da piano terreno e piano primo in elevazione con copertura a falde. Le facciate esterne sono di intonaco civile tinteggiato e le modanature delle porte e finestre con intonaco in rilievo tinteggiato.

I due piani sono collegati fra loro tramite scala interna.



La data di costruzione dell'accessorio, elemento di servizio posto frontalmente all'edificio principale, a ridosso della scarpata di terreno che idealmente separa il lotto in due aree, può essere valutata tra gli anni Sessanta e Settanta.

La destinazione d'uso del volume è da considerarsi lavanderia e centrale termica.

Esso non presenta alcun elemento architettonico rilevante e risulta in cattivo stato di conservazione. Nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico è censito come unità n. 86, con un grado di protezione pari a 7 *"adeguamento ambientale"*.



Infine, i depositi sono situati contro la scarpata del terreno, lungo il confine nord-est del lotto.

La loro data di costruzione può essere valutata tra gli anni Sessanta e Settanta e sono caratterizzati da un cattivo stato di conservazione.

Le murature sono realizzate in blocchi di cemento intonacati, e non presentano nessun elemento architettonico o storico rilevante.

Nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico questo fabbricato è censito come unità n. 87 con un grado di protezione pari a 6 *"ristrutturazione globale"*.



RICHIESTA DI VARIANTE

La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso del compendio ubicato nel centro storico da zona F "a servizi" a zona residenziale. Il volume esistente è di mc. 2.754,00.

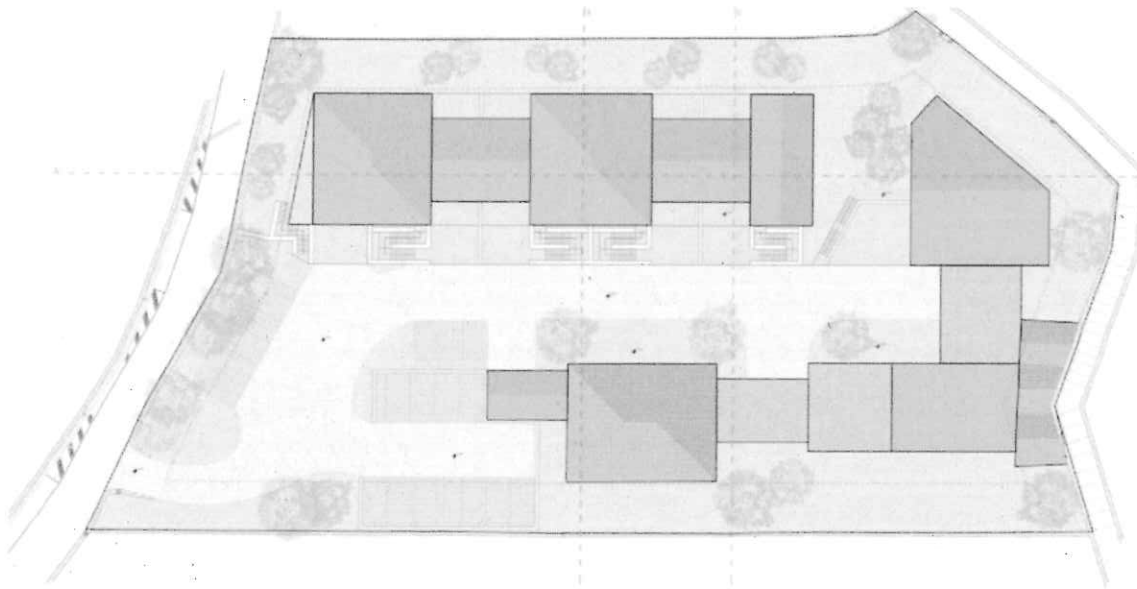
E' previsto un aumento volumetrico come da schedatura fino a mc 7.027,00.

Poiché situato nel centro storico in zona urbanistica consolidata e considerati gli standard richiesti per la realizzazione di una struttura sanitaria (RSA), essa risulta irrealizzabile.

Si propone quindi un intervento di tipo residenziale attraverso il recupero della sola parte del fabbricato principale e la realizzazione di unità residenziali con un volume massimo pari a mc 5.000,00.

La superficie a parcheggio rispetterà quanto richiesto dalla normativa (art.2 L.122/89), con la presenza di un'area a parcheggio libero, a supporto delle autorimesse private delle singole unità.

La proposta progettuale tiene conto della morfologia del sito e della particolare configurazione del terreno a più livelli. Al fine di modificare il meno possibile la morfologia del terreno, gli edifici verranno ubicati su diversi livelli allo scopo di seguire l'andamento del terreno esistente. Le unità verso valle, saranno poste su un piano unico, mentre a monte gli edifici saranno posizionati su più quote in modo da sfruttare il dislivello per inserire gli accessi carrai delle unità stesse.



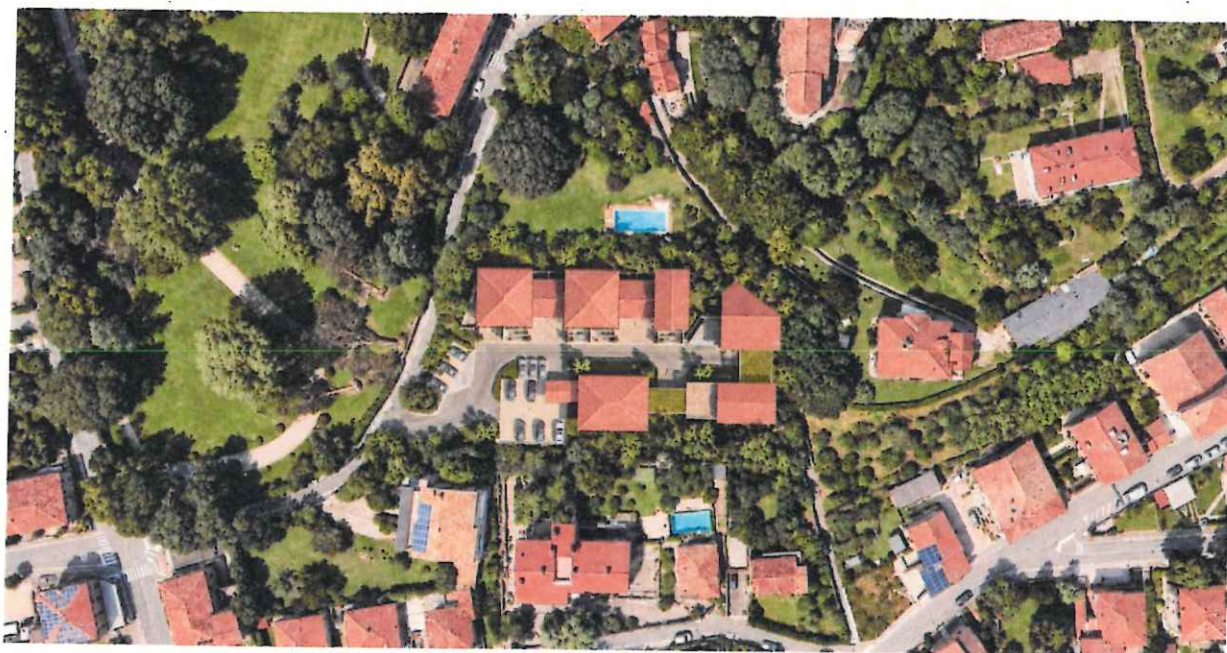
Altra scelta fondante della progettazione riguarda la scelta dei materiali da impiegare, infatti per le coperture verranno inseriti giardini pensili inerbiti e parti con tetto in falda. Per i paramenti esterni verranno impiegati materiali come pietra locale, legno e per le parti intonacate con miscele a base di calce naturale. Le tecnologie impiegate seguiranno i principi dell'ecosostenibilità con particolare attenzione alle fonti energetiche rinnovabili a basso impatto ambientale. Particolare cura sarà posta alla mitigazione ambientale dell'intervento nel rispetto della configurazione morfologica del luogo.

Dal punto di vista dimensionale i parametri sono così riassumibili:

superficie catastale del terreno	mq. 4.400,00
volume esistente	mc. 2.754,00
aumento volumetrico da schedatura	mc. 7.027,00
volume richiesto	mc. 5.000,00
indice fondiario	mc. 5.000 / 4.400 = if. 1,14
quota di riferimento	la quota assoluta di riferimento per il calcolo del volume e delle altezze sarà la quota della soglia di ingresso di ogni singola unità abitativa, che farà riferimento alle quote individuate nel progetto. Tale quota costituirà la quota 0.00 da cui calcolare l'altezza dell'edificio e la volumetria di progetto della singola unità abitativa.
altezza massima	piani due da quota di riferimento 0,00 di progetto

- a. Non viene identificato nessun ambito di perequazione;
- b. Non viene individuato nessun elemento di degrado di cui si chiede la trasformazione in credito edilizio;
- c. Non vengono individuate aree di compensazione;
- d. L'area in oggetto è servita da un punto di vista viabilistico esclusivamente da via Pontaron e pedonalmente da Pontara Sabaina, non sono previsti standard urbanistici pubblici in quanto verranno interamente monetizzati;
- e. Non sono previste cessione di aree né di opere pubbliche da inserire nelle successive convenzioni urbanistiche;
- f. L'attuazione avverrà tramite Permesso di Costruire Convenzionato;
- g. Le garanzie saranno fornite attraverso fideiussione bancaria;
- h. L'urbanizzazione consolidata non fa consumo di suolo.

Di seguito, alcune fotosimulazioni della proposta in oggetto.



Proposta di intervento – Vista zenitale



Proposta di intervento – Vista aerea

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

PROPOSTA

di revisione, aggiornamento ed implementazione
tecnica e normativa del Piano del Centro Storico
in variante al Piano degli Interventi
per un'area in via Pontaron

Tavola	Oggetto	
01	INQUADRAMENTO: INDIVIDUAZIONE DELL'AREA, ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, INQUADRAMENTO NORMATIVO	
Scala	Progettista e DD. LL.	Collaboratori
--	Arch. Alfredo Pasqualetto	Arch. Giancarlo Ladisa Arch. Maria Maddalena Tannola Arch. Camilla Pozzani Arch. Matteo Folesi Arch. Mariagrazia Stoppelle
Data	Proprietà	Impresa
settembre 2026		
STUDIO ARCHITETTURA Via Don G. Segale, 5/6a - 37139 Verona - tel. 0477/801014 e-mail: studioarchitettura@studioarchitettura.it		

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO - CATASTALE

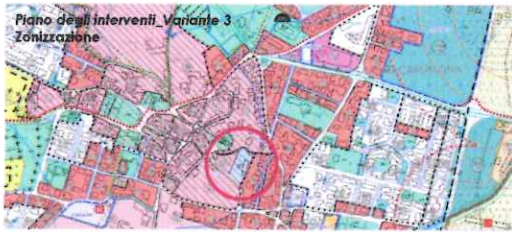


Individuazione catastale
Estratto di mappa



Area di proprietà
Comune di Sommacampagna
Foglio n. 13
Mappale n. 497

INQUADRAMENTO NORMATIVO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

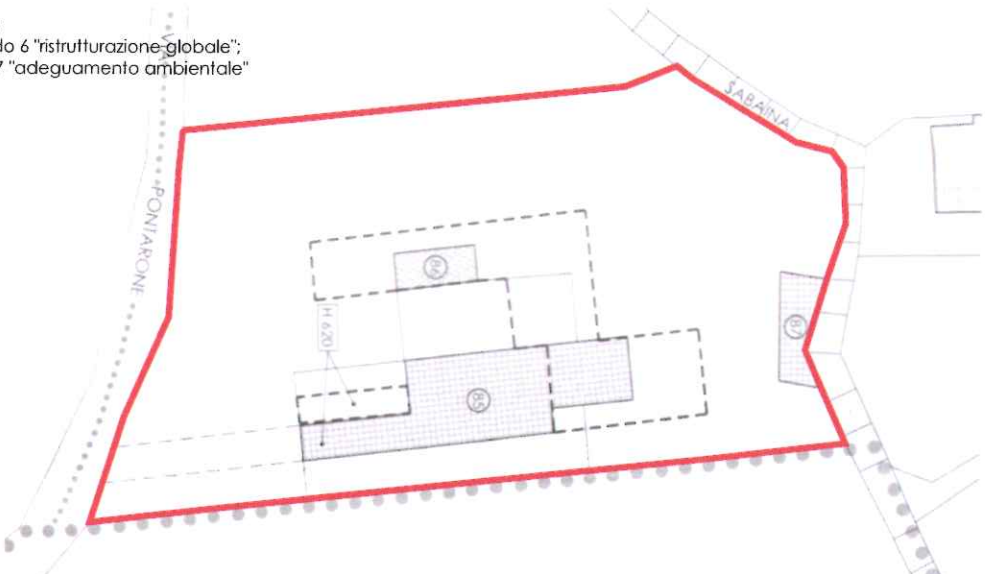
LEGENDA

- Individuazione del centro storico
- Individuazione degli isolati
- Individuazione e numero delle unità edilizie
- Sagoma limite di nuova permeabilizzazione
- Unità di minimo intervento
- Parcheggi
- Altezza massima consentita

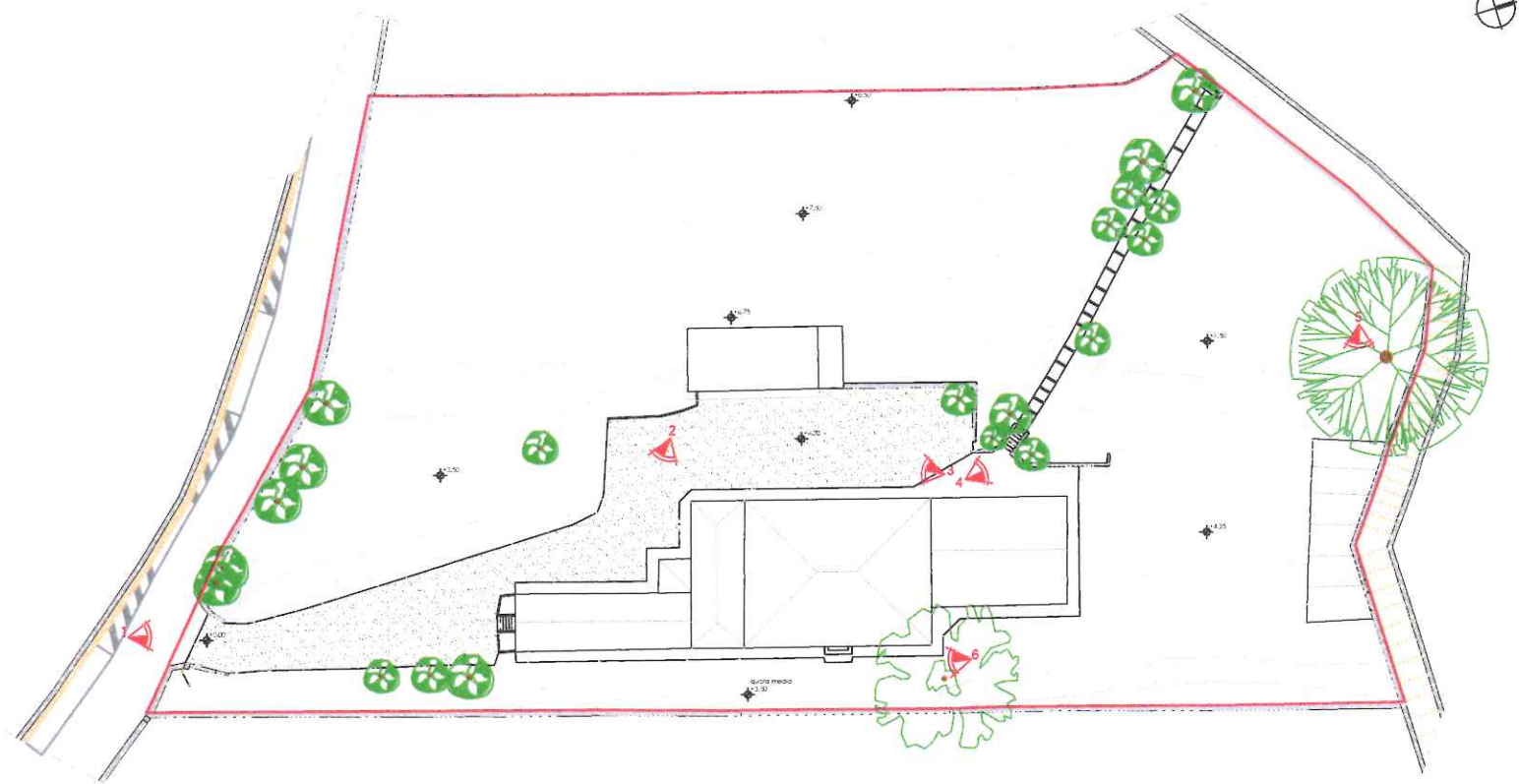
Gradi di protezione delle unità edilizie

- 1) Restauro filologico
- 2) Risanamento conservativo
- 3) Restauro propositivo
- 4) Ristrutturazione parziale tipo "A"
- 5) Ristrutturazione parziale tipo "B"
- 6) Ristrutturazione globale
- 7) Adeguamento ambientale
- 8) Demolizione e ricostruzione
- 9) Demolizione senza ricostruzione

Grado di protezione:
Scheda n°85-87 grado 6 "ristrutturazione globale";
Scheda n°86 grado 7 "adeguamento ambientale"



RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - scala 1:200



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROPOSTA

di revisione, aggiornamento ed implementazione
tecnica e normativa del Piano del Centro Storico
in variante al Piano degli Interventi
per un'area in via Pontaron

Tavola

02

Oggetto

STATO DI FATTO
PLANIMETRIA E SEZIONI

Scala

1:200

Progettista e DD. LL.

Arch. Alfredo Paschetto

Collaboratori

Arch. Gianluca Lodi
Arch. Maria Maddalena
Arch. Camilla Pozzani
Arch. Matteo Polesi
Arch. Mariagrazia Shoppele

Data

settembre
2026

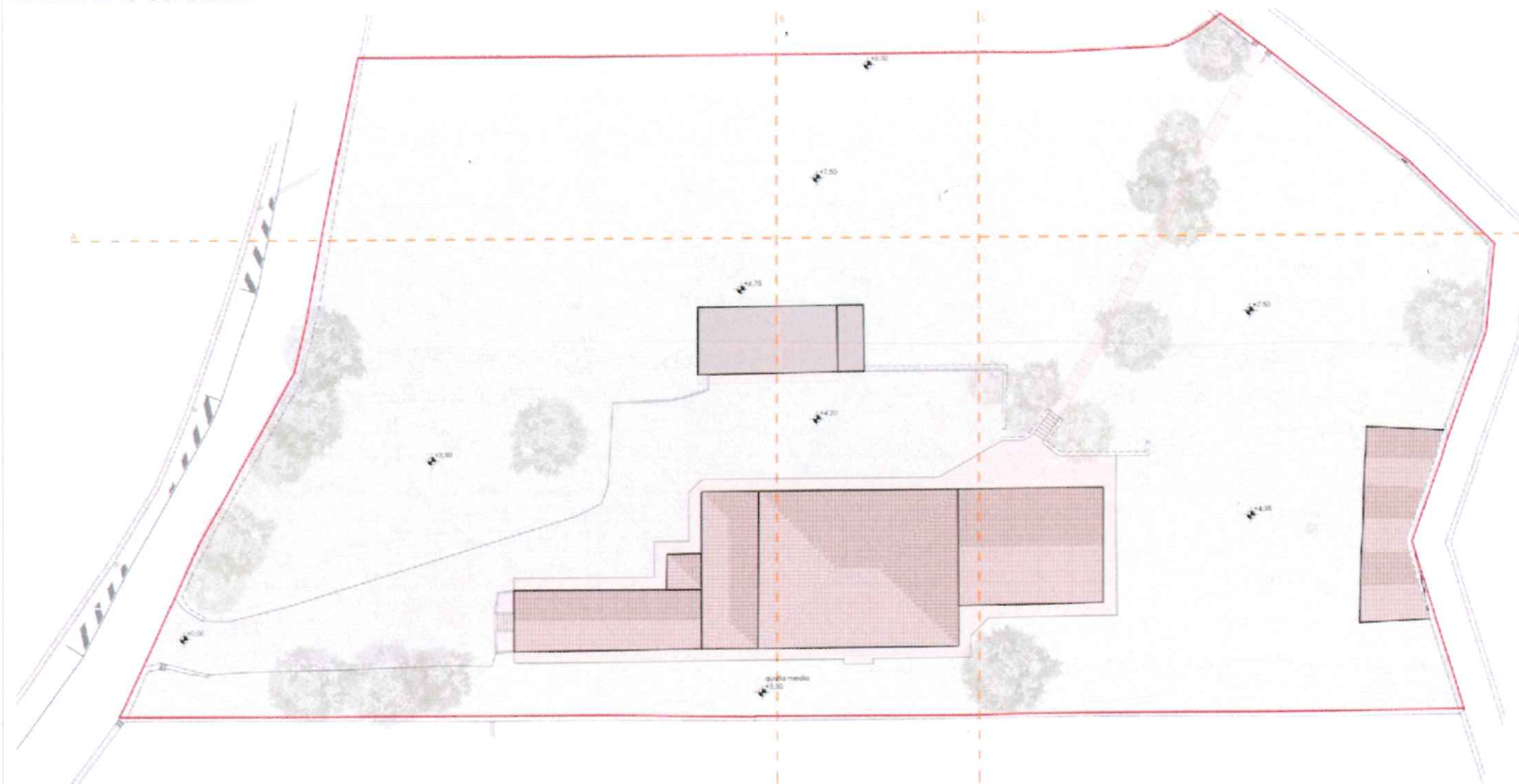
Proprietà

Impresa

STUDIO ARCHITETTURA

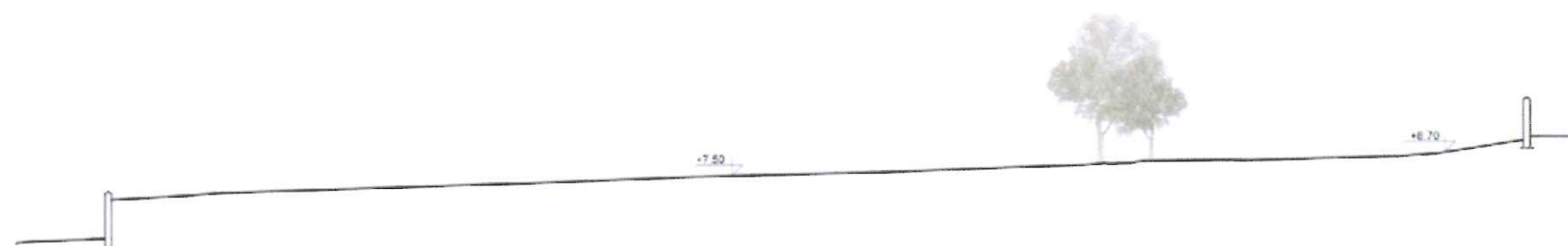
Via Don G. Segala, 12/a - 37139 Verona - Tel. 0439/211111
e-mail: studioarchitettura@studioarchitettura.it

PIANTA PIANO COPERTURA



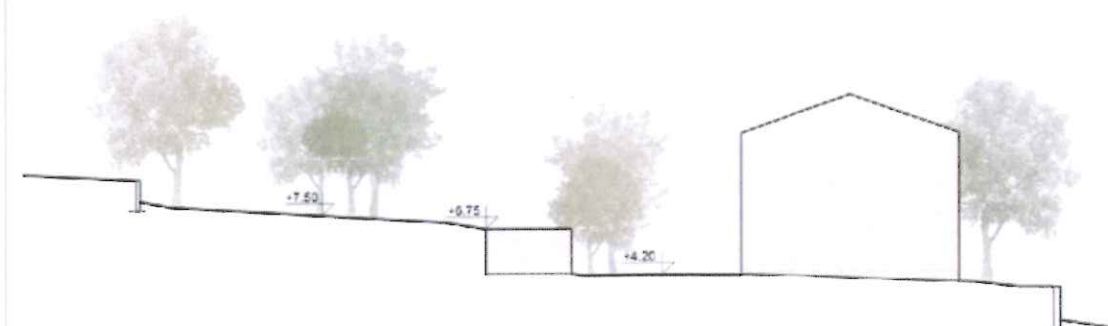
scala 1:200

SEZIONE AA



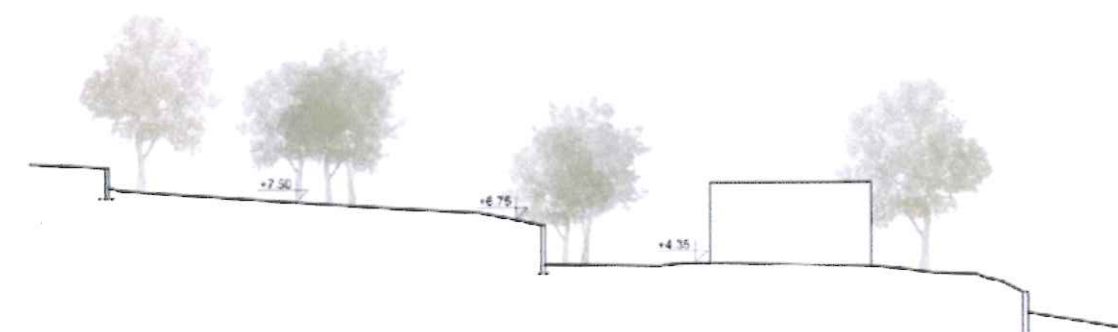
scala 1:200

SEZIONE BB



scala 1:200 SEZIONE CC

scala 1:200



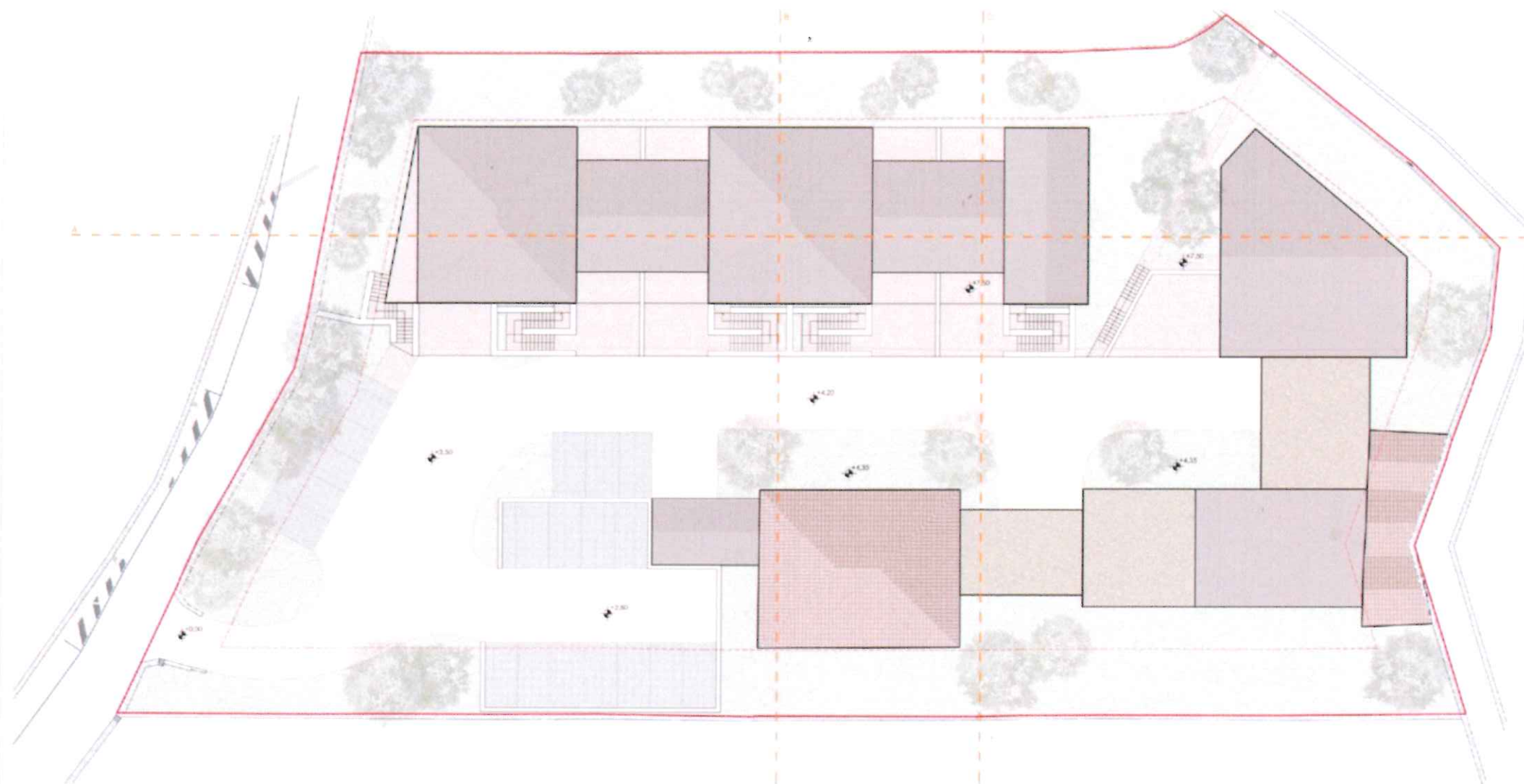
PROPOSTA

di revisione, aggiornamento ed implementazione
tecnica e normativa del Piano del Centro Storico
in variante al Piano degli Interventi
per un'area in via Pontaron

Tavola	Oggetto	
03	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA E SEZIONI	
Scala	Progettista e DD. LL.	Collaboratori
1:200	Arch. Alfredo Pasquella	Arch. Giancarlo Ladisa Arch. Maria Maddalena Tonnello Arch. Camilla Pozzani Arch. Matteo Poles Arch. Mariagrazia Mappelli
Data	Proprietà	Impresa
settembre 2026		
STUDIO ARCHITETTURA Via Don G. Segalla, 15/A - 37139 Verona - Tel. 0439/63104 e-Mail: alfredo.pasquella@studioa.it		

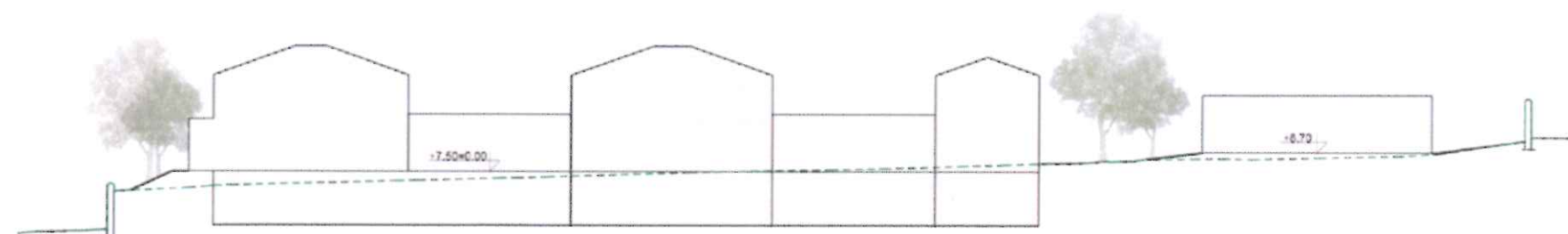
PIANTA PIANO COPERTURA

scala 1:200



SEZIONE AA

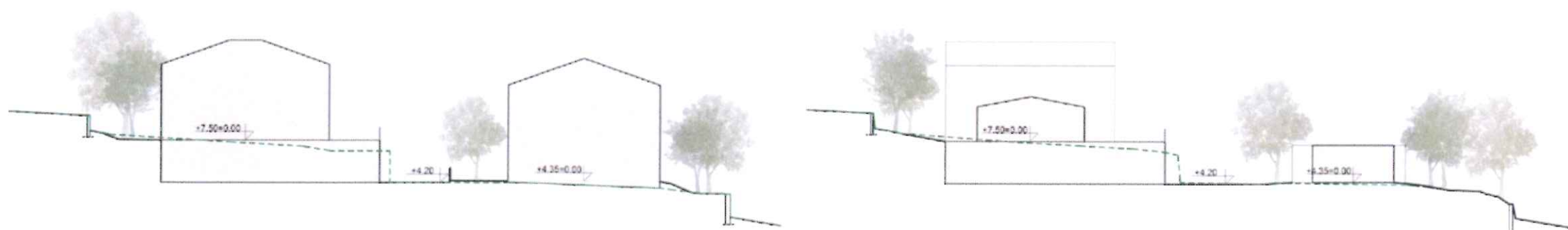
scala 1:200



SEZIONE BB

scala 1:200 SEZIONE CC

scala 1:200



FOTOINSERIMENTI

