

geom. NICOLA CORDIOLI

Via Ceolara, 7 – 37066 Sommacampagna (VR)

M - P. IVA 02877000238

IL TECNICO: _____

IL RICHIEDENTE: _____

Oggetto:

PRESENTAZIONE DI PROPOSTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN
RIFERIMENTO ALLA "REVISIONE - AGGIORNAMENTO ED IMPLEMENTAZIONE
TECNICA E NORMATIVA" DEL PIANO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI. LEGGE REGIONALE VENETO N. 11/2004

Ditta richiedente:

Sig.ra LUNARDON PATRIZIA Via Olmo, 16 - Sommacampagna

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data: SETTEMBRE 2026

Tavola numero: I

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

**PRESENTAZIONE DI PROPOSTA O DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN
RIFERIMENTO ALLA "REVISIONE - AGGIORNAMENTO ED
IMPLEMENTAZIONE TECNICA E NORMATIVA" DEL PIANO DEL CENTRO
STORICO DEL CAPOLUOGO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI.
LEGGE REGIONALE VENETO N. 11/2004**

Proprietà: LUNARDON PATRIZIA, I



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

1	PREMESSA E INQUADRAMENTO CATASTALE	3
2	STATO DI FATTO E VINCOLI	3
3	STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	3
3.1	PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	3
3.2	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)	10
3.3	PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).....	12
4	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	13
5	CONCLUSIONI.....	13

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 – STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	3
FIGURA 2 – STRALCIO SCHEDA EDIFICIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	9
FIGURA 3 – ESTRATTO - TAV. 4.1 “CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE” – DEL P.A.T.	10
FIGURA 4 – ESTRATTO - TAV. 4.2 “CARTA DELLE INVARIANTI” – DEL P.A.T.....	10
FIGURA 5 – ESTRATTO - TAV. 4.3 “CARTA DELLE FRAGILITA’” – DEL P.A.T.	11
FIGURA 6 – ESTRATTO - TAV. 4.4 “CARTA DELLA TRASFORMABILITA’” – DEL P.A.T.....	11
FIGURA 7 – ESTRATTO - TAV. 1.1 “ZONIZZAZIONE” – DEL P.I.....	12
FIGURA 8 – ESTRATTO - TAV. 1.2 “TUTELA DELL’AMBIENTE” – DEL P.I.....	12
FIGURA 9 – PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONE DELLA TETTOIA OGGETTO DI RICHIESTA.....	13
FIGURA 10 – PROSPETTO CON INDICAZIONE DELLA TETTOIA OGGETTO DI RICHIESTA	13

1 PREMESSA E INQUADRAMENTO CATASTALE

La presente relazione viene redatta a corredo della manifestazione di interesse finalizzata all'inserimento di una proposta di variante nel redigendo PIANO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Sommacampagna.

L'area oggetto della richiesta è ubicata in Via Olmo n.16, in una zona limitrofa al centro storico. L'immobile è censito al Fabbricati del Comune di Sommacampagna come segue: Foglio 13 – Mappale n. 2296 – sub 6

2 STATO DI FATTO E VINCOLI

Attualmente l'area è urbanizzata e il fabbricato in questione ha l'accesso principale da Via Olmo.

Dal punto di vista dei vincoli sovraordinati è sottoposta a vincolo paesaggistico per il quale si prevede il rispetto delle linee guida regionali.

3 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

3.1 Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo è stato approvato con D.C.C. n° 29 del 17/06/1993. Il fabbricato è individuato nell'**isolato H – Unità n.1.**

Dalla tav. n. 03 del P.P. il fabbricato è individuato con un grado di protezione: **"4) Ristrutturazione parziale tipo "B".**

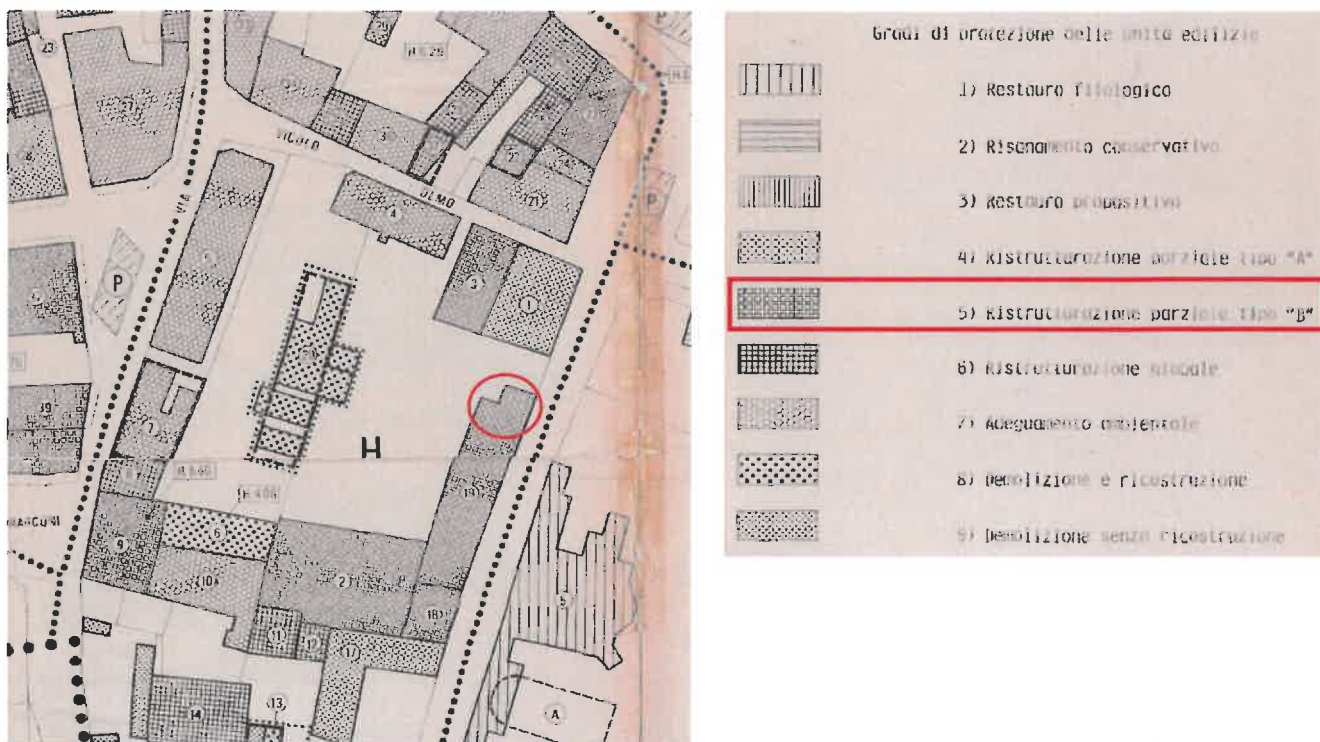
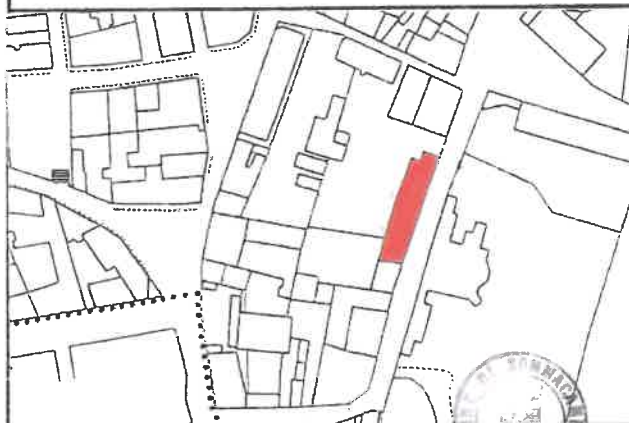


FIGURA 1 – STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

PROGETTISTA : Quagini arch. Giorgio via Tomaso da Vico n°21 37123 Verona

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

ISOLATO H UNITA' N° 19via' Olmo civico 10/12/14

DATI CATASTALI :

sezione A foglio VIII mappale 162a
162f

5

GRADO DI PROTEZIONE

INDAGINE STORICA

1 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- 1.1 - secolo XIX ☒
- 1.2 - dal 1845 al 1903 ☐
- 1.3 - dal 1903 al 1931 ☐
- 1.4 - dal 1931 al 1959 ☐
- 1.5 - dal 1959 al 1978 ☐
- 1.6 - dopo il 1978 ☐

2 - INDIVIDUAZIONE AL CATASTO

- 2.1 - del 1845 Austroungarico ☒
- 2.2 - del 1853 ☒
- 2.3 - del 1931 ☒
- 2.4 - del 1978 ☒

INDAGINE TIPOLOGICA

3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

- 3.1 - Villa ☐
- 3.2 - Palazzetto ☐
- 3.3 - Edificio a corte ☐
- 3.4 - Edificio a torre ☐
- 3.5 - Taberna e aggregazioni ☐
- 3.6 - Edificio a schiera e aggregazioni ☒
- 3.7 - Edificio in linea ☐
- 3.8 - Edificio isolato ☐
- 3.9 - Edificio a blocco ☐
- 3.10 - Edilizia specialistica antipolare ☐
- 3.11 - Edilizia specialistica polare ☐

APPARTENENTE:

- 3.12 - Corte o aggregazione di corti ☐
- 3.13 - Aggregazione di unità seriali ☐
- 3.14 - Aggregazione di edifici specialistici ☐
- 3.15 - Cortina omogenea di unità ☒

INDAGINE ARCHITETTONICA

4 - VINCOLI

- 4.1 - Monumentale ex L. 1089/39 ☐
- 4.2 - Ambientale ex L. 1497/39 ☐
- 4.3 - Culturale ex art. 28 L.R. 61/85 ☐
- 4.4 - Rurale ex art. 10 L.R. 24/85 ☐
- 4.5 - Centro storico L.R. 80/80 ☒
- 4.6 - Parchi e riserve naturali L.R. 72/80 ☐
- 4.7 - Strumento Urbanistico Generale ☒
- 4.8 - Nessuno ☐

5 - PRESENZA DI DECORAZIONI E
PARTICOLARI ARCHITETTONICI

- 5.1 - Elementi pittorici ☐
- 5.2 - Elementi scultorei ☐
- 5.3 - Cornici delle aperture ☐
- 5.4 - Gronde e marcapiani ☐
- 5.5 - Elementi isolati ☒
- 5.6 - Nessuna ☐

6 - CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA

- 6.1 - Globale dell'edificio ☐
- 6.2 - Globale degli esterni ☐
- 6.3 - Globale degli interni ☐
- 6.4 - Elementi isolati ☒
- 6.5 - Nessuna ☐

INDAGINE EDILIZIA

9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

9.1 - _____

9.2 - _____

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

10.1 - STRUTTURE VERTICALI

- 10.1.1 - Legno ☐ 10.1.2 - Cotto ☐
- 10.1.3 - Sasso ☒ 10.1.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

10.2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

- 10.2.1 - Ferro ☐ 10.2.2 - Lat. cem. ☒
- 10.2.3 - CA ☐ 10.2.4 - Legno ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

10.3 - MANTO DI COPERTURA

- 10.3.1 - Laterizio ☒ 10.3.2 - Lamiera ☐
- 10.3.3 - Cemento ☐ 10.3.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

11 - STATO DI CONSERVAZIONE

11.1 - DELLE STRUTTURE ; 11.2 - COMPLESSIVO

- 11.1.1 - Buono ☐ 11.2.1 - Buono ☐
- 11.1.2 - Mediocre ☒ 11.2.2 - Mediocre ☒
- 11.1.3 - Cattivo ☐ 11.2.3 - Cattivo ☐

INDAGINE AMBIENTALE

7 - VALORE AMBIENTALE

- 7.1 - Elemento emergente ☐
- 7.2 - Elemento ripetitivo originale ☒
- 7.3 - Elemento ripetitivo manomesso ☐
- 7.4 - Elemento privo di valore ambientale ☐
- 7.5 - Elemento deturpante ☐

8 - CONTESTO AMBIENTALE

- 8.1 - Parco ☐
- 8.2 - Giardino ☐
- 8.3 - Orto ☐
- 8.4 - Scoperto ☒
- 8.5 - Brolo ☐

INDAGINE URBANISTICA E SOCIO-ECONOMICA

12 - DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

	PT	P1	AP	DP	NO ⁽¹⁾
12.1 - Residenza urbana	☒	☒	☐	☐	☐
12.2 - Residenza rurale	☐	☐	☐	☐	☐
12.3 - Rustico	☐	☐	☐	☐	☐
12.4 - Stalla	☐	☐	☐	☐	☐
12.5 - Artigianato produt.	☐	☐	☐	☐	☐
12.6 - Artigianato di serv.	☐	☐	☐	☐	☐
12.7 - Industria	☐	☐	☐	☐	☐
12.8 - Punti vendita	☐	☐	☐	☐	☐
12.9 - Ristorante	☐	☐	☐	☐	☐
12.10 - Pizzeria	☐	☐	☐	☐	☐
12.11 - Bar	☐	☐	☐	☐	☐
12.12 - Uffici pubblici	☐	☐	☐	☐	☐
12.13 - Uffici privati	☐	☐	☐	☐	☐
12.14 - Studi professionali	☐	☐	☐	☐	☐
12.15 - Enti-Associazioni	☐	☐	☐	☐	☐
12.16 - Magazzini	☐	☐	☐	☐	☐
12.17 - Depositi	☐	☐	☐	☐	☐
12.18 - Garages	☐	☐	☐	☐	☐
12.19 - Altro uso _____	☐	☐	☐	☐	☐

⁽¹⁾ - PT = Piano terra; P1 = Piano Primo; AP = Altri Piani

DP = Destinazione principale; NO = Non occupato.

13 - TITOLO DI GODIMENTO

13.1 - Proprietà _____ N.	☐
13.2 - Affitto _____ N.	☒
13.3 - Altro _____ N.	☐

14 - PROPRIETÀ

14.1 - Privata personale	☐
14.2 - Privata condominio	☐
14.3 - Società Immobiliare	☐
14.4 - Società Assicurazioni	☐
14.5 - Ente Pubblico	☐
14.6 - Ente Religioso	☐
14.7 - Altra	☐

15 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI

15.1 - Bagno nell'abitazione	☒
15.2 - W.C. fuori dall'abitazione	☐
15.2.1 - Uso singolo	☐
15.2.2 - Uso comune	☐
15.3 - Sprovvisto	☐

16 - INDICI STEREOMETRICI

16.1 - SUPERFICIE COPERTA	☐ 260	16.5 - NUMERO DEGLI ALLOGGI	☐ ☐ ☐ 3
16.2 - NUMERO MASSIMO DEI PIANI	☐ ☐ ☐ 2	16.6 - NUMERO DEI VANI RESIDENZA	☐ ☐ ☐ 7
16.3 - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA	☐ 700	16.7 - NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI	☐ ☐ ☐ 3
16.4 - VOLUME	☐ 1820	16.8 - NUMERO DEI RESIDENTI	☐ ☐ ☐ 6

	Piano terra	Piano primo	Altri piani
Ammissa			

PROGETTISTA

COLLABORATORI

Data:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



H19

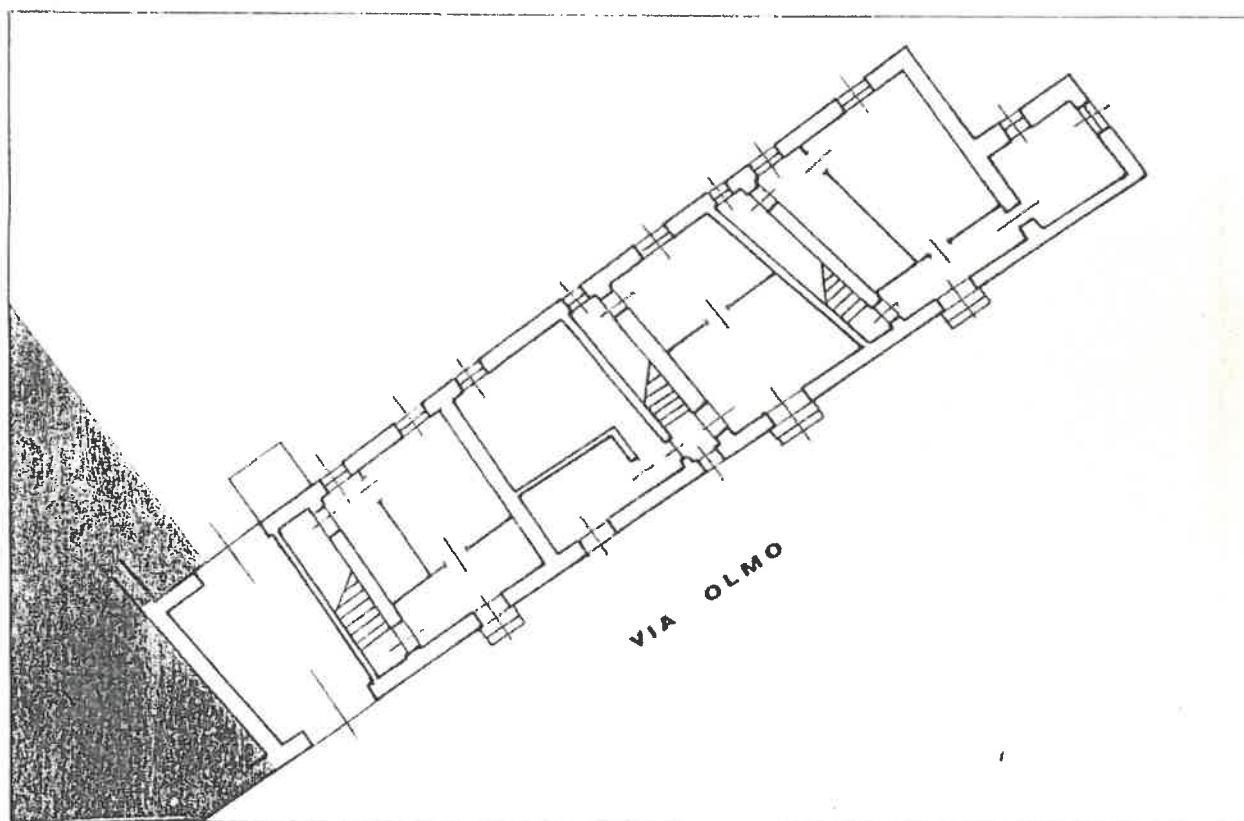
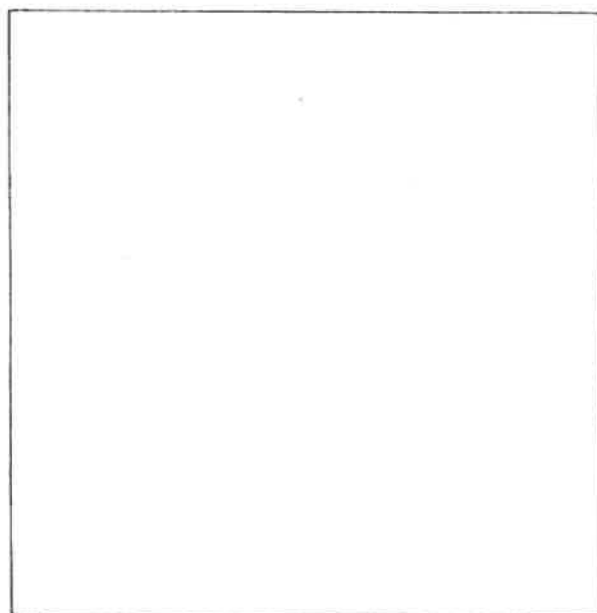
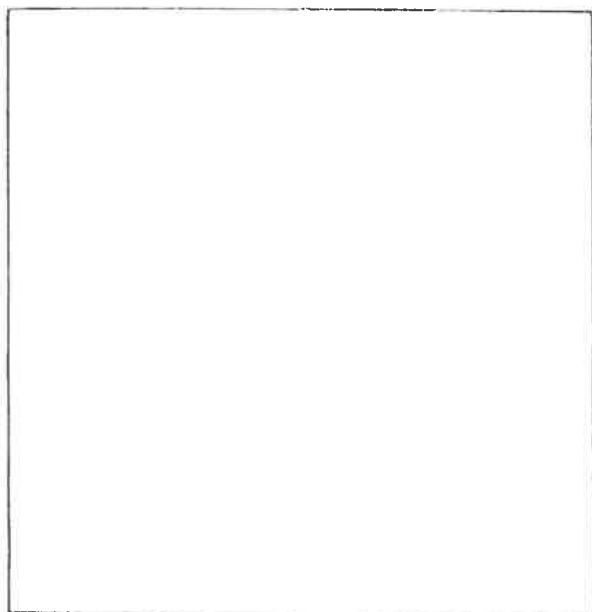


FIGURA 2 - STRALCIO SCHEDA EDIFICIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.2 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

Con Deliberazione n. 556 del 03/05/2013, pubblicata sul B.U.R. n. 42 del 17/05/2013, la Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, ha ratificato l'approvazione del P.A.T. del Comune di Sommacampagna.

Si presenta un elenco di tali tavole, con indicati gli elementi di interesse per l'area in studio:

tav. 4.1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale": Il fabbricato in studio ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico.

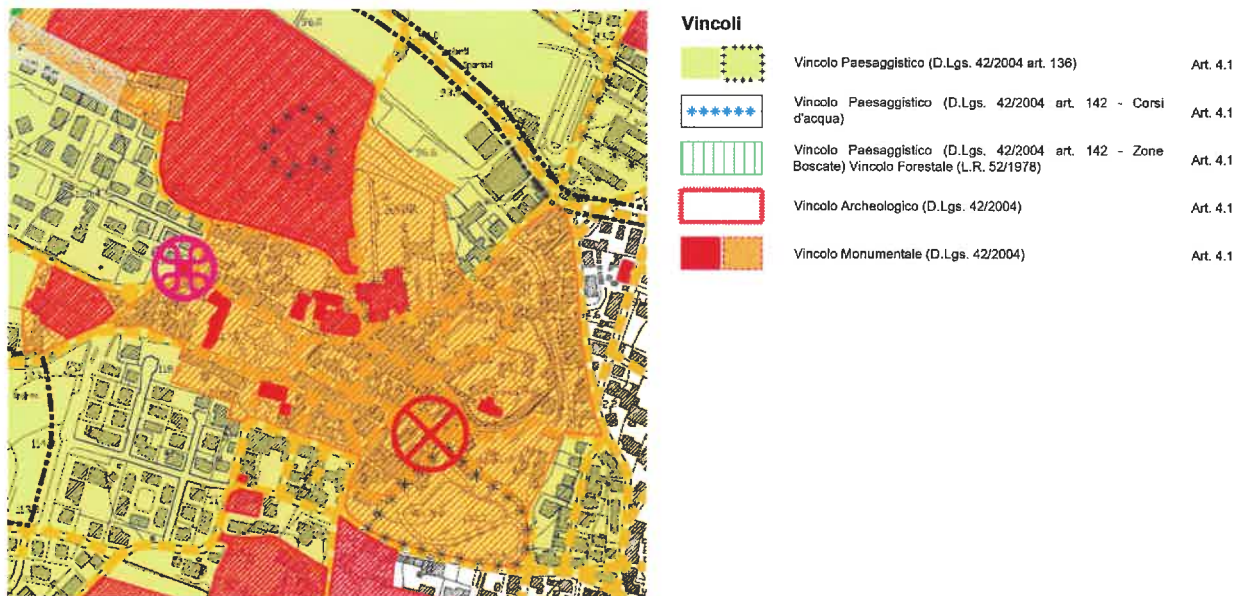


FIGURA 3-ESTRATTO - TAV. 4.1 "CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE" - DEL P.A.T.

tav. 4.2 "Carta delle Invarianti": Il fabbricato in studio ricade all'interno del Centro Storico.

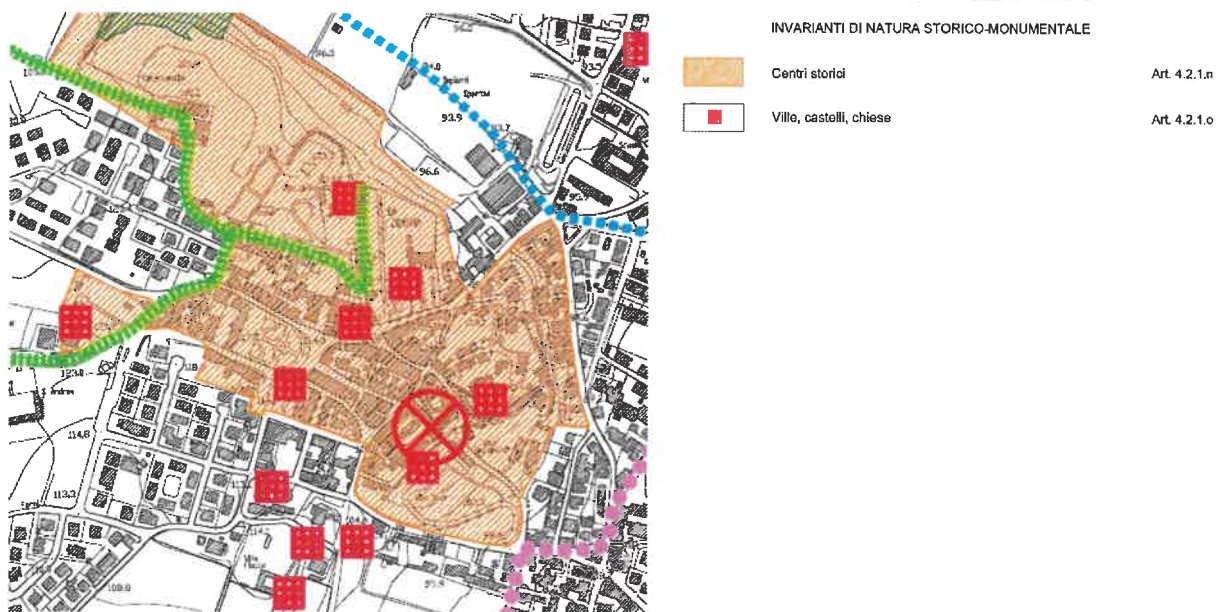


FIGURA 4-ESTRATTO - TAV. 4.2 "CARTA DELLE INVARIANTI" - DEL P.A.T.

tav. 4.3 “Carta delle Fragilità”: Il fabbricato in studio ricade all’interno di un’area idonea relativa alla compatibilità geologica, e in area rappresentativa dei paesaggi storici del Veneto.



Compatibilità geologica

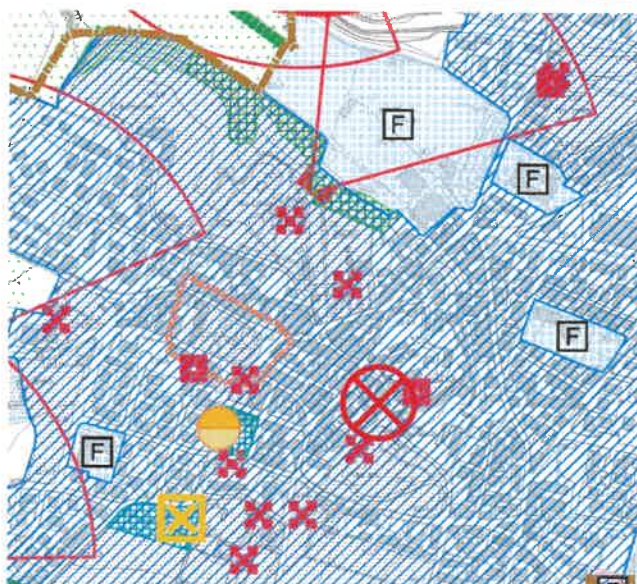
Art. 4.3.1.a

Area idonea

Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

FIGURA 5 - ESTRATTO - TAV. 4.3 “CARTA DELLE FRAGILITÀ” - DEL P.A.T.

tav. 4.4 “Carta della Trasformabilità”: Il fabbricato in studio ricade all’interno di un’area di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale.



Azioni strategiche

Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva Art. 8.a

FIGURA 6 - ESTRATTO - TAV. 4.4 “CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ” - DEL P.A.T.

3.3 Piano degli Interventi (P.I.)

A seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.), il Piano Regolatore Generale viene da questi "sostituito". Con DCC n. 28 del 15/05/2025 è stata approvata la Variante n.3 del Piano degli Interventi. Si presenta un elenco di tali tavole, con indicati gli elementi di interesse per l'area in studio:

tav. 1.1 "Zonizzazione": Il fabbricato in studio ricade all'interno di una zona di interesse storico ambientale - (A1) - appartenente alla Z.T.O. A1/126.

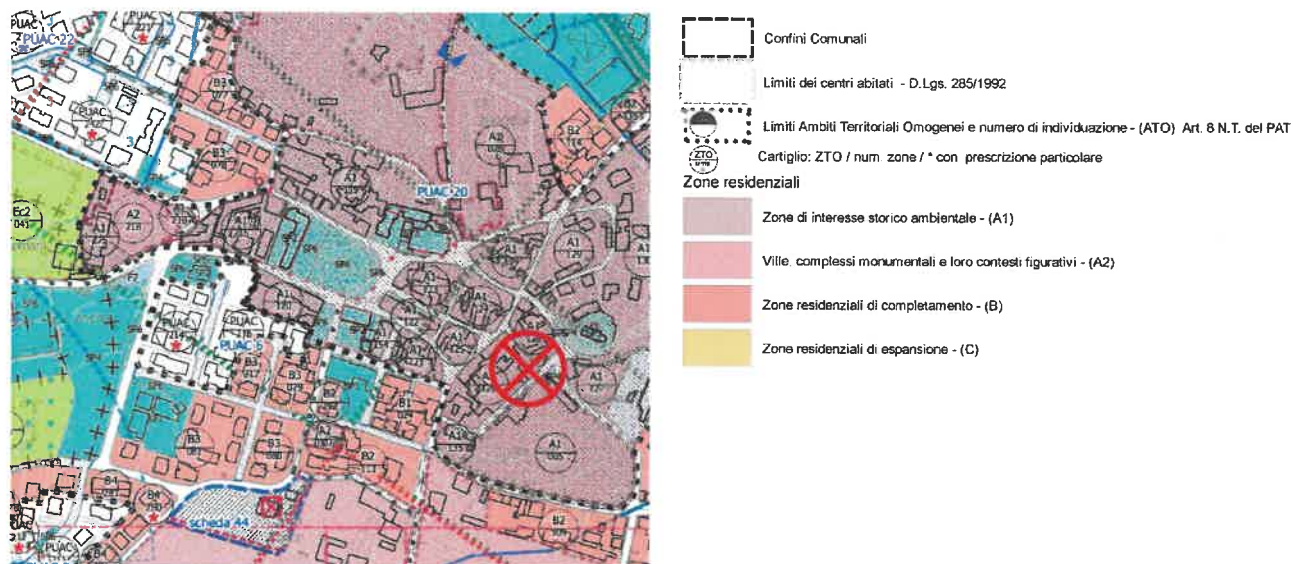


FIGURA 7 - ESTRATTO - TAV. 1.1 "ZONIZZAZIONE" - DEL P.I.

tav. 1.2 "Tutela dell'Ambiente": Il fabbricato in studio ricade all'interno dell'Ambito di urbanizzazione consolidata - L.R. 14/2017 e all'interno della Delimitazione del Centro Storico.

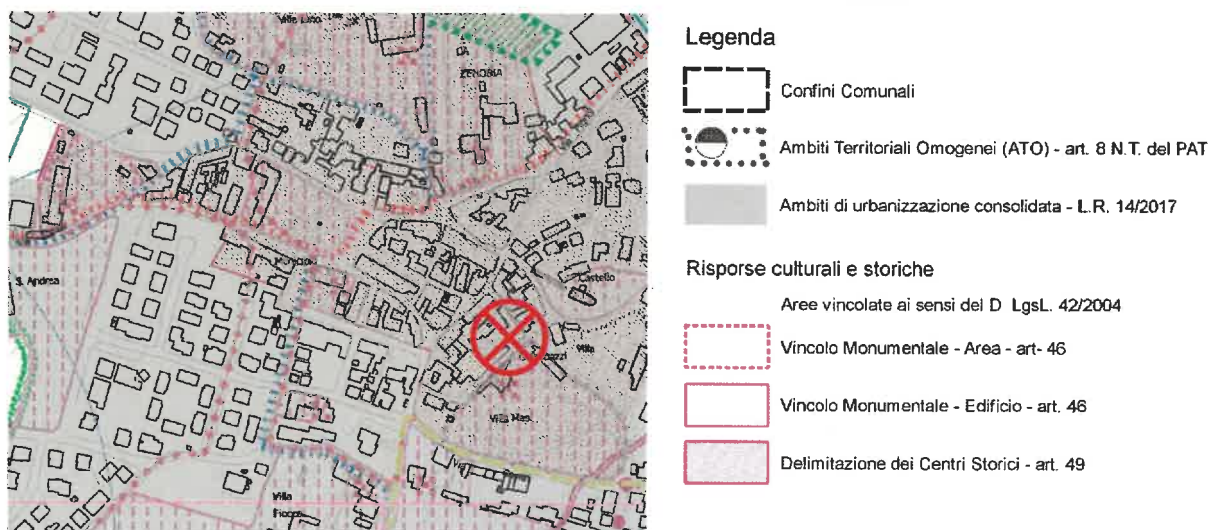


FIGURA 8 - ESTRATTO - TAV. 1.2 "TUTELA DELL'AMBIENTE" - DEL P.I.

4 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta mira alla realizzazione di un posto auto coperto, mediante la posa di una tettoia a ridosso del fabbricato esistente.

Attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di un posto auto coperto, pertanto si richiede se nelle norme del piano possa essere inserita la possibilità di creare un posto auto coperto.

La tipologia e i materiali saranno da concordare con l'Amministrazione Comunale.

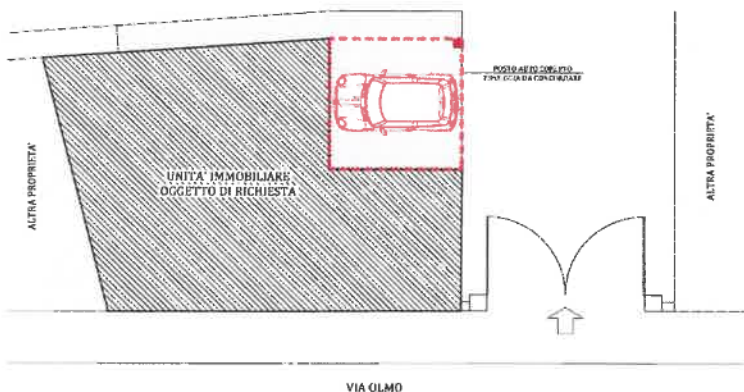


FIGURA 9 - PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONE DELLA TETTOIA OGGETTO DI RICHIESTA

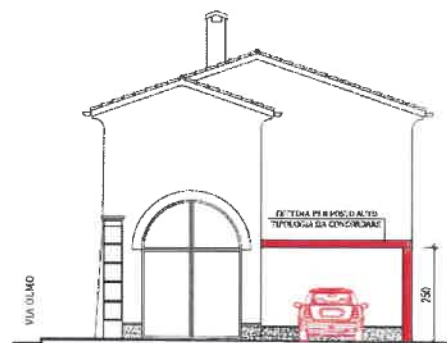


FIGURA 10 - PROSPETTO CON INDICAZIONE DELLA TETTOIA OGGETTO DI RICHIESTA

5 CONCLUSIONI

Si ritiene che la variante proposta non alteri il dimensionamento complessivo del piano e si inserisca armoniosamente nel contesto urbanizzato circostante, configurandosi come un intervento privo di impatti negativi sulla viabilità e sui servizi esistenti.

Per tali motivi si chiede l'accoglimento della presente proposta nel nuovo Piano degli Interventi.

Sommacampagna lì 14 settembre 2026

Il Richiedente

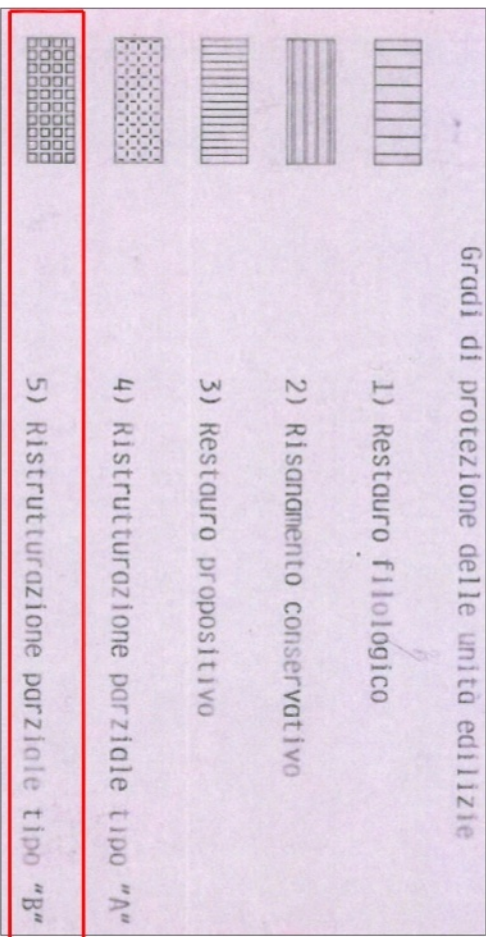
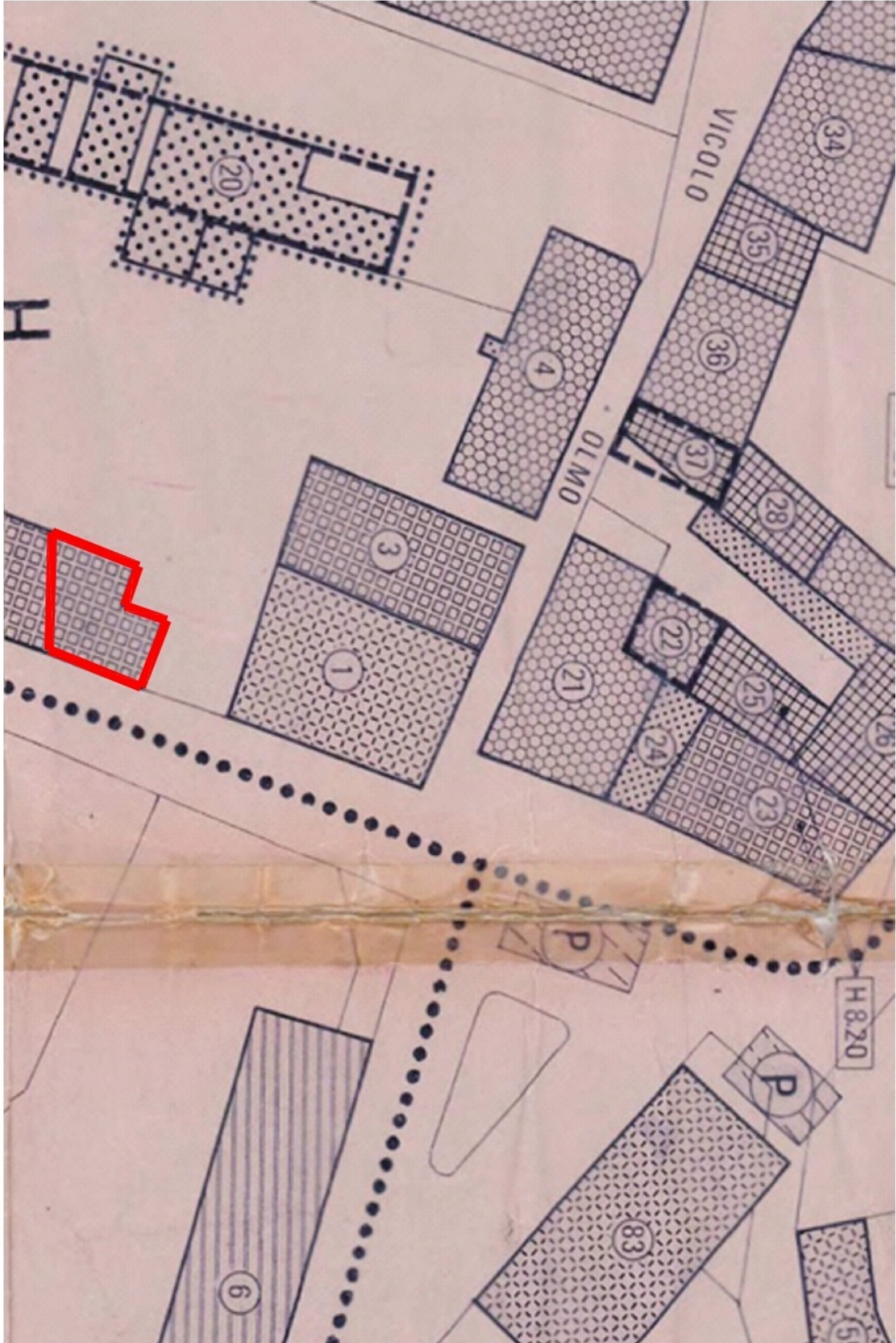


Il Tecnico Incaricato (Timbro e Firma)

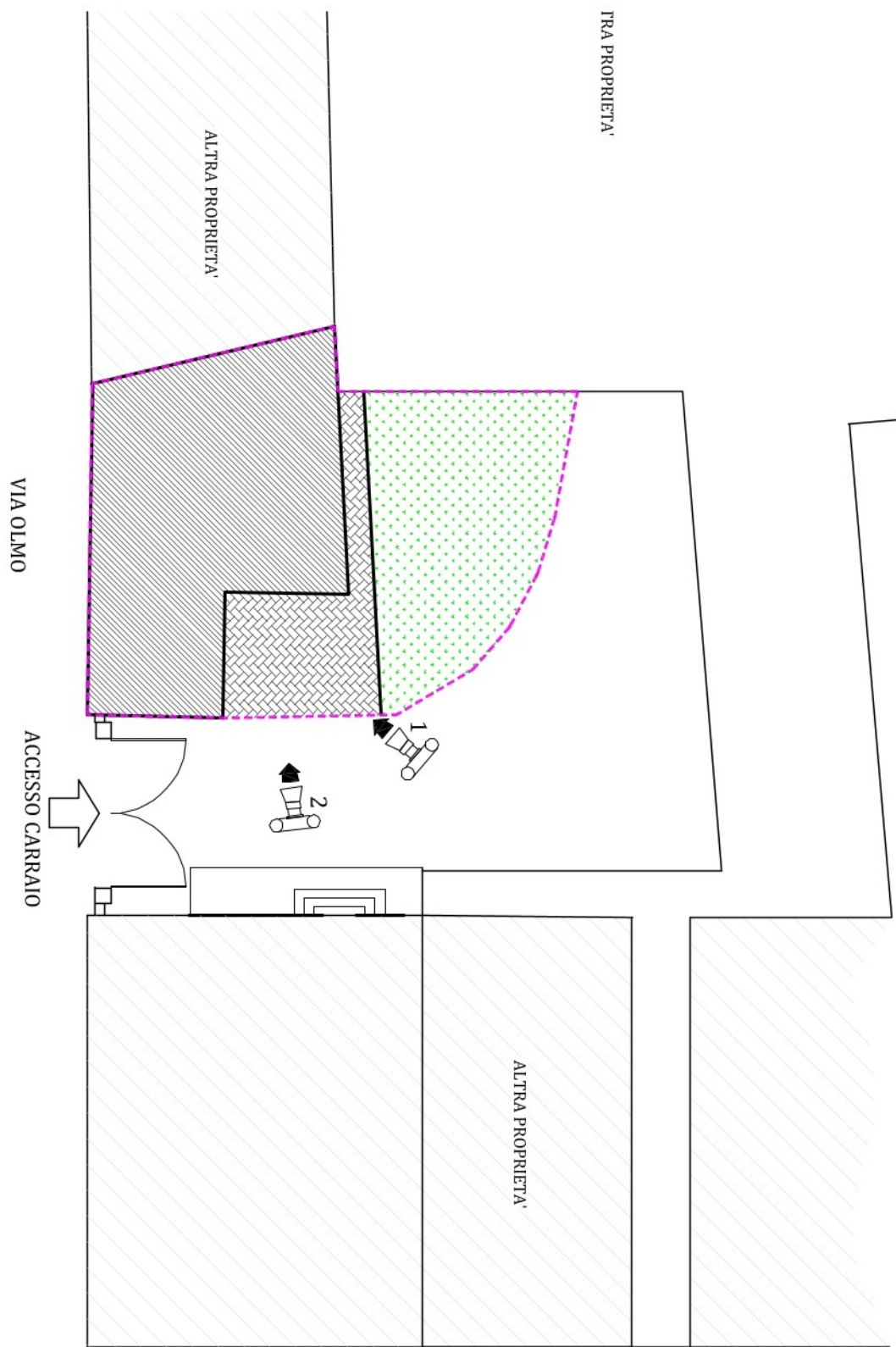


ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO

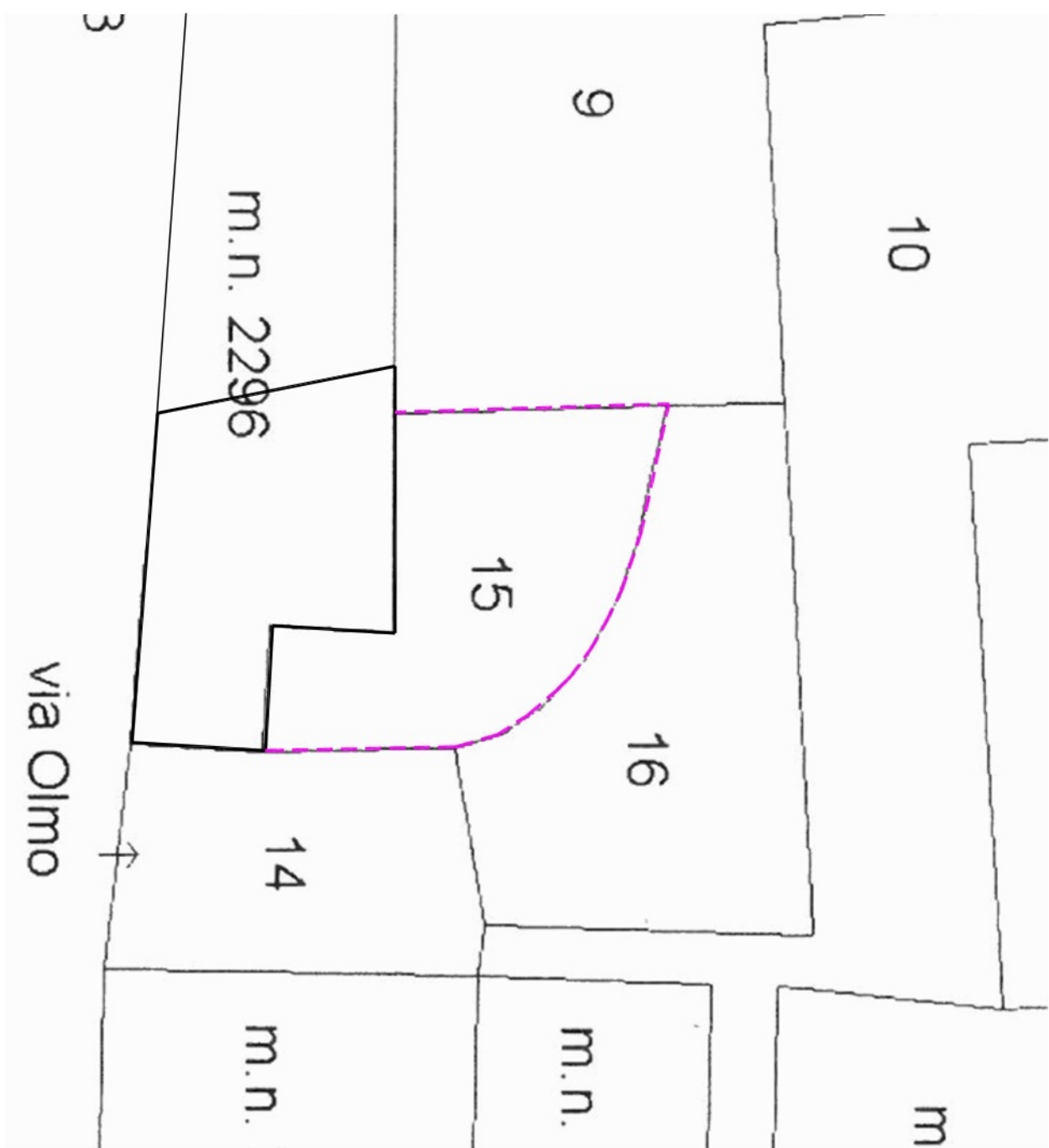
TAV. 3 "PLANIMETRIA DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE
INDICI STEREOFOMETRICI DELL'EDIFICATO"



PLANIMETRIA DEL LOTTO scala 1:500



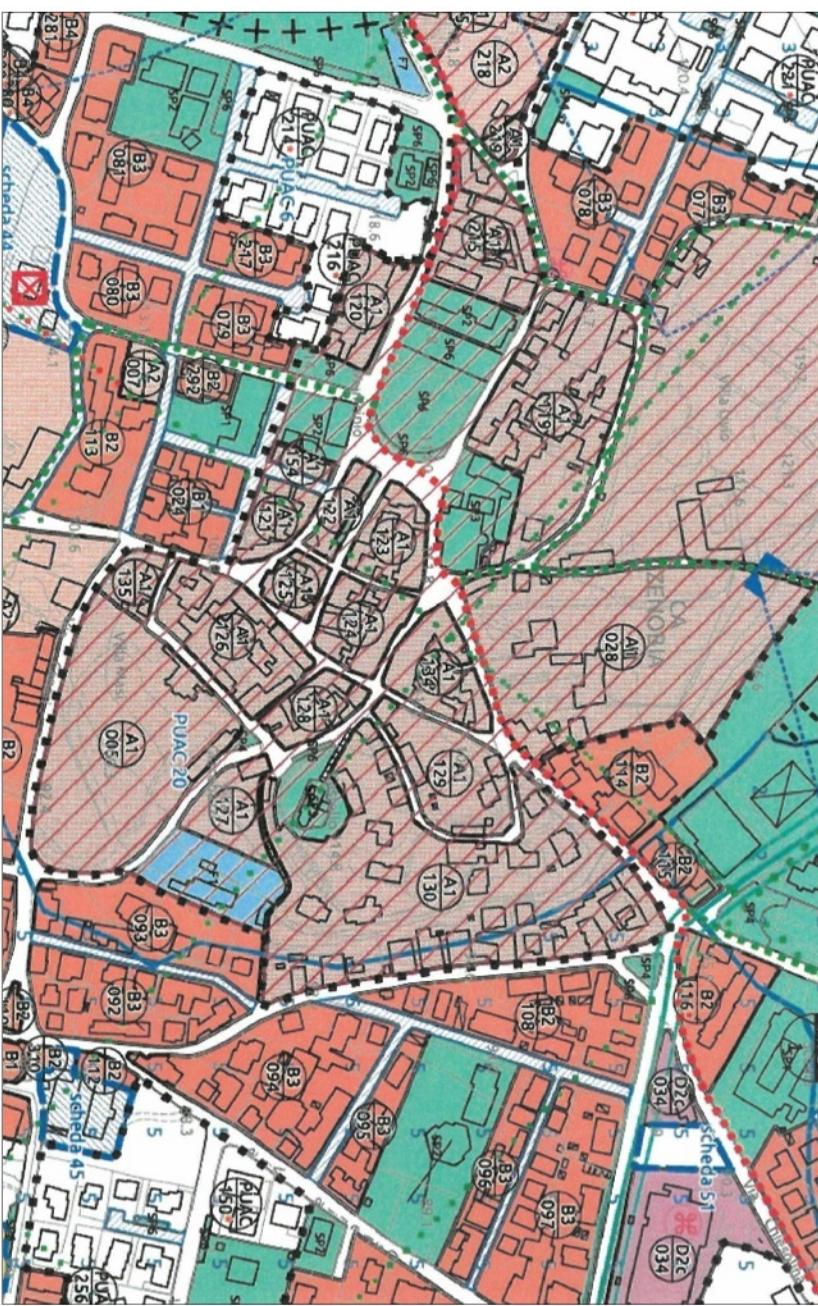
ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO



- LEGENDA
- LIMITE DI PROPRIETA'
 - FABBRICATO OGGETTO DI RICHIESTA

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI

TAV. 1.1 "ZONIZZAZIONE"



Zone di interesse storico - ambientale - (AI/126)
Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Collina)

TAV. 1.2 "TUTELA DELL'AMBIENTE"



Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017
Delimitazione dei centri storici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO CATASTALE



Comune di Sommacampagna - Foglio 13 - Mappale 2296

UBICAZIONE INTERVENTO

geom. NICOLA CORDIOLI

Via Cecelia, 7 - 37056 Sommacampagna (VR)
P. IVA 02877000286

IL TECNICO: _____

IL RICHIEDENTE: _____

Oggetto:

PRESENTAZIONE DI PROPOSTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN
RISPARIO ALLA VERBALE AGGIORNAMENTO DI MANIFESTAZIONE
TECNICA E URBANISTICA DEL PIANO DI CANTO STORICO DEL PARLORO
IN RELAZIONE AL PIANO DI INTERVENTO LEGGE REGIONALE REGIONE L. 11/2014

Dati richiedenti:

Sig.ra LUIGIA PATRIZIA Via Olmo, 16 - Sommacampagna

Filigrana:

ESTRATTO CATASTALE E PIANO DEGLI INTERVENTI
ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO
ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO
PLANIMETRIA DEL LOTTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data: SETTEMBRE 2026 Tavola numero: 2

IL TECNICO: _____

IL RICHIEDENTE: _____

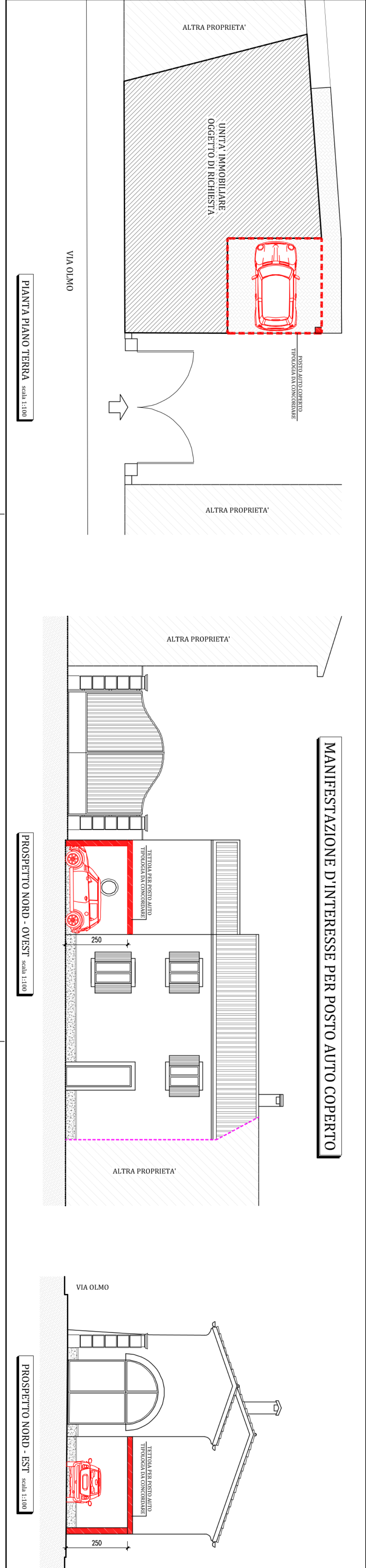
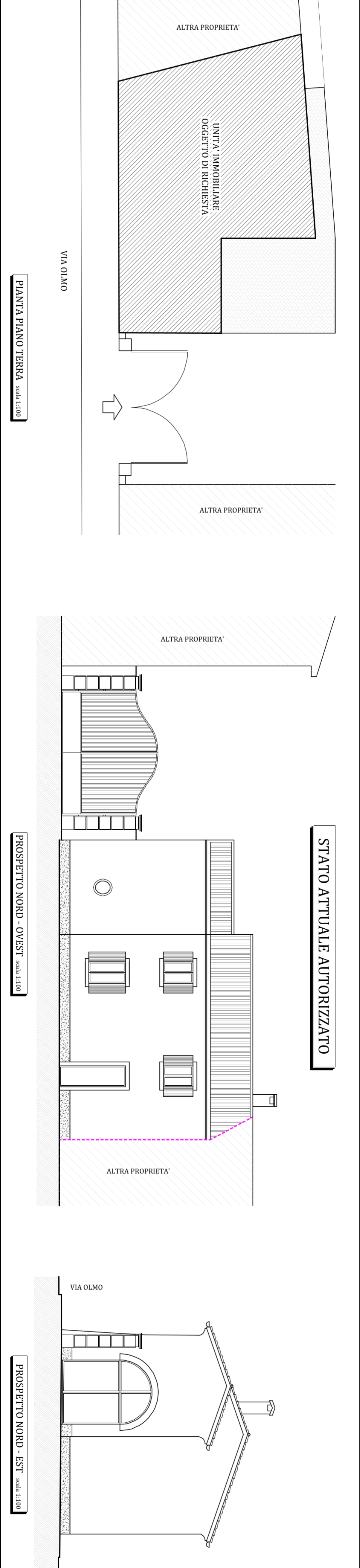
Objetto:
PRESENTAZIONE DI PROGETTO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE IN
OPPORTUNITA' REGIONALE - ADEMPIMENTO DI PRESENTAZIONE
TECNICA E ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO (ART. 50 DEL D.L. 471/2000)
INERENTE AL PROGETTO INTERNO, LEGGE REGIONALE REGIONE L. 1/2004

Data richiesta: _____

Segretario LINGUON PATRIZIA

Elaborato: _____

STATO AUTORIZZATO - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
PIANTA PIANO TERRA E PROSPETTI



**PRESENTAZIONE DI PROPOSTA O DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN RIFERIMENTO ALLA
"REVISIONE - AGGIORNAMENTO ED IMPLEMENTAZIONE TECNICA E NORMATIVA" DEL PIANO
DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI.
LEGGE REGIONALE VENETO N. 11/2004**

AL Sig. **SINDACO DEL COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**

Piazza C. Alberto, 1

37066 Sommacampagna (VR)

PEC: sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

La sottoscritta LUNARDON PATRIZIA, nata a [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario
del fabbricato sito in Via Olmo n.16, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 13 – Mappale n.
2296 – sub 6 del Comune di Sommacampagna.

Premesso che:

- L'area in oggetto è classificata dal vigente Piano Particolareggiato: *RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI TIPO "B"*;
- L'area in oggetto è classificata dal vigente P.I.: *ZONE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE - (A1/126) E VINCOLO PAESAGGISTICO (D.LGS. 42/2004 ART. 136 - COLLINA)*;
- L'area in oggetto è classificata dal vigente P.A.T.

CHIEDE

di valutare la seguente manifestazione di interesse per l'inserimento nel redigendo *PIANO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI*, dell'immobile in oggetto per l'intervento di: Realizzazione di una tettoia a protezione del posto auto.

Attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di un posto auto coperto, pertanto si richiede se nelle norme del piano possa essere inserita la possibilità di creare un posto auto coperto.

La tipologia e il materiale della tettoia saranno da concordare con gli uffici preposti.

Dati tecnici dimensionali dell'intervento: Superficie coperta mq 15,00.

Destinazione d'uso: posto auto coperto.

Sommacampagna li 14 settembre 2026

IL PROPONENTE

[REDACTED]

ALLEGATI:

- Elaborato 1 - Relazione tecnica illustrativa
- Elaborato 2 - Estratto Catastale e Piano degli Interventi - Estratto Piano Particolareggiato - Estratto Elaborato Planimetrico - Planimetria del Lotto e Documentazione Fotografica
- Elaborato 3 - Stato Autorizzato - Manifestazione D'interesse: Pianta Piano Terra e Prospetti
- Fotocopia documento d'identità

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito e per fornire eventuale ulteriore documentazione, se richiesta dall'Amministrazione comunale, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Tecnico di riferimento: geom. Nicola Cordioli

[Redacted signature area]

IL PROPONENTE

[Redacted signature area]