

Comune di SOMMACAMPAGNA

Provincia di VERONA

**Proposta al Nuovo Piano Particolareggiato del Centro
Storico di Sommacampagna**

Verona, lì 21/09/2026

Al signor Sindaco del
Comune di Sommacampagna
Piazza Carlo Alberto, 1, 37066
Sommacampagna (VR)
c/o Ufficio Urbanistica

Relazione tecnico-illustrativa

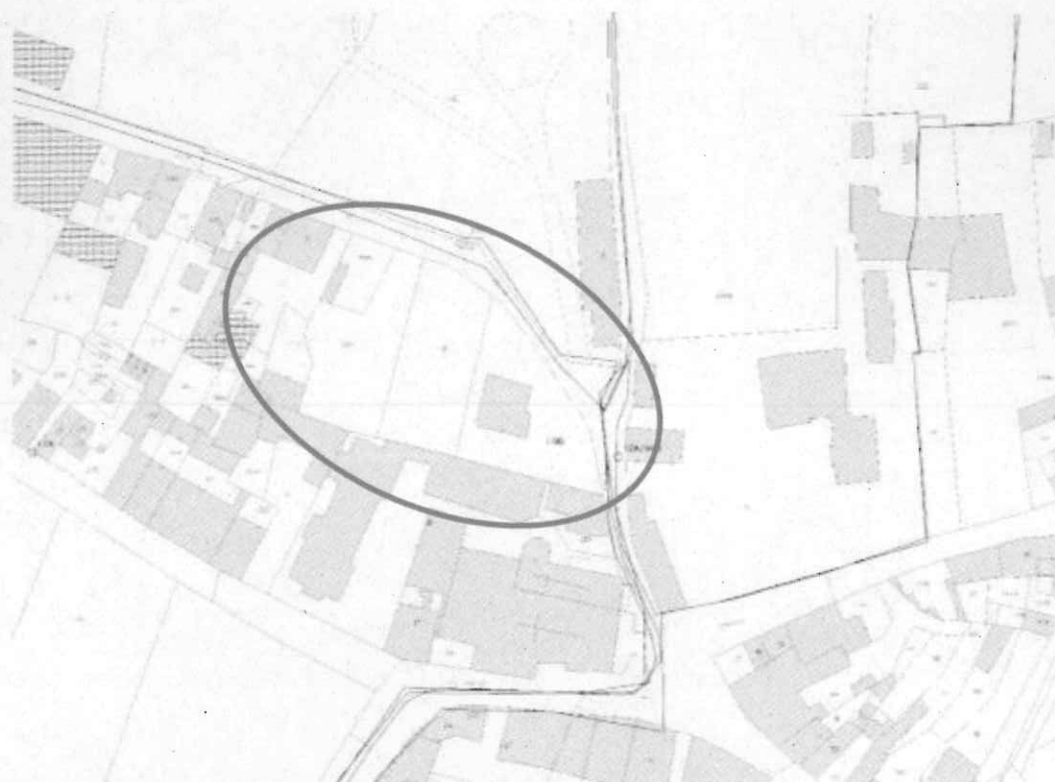
La sottoscritta:

Raffo Cristina, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria degli immobili siti in Sommacampagna in via Cesare Battisti n. 5, individuati al N.C.E.U., Fg. 12 Mapp. 19,198,504,505, ha dato incarico all'Arch. Pedrini Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 2957, C.F. [REDACTED] con studio a Sommacampagna in via Dossobuono n. 50, alla presentazione di una proposta di modifica del P.P.C.S., secondo il documento programmatico preliminare del Sindaco, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27/05/2026

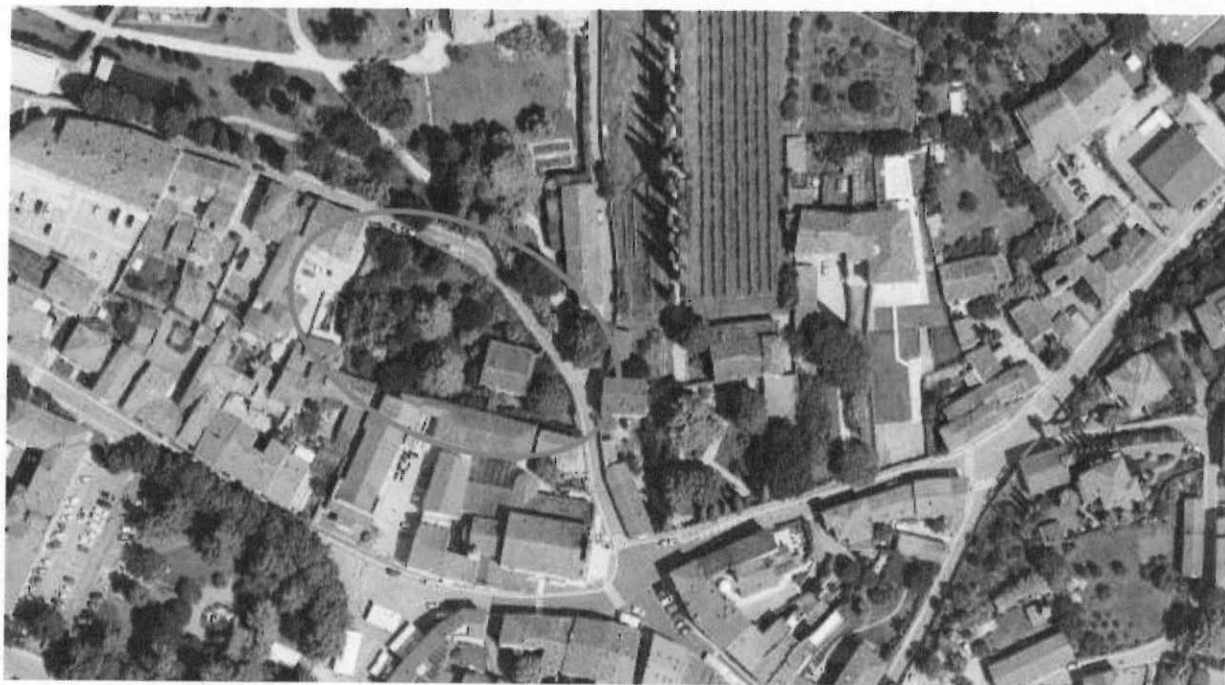
chiede

al Comune di Sommacampagna di valutare la proposta per la concessione di una volumetria edilizia, una tantum, pari a 5000 mc sull'area in seguito meglio descritta (Fg. 12 Mapp. 19, 198, 504, 505), per complessivi 2670 mq, e individuata negli elaborati approvati. La proposta oggetto della presente prevede l'insediamento di un volume residenziale nell'area indicata, in sostituzione al fabbricato, attualmente in zona urbanistica "A1" Centro Storico, e ricadente nell'isolato B dell'attuale P.P.C.S. Contestualmente a tale richiesta, si propone la cessione bonaria di una porzione di terreno di proprietà, per complessivi 1000 mq, da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico.



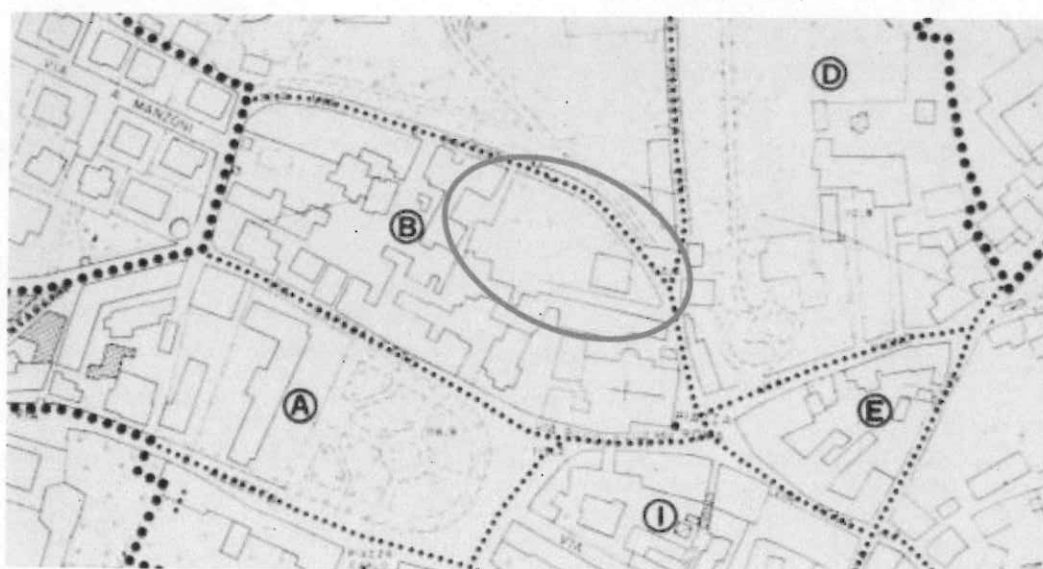
Estratto di mappa (fuori scala)

L'area di intervento è situata nel centro storico di Sommacampagna, lungo via Cesare Battisti, sulla porzione di isolato retrostante il polo religioso del Paese e la Piazza principale. Si tratta di una proprietà, definita su due lati dalle mura di cinta storiche, mentre sul lato posto all'interno dell'isolato, il confine è definito dalla cortina di fabbricati esistenti. Attualmente sulla proprietà insistono un fabbricato a destinazione residenziale, realizzata nei primi anni '50, oltre a un fabbricato accessorio con funzione di deposito, per una volumetria complessiva pari a circa 75 mc.



Ortofoto (google maps)

L'area sorge all'interno del centro storico di Sommacampagna, nel blocco edilizio individuato tra la Piazza principale e Villa Bocca Trezza, indicato come isolato B nell'attuale Piano Particolareggiato del Centro Storico. Gli insediamenti abitativi realizzati in prossimità dell'area oggetto della presente richiesta sono perlopiù costituiti da case a cortina di 2-3 piani, che si susseguono quasi ininterrottamente sul fronte strada, andando a definire un fronte strada unitario, spezzato soltanto da alcuni vuoti urbanistici adibiti a corte o parcheggio. L'isolato viene completato dal complesso Parrocchiale che comprende la Chiesa di Sant'Andrea e il teatro Virtus.



Estratto del P.P.C.S. (fuori scala)



Estratto del P.I. (fuori scala)

PROPOSTA PROGETTUALE D'INTERVENTO

Si propone di assegnare all'area, di superficie 2670 mq, una volumetria di complessivi 5000,00 mc, a destinazione residenziale, con l'obiettivo di completare il fronte stradale sul via Cesare Battisti, nel rispetto e salvaguardia delle mura storiche presenti. Il pubblico interesse verrebbe garantito dalla cessione al Comune di Sommacampagna di un'area, di complessivi 1000 mq circa, da adibire a parcheggio e verde pubblico. Essa viene individuata nella porzione attualmente di proprietà privata, più vicina alla chiesa ed alle attività di vicinato presenti su Piazza Roma.

Sf tot	2670	mq			
Volume richiesto	5000	mc			
Abitanti insediabili (ai sensi della L.R. 11/2004)	33				
Standard (30 mq/abitante)	1000	mq			
di cui parcheggi pubblici (3,5 mq/abitante)	116	mq	=	9	posti auto
parcheggi pubblici previsti da progetto	312,5	mq	=	25	posti auto

La volumetria richiesta, che si attesterebbe nell'area in continuità con la cortina residenziale a ovest della porzione di terreno in oggetto, per complessivi 5000,00 mc, non altererebbe in alcun modo i caratteri salienti del contesto circostante, i quali verrebbero preservati dalla realizzazione di un progetto andrebbe studiato nel rispetto delle tipologie, delle forme e dei materiali tipici del centro storico. Il fabbricato si inserirebbe quindi in maniera armonica nel contesto circostante, rispettando le mura storiche esistenti, mantenendosi ad una distanza congrua da esse, e mantenendo quanto più possibile il verde e le alberature esistenti, oltre che distaccarsi opportunamente dai fabbricati limitrofi.

La sagoma di progetto proposta, di carattere indicativo e non vincolante, riprende quanto all'allegato planivolumetrico. Si tratta di un progetto mitigato dal verde esistente, che si intende preservare il più possibile. L'accesso avverrebbe da via Cesare Battisti, tramite un accesso carrabile e pedonale, realizzato nell'angolo più a ovest dell'area.

L'idea progettuale contemplerà il verde esistente, che verrebbe quanto più possibile preservato.

I materiali utilizzati in progetto, garantiranno un basso consumo energetico dell'edificio e quindi un maggiore rispetto dell'ambiente, oltre che le vigenti normative, mantenendo comunque salde le peculiarità tipiche del luogo e le finiture esterne che caratterizzano il tessuto storico del paese.

Gli effetti delle trasformazioni dovute all'intervento sarebbero limitati alla volumetria concessa "una tantum".

Si allegano alla presente proposta delle tavole grafiche esemplificative, con l'individuazione dell'area e del contesto, le idee concettuali alla base di tale richiesta e un planivolumetrico, di carattere indicativo e non vincolante, di ciò che si intende realizzare.

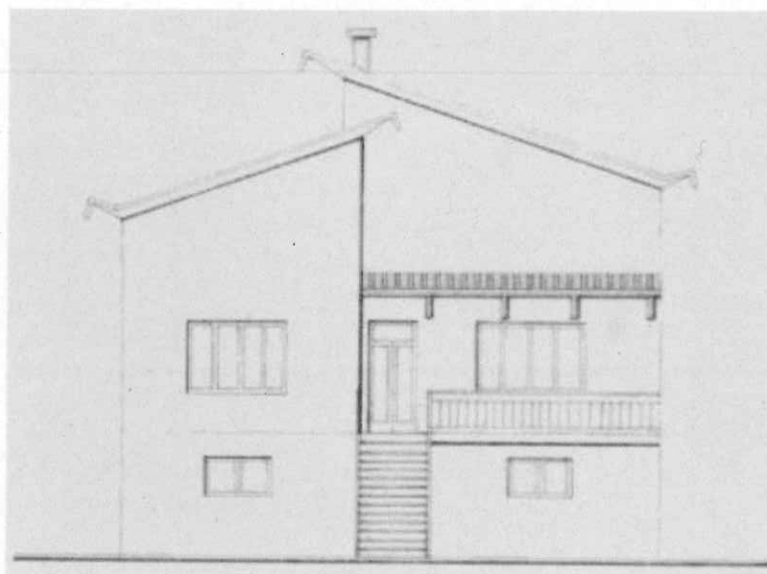
INDIVIDUAZIONE E DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

La proprietà evidenzia, con riferimento alla porzione di terreno oggetto di cessione, che la conclusione positiva della proposta, consentirebbe all'amministrazione comunale di acquisire un'area strategica per la collocazione di parcheggi, e sufficientemente ampia da garantirne un numero più che adeguato.

Tale area andrebbe a risolvere, o perlomeno migliorare sensibilmente, la problematica del parcheggio in prossimità del centro storico di Sommacampagna, consentendo all'Amministrazione di fare un deciso passo in avanti nella realizzazione di un servizio di interesse rilevante per i cittadini, considerata la forte necessità di creare nuove aree di sosta nelle zone del centro storico.

Considerazioni finali:

La proposta progettuale sopra descritta, si ritiene coerente con il documento programmatico del Sindaco del maggio 2026. Essa punta infatti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tramite la sostituzione edilizia di un fabbricato improprio, realizzato nel corso degli anni '50 con caratteri estranei a quelli caratterizzanti in centro storico del Paese.



Estratto da C.E. in sanatoria del 1986 – Prospetto Est (fuori scala)

Si può affermare che l'incidenza della nuova volumetria che, per forme e materiali, si armonizzerebbe nel contesto paesaggistico nel quale si inserirebbe, mantenendo inalterati i caratteri tipologici e costruttivi del luogo e andando in qualche modo a completare l'isolato. Si fa riferimento soprattutto al completamento del fronte strada dell'isolato, nel rispetto delle mura di cinta esistenti, che verrebbero preservate come verrebbe preservato, per quanto possibile il verde esistente. Quest'ultimo potrebbe essere integrato nella porzione a verde pubblico previsto.

Per quanto affermato si ritiene che la richiesta in oggetto sia un'opportunità sia per il soggetto privato promotore, che vedrebbe valorizzata un'area attualmente poco valorizzata, ma altrettanto per la cittadinanza, che trarrebbe un beneficio evidente dalla realizzazione di uno spazio a parcheggio, adornato di verde pubblico, in una zona così centrale del centro storico. Non da ultimo la realizzazione di una cubatura residenziale aggiuntiva consentirebbe di rispondere alla forte richiesta abitativa che si riscontra ad oggi nel Comune.

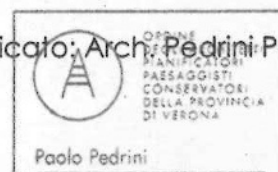
Allegati:

- Individuazione dell'area
- Stato attuale
- Concept di progetto
- Planivolumetrico non vincolante di progetto.

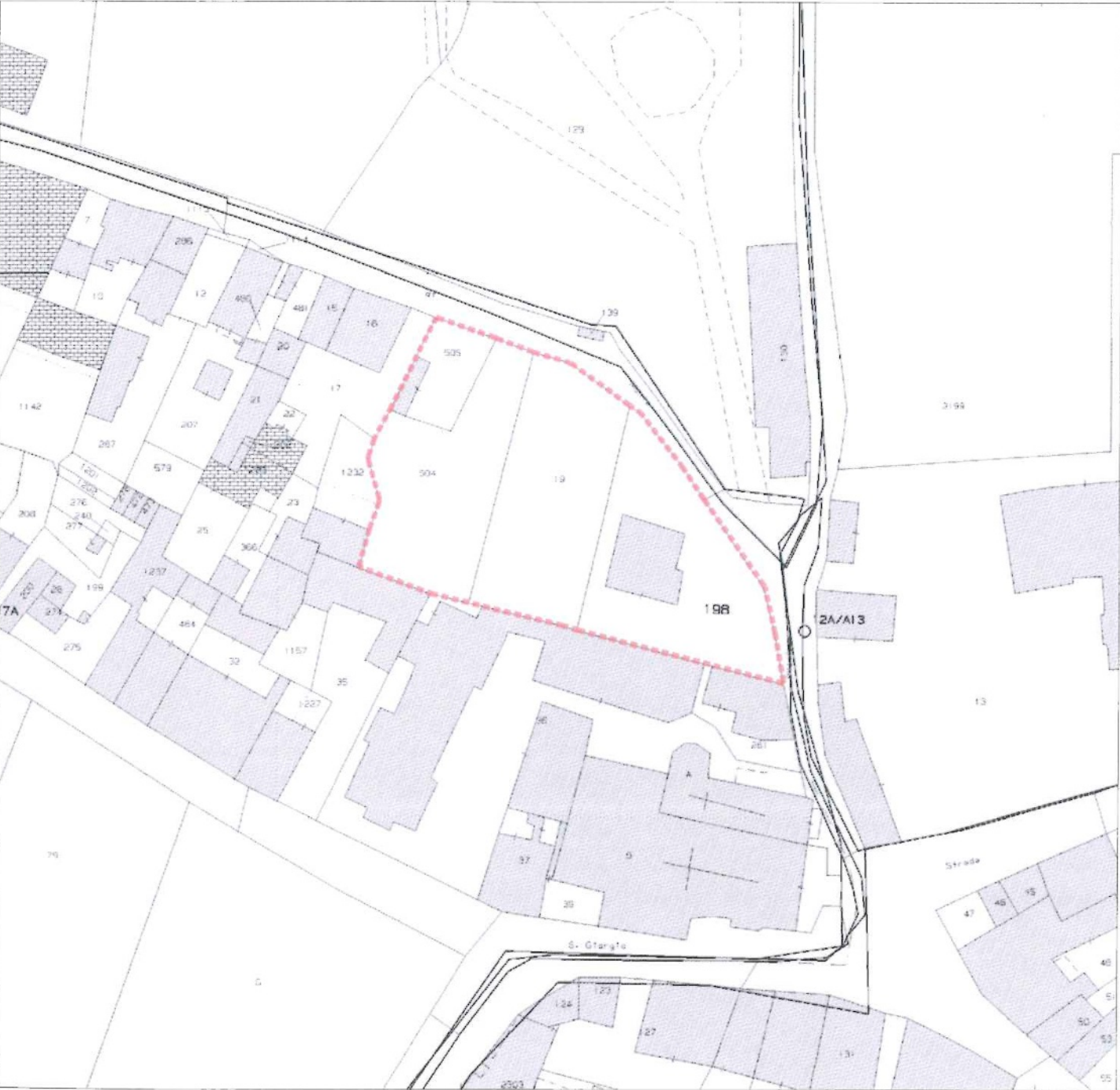
Verona, 21.09.2026

La proprietà: Raffo Cristina

Il tecnico incaricato: Arch. Pedrini Paolo



INDIVIDUAZIONE AMBITO - ESTRATTO DI MAPPA
FG. 12 MAPP. 198,19,504,505



ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI VERONA

Paolo Pedrini
N° 2957 Sezione A
Settore Architettura

LEGENDA:
INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ OGGETTO DI RICHIESTA

INDIVIDUAZIONE AMBITO - GOOGLE EARTH, MARZO 2024



ELABORATO T1.1	TITOLO ELABORATO INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE	SCALA 1:1000
	CONTENUTO ELABORATO INDIVIDUAZIONE SU CATASTO E FOTO AEREA	DATA SETTEMBRE 2026



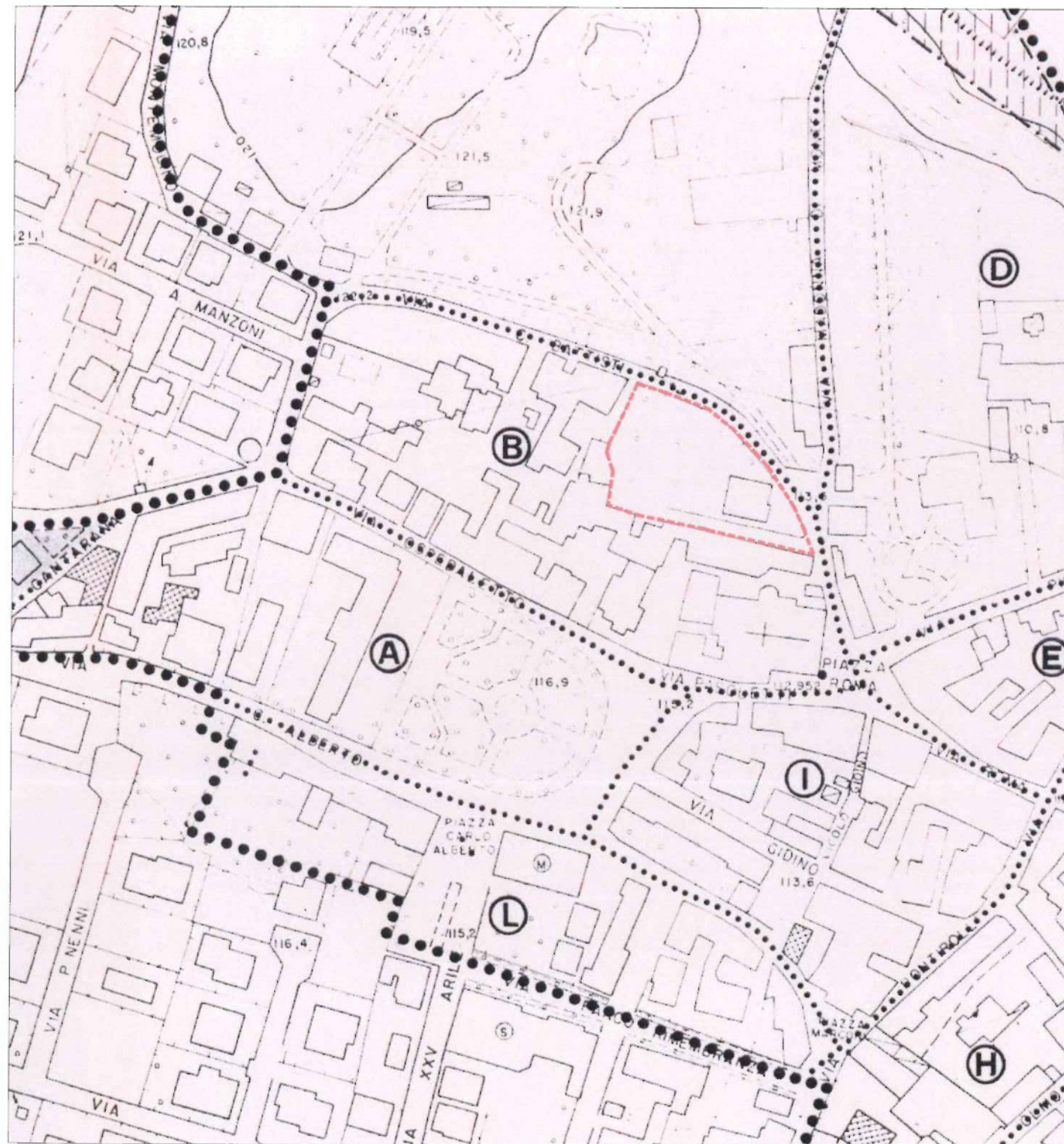
OFFICINA
d'Architettura

OFFICINA d'Architettura
ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO
via Dossobuono n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)
mobile (+39) 0429 7590236
mail: officinadarchitettura@gmail.com
P.IVA 04297590236

A norma di legge il presente disegno non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza la nostra autorizzazione

ESTRATTO P.P.C.S. ISOLATO B

SCALA 1:2000



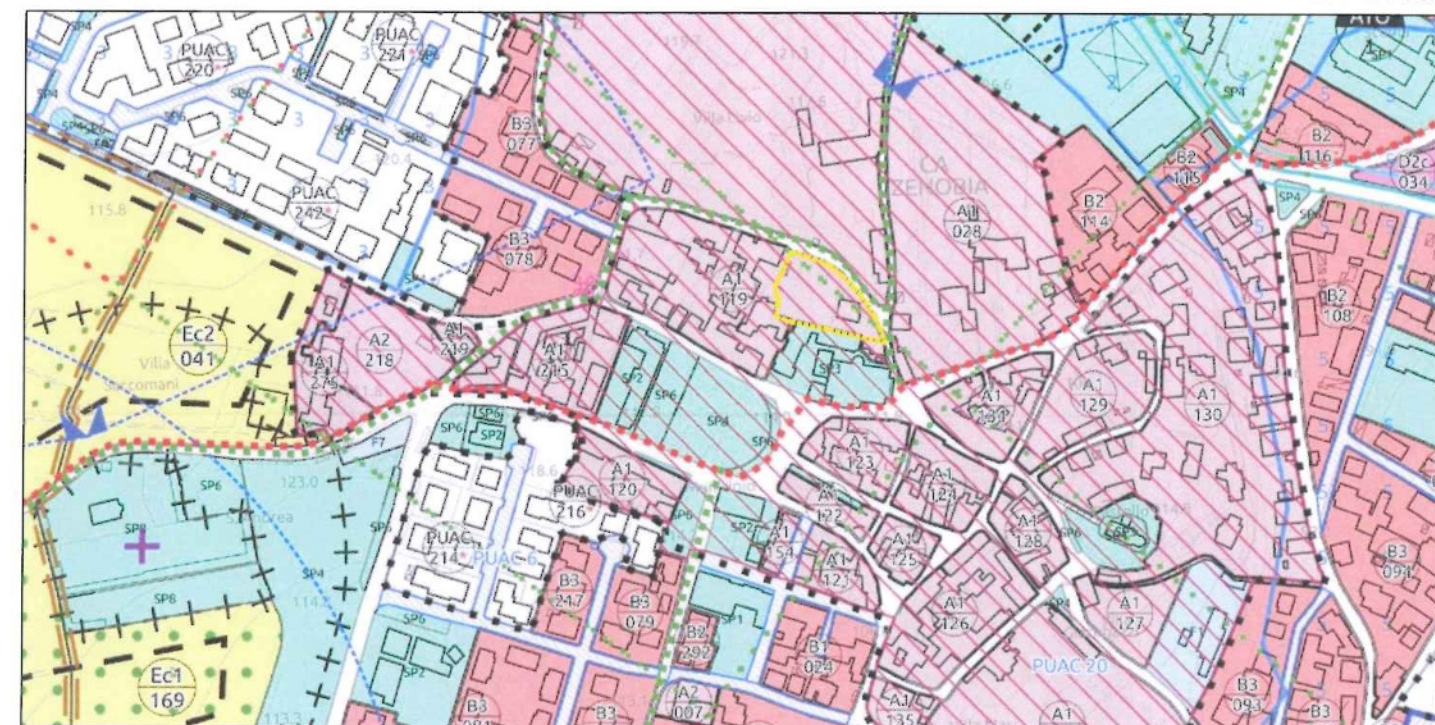
LEGENDA:

--- INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ OGGETTO DI RICHIESTA



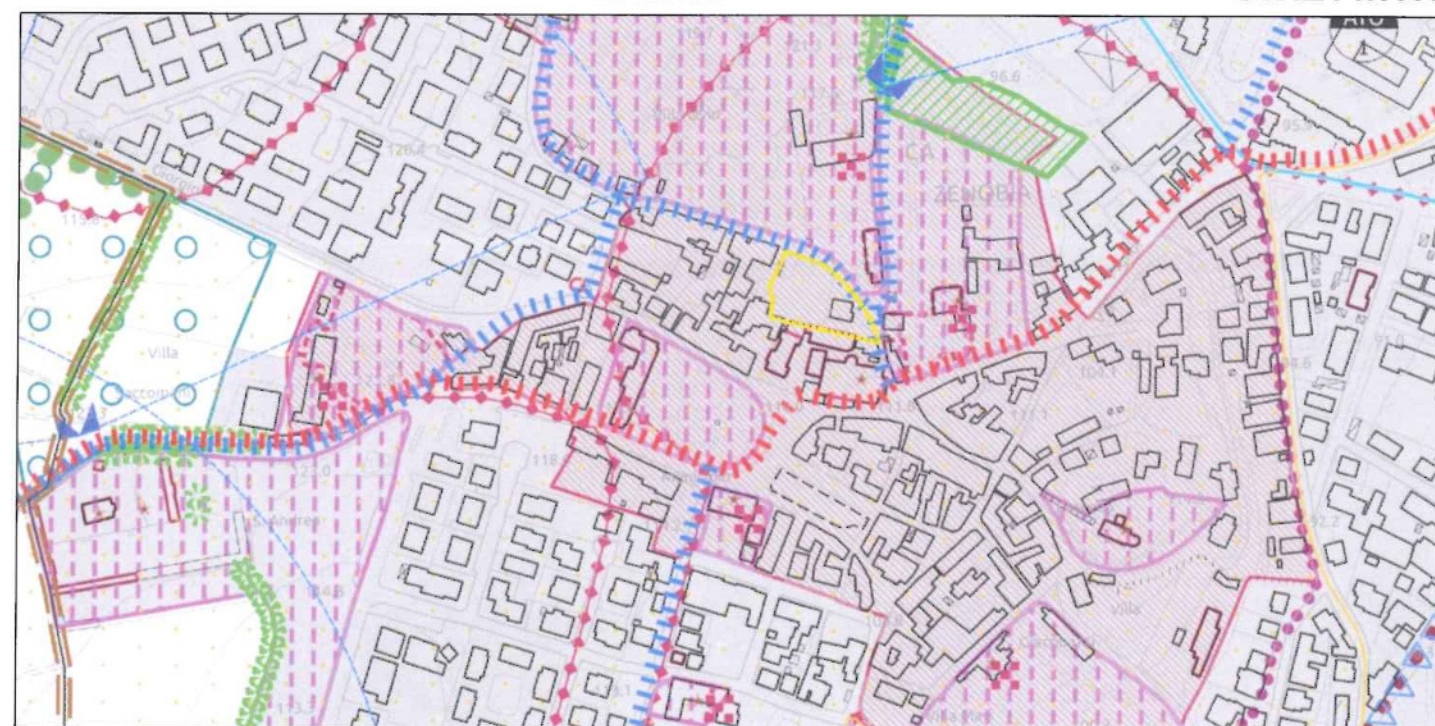
ESTRATTO P.I. CENTRO STORICO - A1 art. 17 N.T.O.

SCALA 1:5000



ESTRATTO P.I. - TUTELA DELL'AMBIENTE

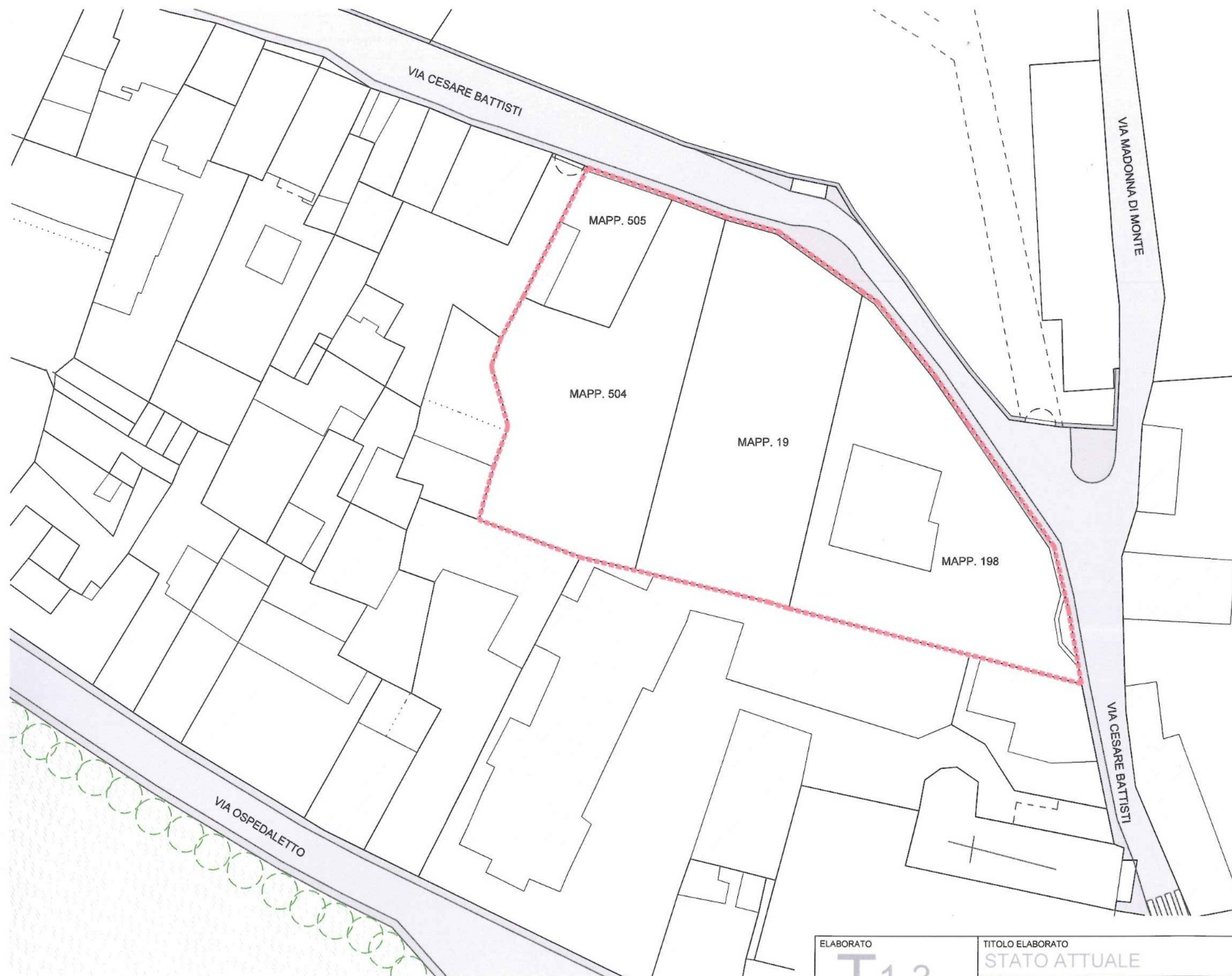
SCALA 1:5000



ELABORATO	TITOLO ELABORATO	SCALA
T1.2	INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE	VARIE
	CONTENUTO ELABORATO	DATA
	INDIVIDUAZIONE SU TAVOLE DI PIANO	SETTEMBRE 2026

OFFICINA d'Architettura
ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO
via Dossobuono n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)
mail: officinadarchitettura@gmail.com
P.IVA 04297590236

A norma di legge il presente disegno non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza la nostra autorizzazione



LEGENDA:



CONFINI DI PROPRIETÀ OGGETTO
DI RICHIESTA



INDIVIDUAZIONE AMBITO STATO ATTUALE

ELABORATO T1.3	TITOLO ELABORATO STATO ATTUALE CONTENUTO ELABORATO PLANIVOLUMETRICO EDIFICI ESISTENTI	SCALA 1:500 DATA SETTEMBRE 2026
-------------------------------------	---	---



OFFICINA d'Architettura
ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO
via Dossobuono n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)
mobile: [REDACTED]
mail: officinadarchitettura@gmail.com
P.IVA 04297590236

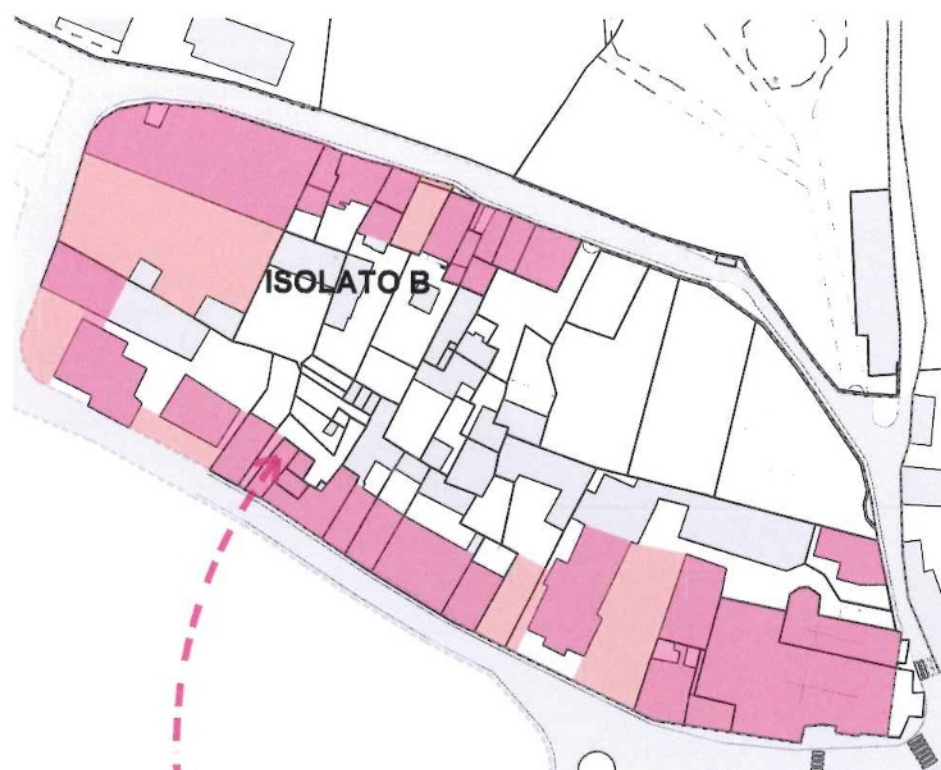
A norma di legge il presente disegno non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza la nostra autorizzazione.

ANALISI STATO ATTUALE

CONCEPT DI PROGETTO

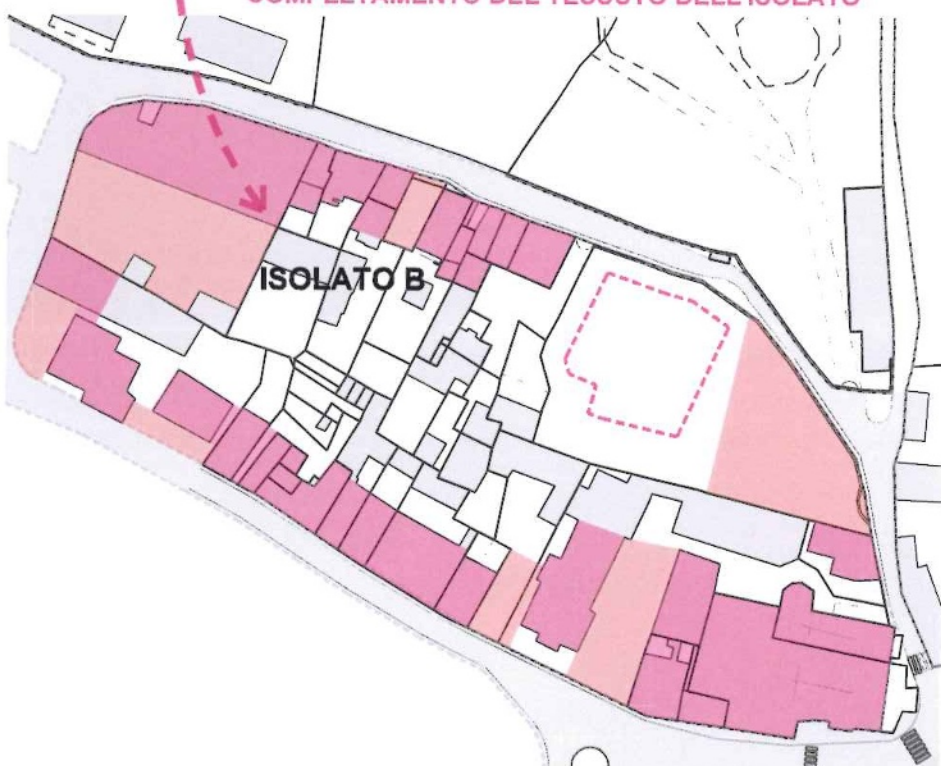


SALVAGUARDIA E RISPETTO DELLE MURA STORICHE



ISOLATO B

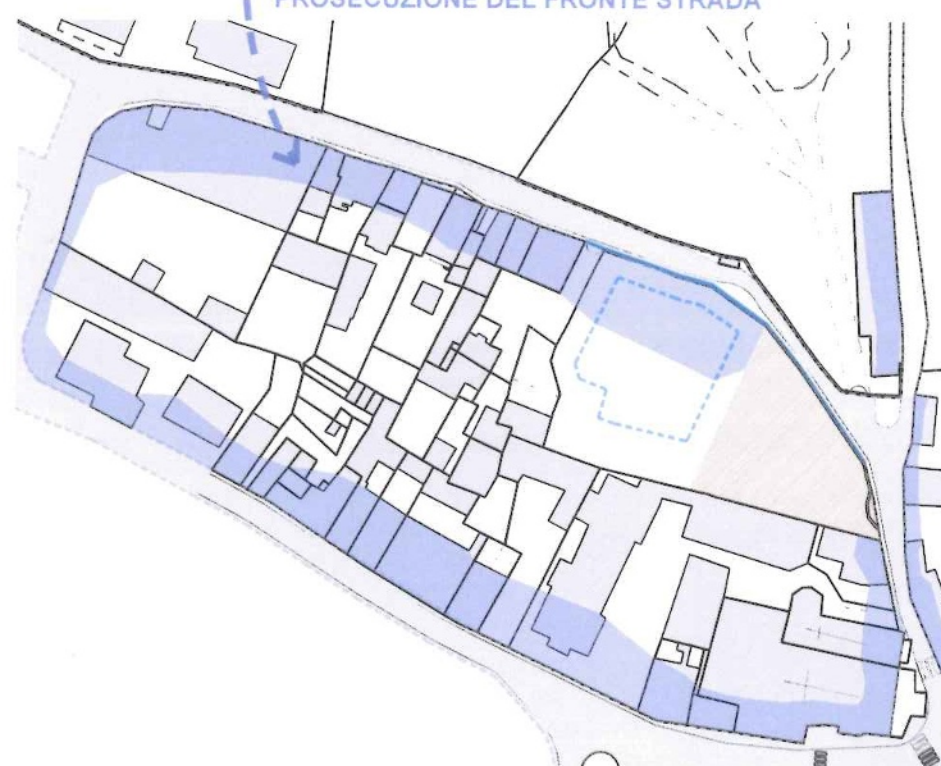
COMPLETAMENTO DEL TESSUTO DELL'ISOLATO



ISOLATO B



PROSECUZIONE DEL FRONTE STRADA



Completamento del costruito, mantenendo un vuoto urbano coerente con la tipologia già presente nell'isolato per l'inserimento di servizi

Completamento del fronte stradale su tutto l'isolato ad eccezione unica dello spazio a servizi



ELABORATO
T2.1

TITOLO ELABORATO
ANALISI DEL SITO E LINEE GUIDA

CONTENUTO ELABORATO
SCHEMI CONCETTUALI DI PROGETTO

SCALA
FUORI SCALA

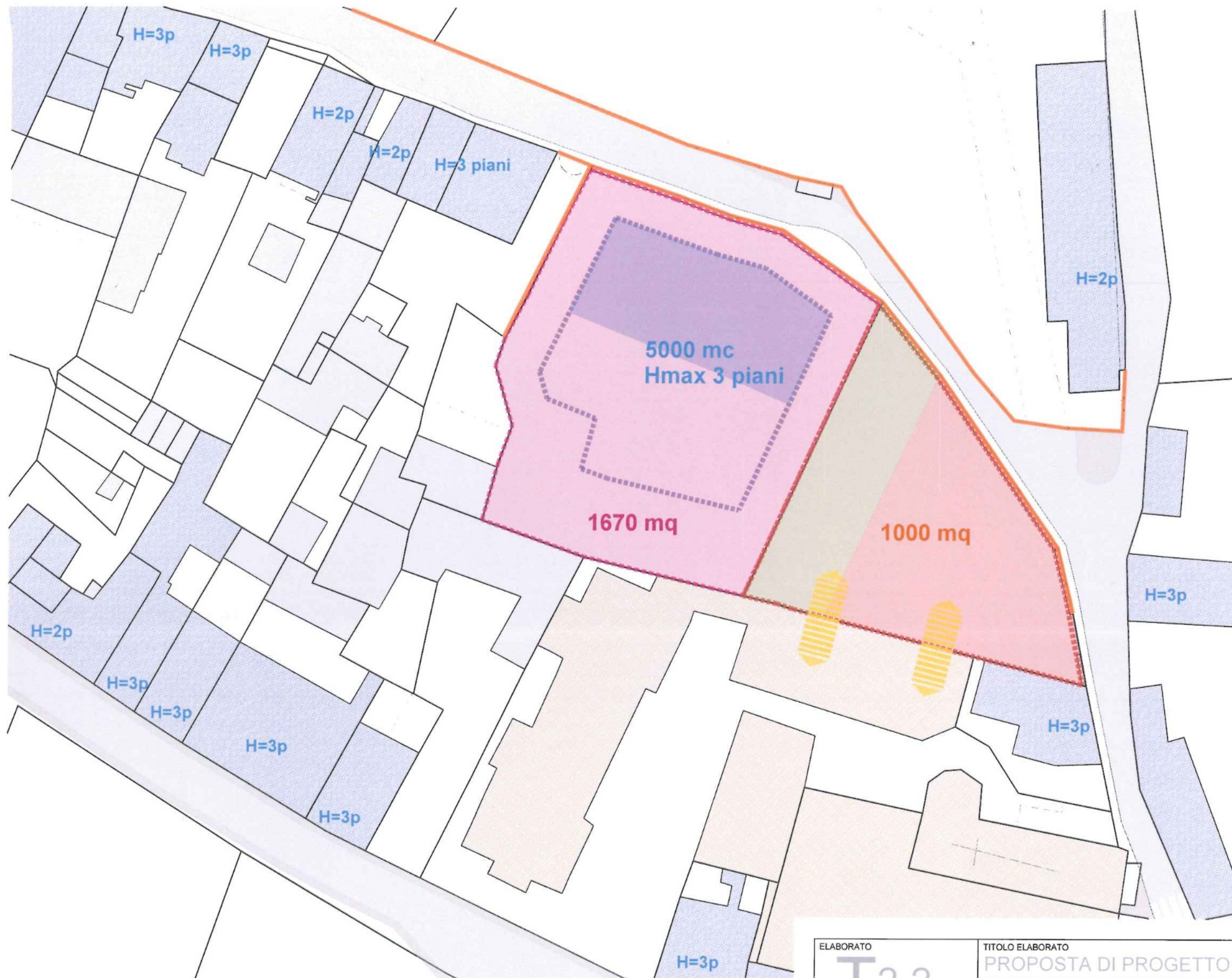
DATA
SETTEMBRE 2026



OFFICINA d'Architettura
ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO
via Dossobuono n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)

mail: officinadarchitettura@gmail.com
P.IVA 04297590236

A norma di legge il presente disegno non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza la nostra autorizzazione



LEGENDA:

- AREA DI PROPRIETÀ EDIFICABILE SECONDO PROGETTO DA CONCORDARE
- AREA IN CESSIONE AL COMUNE 1000 mq - VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI
- PROSPETTO UNITARIO VERSO IL FRONTE STRADA
- AREA DI GALLEGGIAMENTO (MASSIMO INGOMBRO EDIFICIO)
- RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE MURA STORICHE
- POSSIBILE SVILUPPO FUTURO DI COLLEGAMENTO CON AREA DI INTERESSE DELLA COLLETTIVITÀ



ELABORATO	TITOLO ELABORATO	SCALA
T2.2	PROPOSTA DI PROGETTO	1:500
	CONTENUTO ELABORATO	DATA
	CONCEPT PLAN	SETTEMBRE 2026

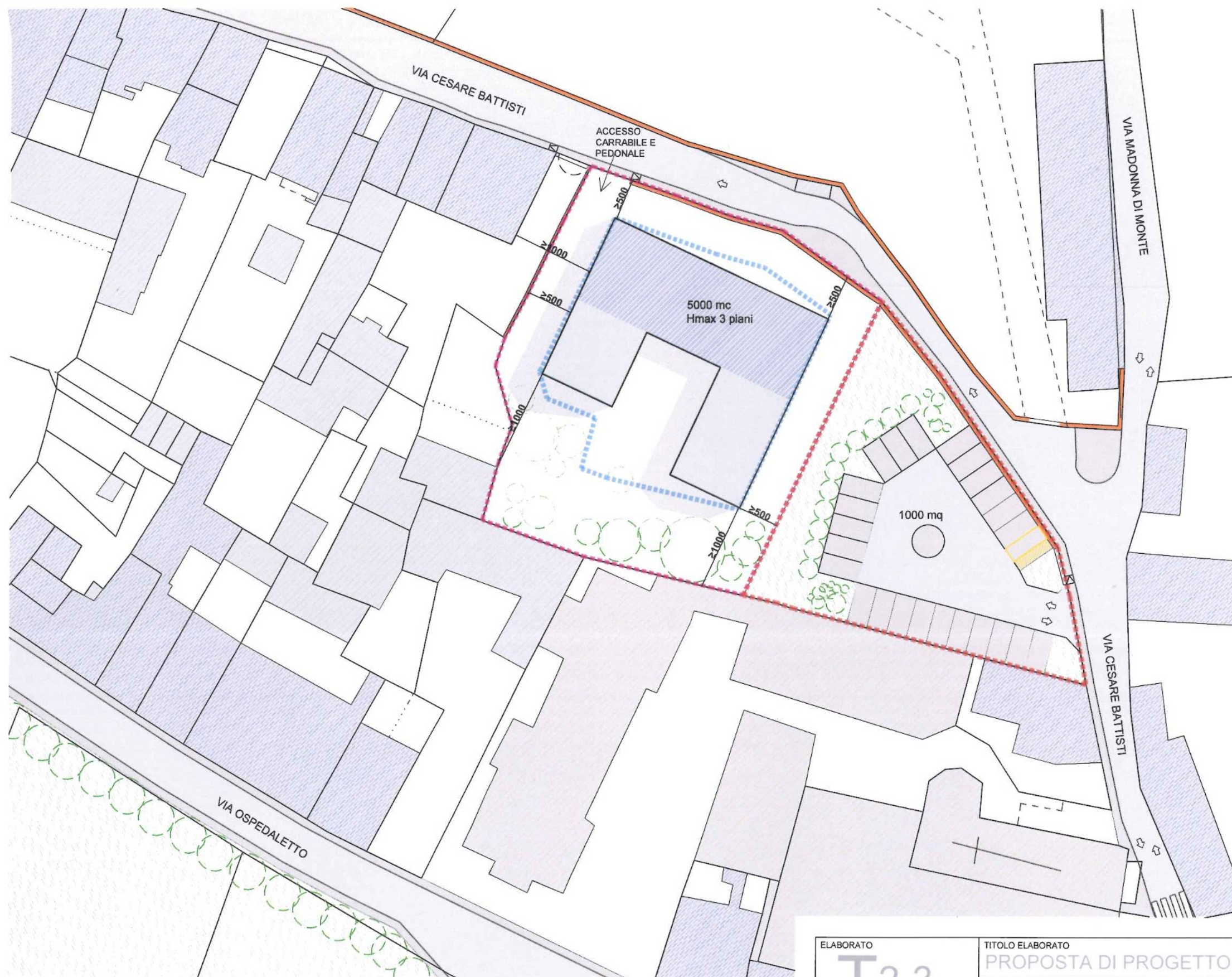
OFFICINA d'Architettura

ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO

via Dossobuono n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)

mail: officinadarchitettura@gmail.com

P.IVA 04297590236



- LEGENDA:**
- NUOVO CONFINE DI PROPRIETÀ
 - AREA IN CESSIONE AL COMUNE 1000 mq
 - AREA DI GALLEGGIAMENTO (MASSIMO INGOMBRO EDIFICIO)
 - PROPOSTA VOLUME RESIDENZIALE 5000 mc - Non vincolante e da valutare in fase successiva



ELABORATO T2.3	TITOLO ELABORATO PROPOSTA DI PROGETTO CONTENUTO ELABORATO PLANIMETRIA	SCALA 1:500 DATA SETTEMBRE 2026
--------------------------	--	--



OFFICINA d'Architettura

OFFICINA d'Architettura
ADAMI MASSIMO ARCHITETTO | PEDRINI PAOLO ARCHITETTO
via Dossobuona n. 52 | 37066 | SOMMACAMPAGNA (VR)
mail: officinadarchitettura@gmail.com
P.IVA 04297590236