

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per la revisione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo

Oggetto: Richiesta di modifica della categoria di intervento relativa all'immobile sito in Piazza Castello n. 12 – unità n. 26 dell'isolato H.

Il sottoscritto PIETROPOLI ATTILIO,
, residente in

in qualità di proprietario/a dell'immobile sito nel Comune di Sommacampagna, Piazza Castello n. 12, catastalmente individuato al Foglio 13, mappali 153/574, sub. 2,

PRESENTA

la propria manifestazione di interesse, nell'ambito della revisione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27.05.2026, chiedendo che venga valutata la modifica della disciplina urbanistica attribuita ad una porzione dell'immobile sopra individuato.

Nello specifico, per la porzione attualmente assoggettata alla categoria di intervento "Demolizione senza ricostruzione", si richiede la riclassificazione.

Le motivazioni della richiesta, l'inquadramento dell'immobile e l'individuazione della porzione interessata sono riportati nella relazione tecnica e negli elaborati allegati, ai quali si rimanda integralmente.

Si allegano alla presente:

- relazione tecnica descrittiva;
- elaborati di inquadramento urbanistico, catastale e territoriale;
- estratti del Piano Particolareggiato;
- scheda dell'unità edilizia;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- copia del documento di identità dei richiedenti.

Si chiede pertanto all'Amministrazione Comunale di valutare la proposta nell'ambito del procedimento di revisione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Sommacampagna, 9.9.2026

I Proprietari

Pietropoli Attilio



Berzacola Stefania





Allegato fotografico



Foto 1 - Vista da Piazza Castello
Corpo di fabbrica principale



Foto 2 - Vista da Piazza Castello
Corpo di fabbrica principale

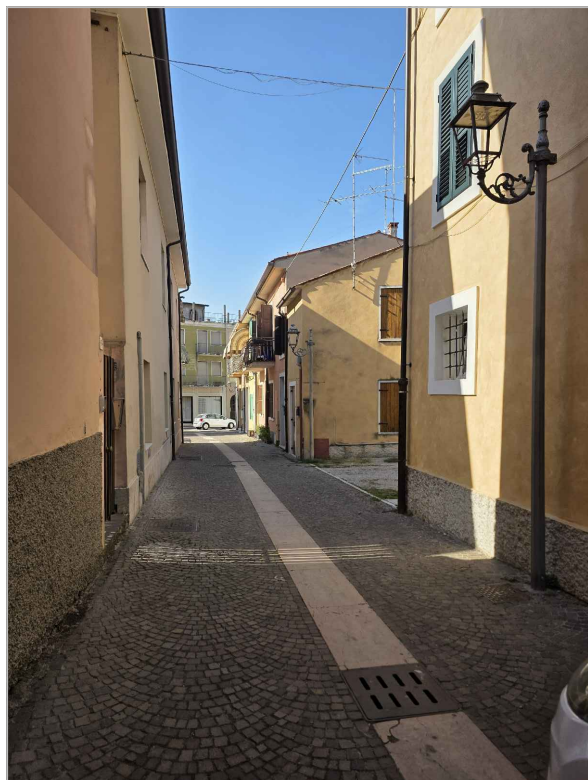


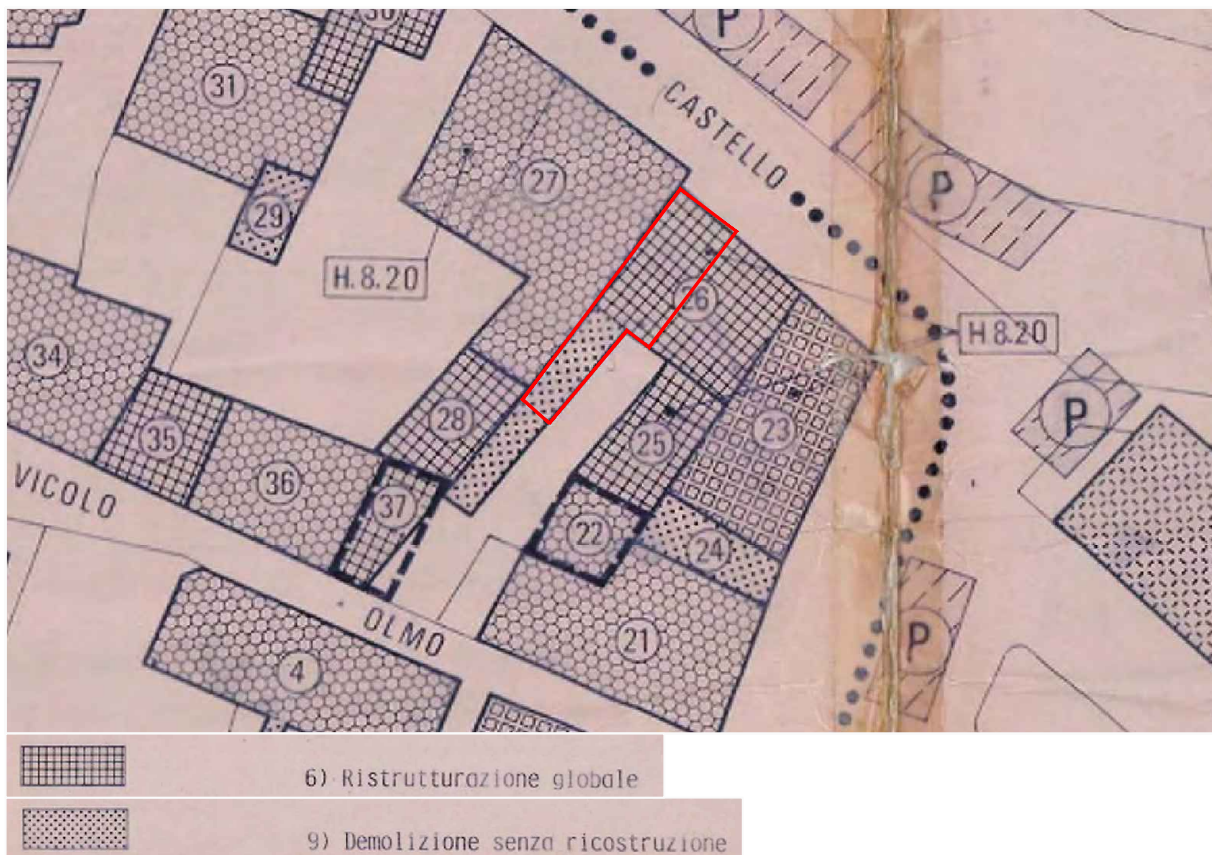
Foto 3 - Vista da Vicolo Olmo
Ingresso corte interna



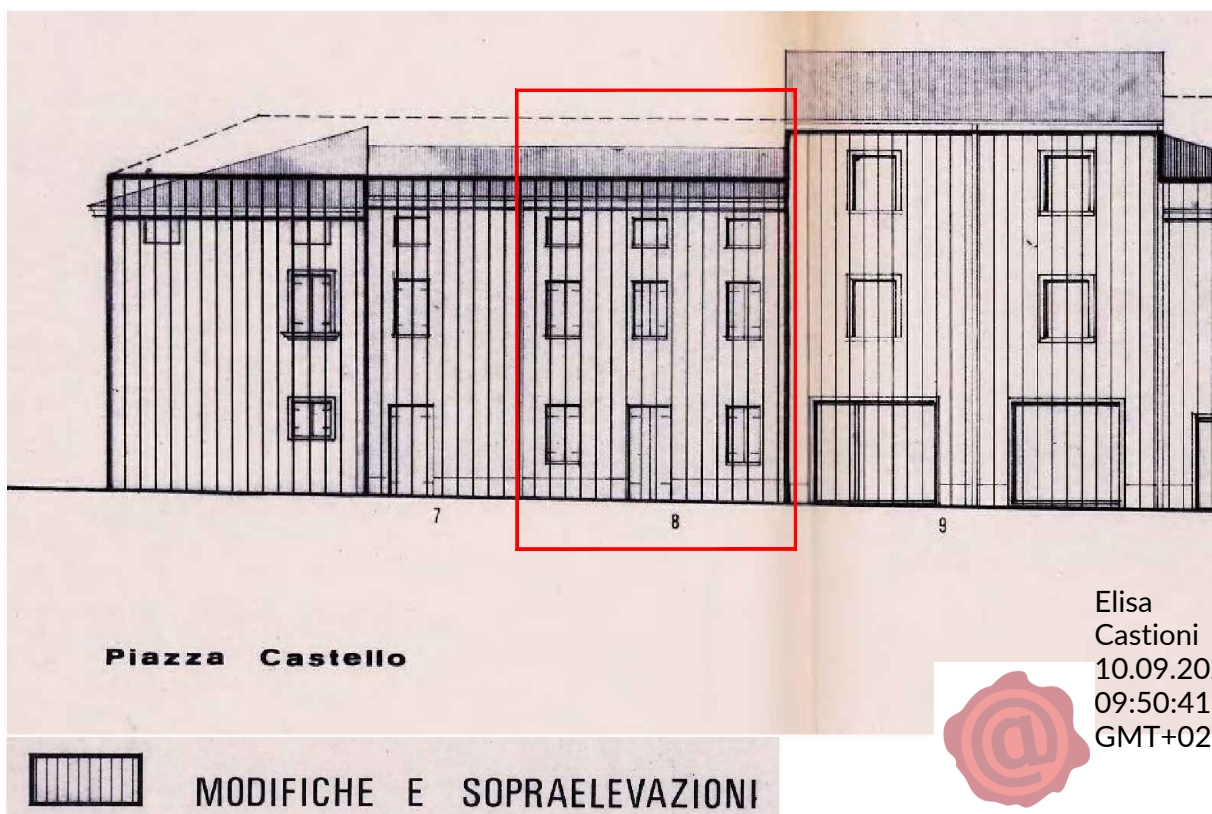
Foto 4 - Corte interna e corpo di fabbrica minore



Stralcio Tavola 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO



Stralcio Tavola 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

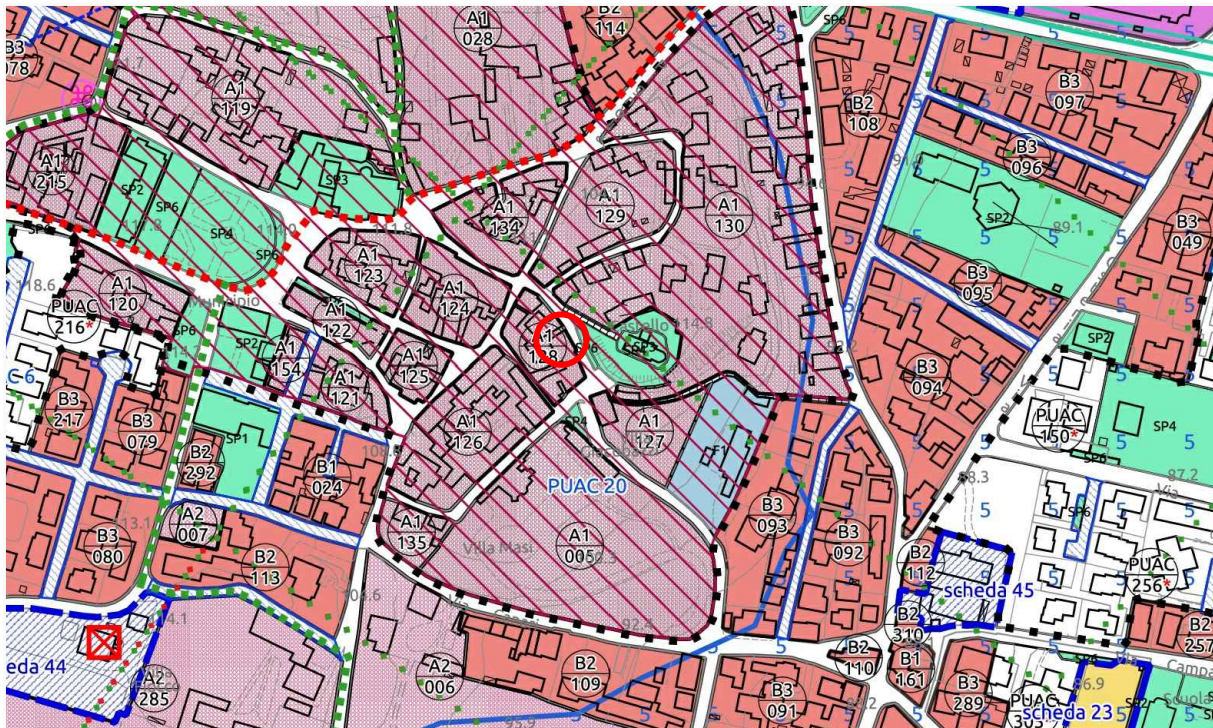


Elisa
Castioni
10.09.2026
09:50:41
GMT+02:00



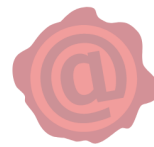


Stralcio Tavola P.I. - ZONIZZAZIONE



-  Zone di interesse storico ambientale - (A1) - art. 17
-  Centro Storico - art. 17

Elisa
Castioni
10.09.2026
09:50:41
GMT+02:00



Stralcio Tavola P.I. - TUTELA DELL'AMBIENTE



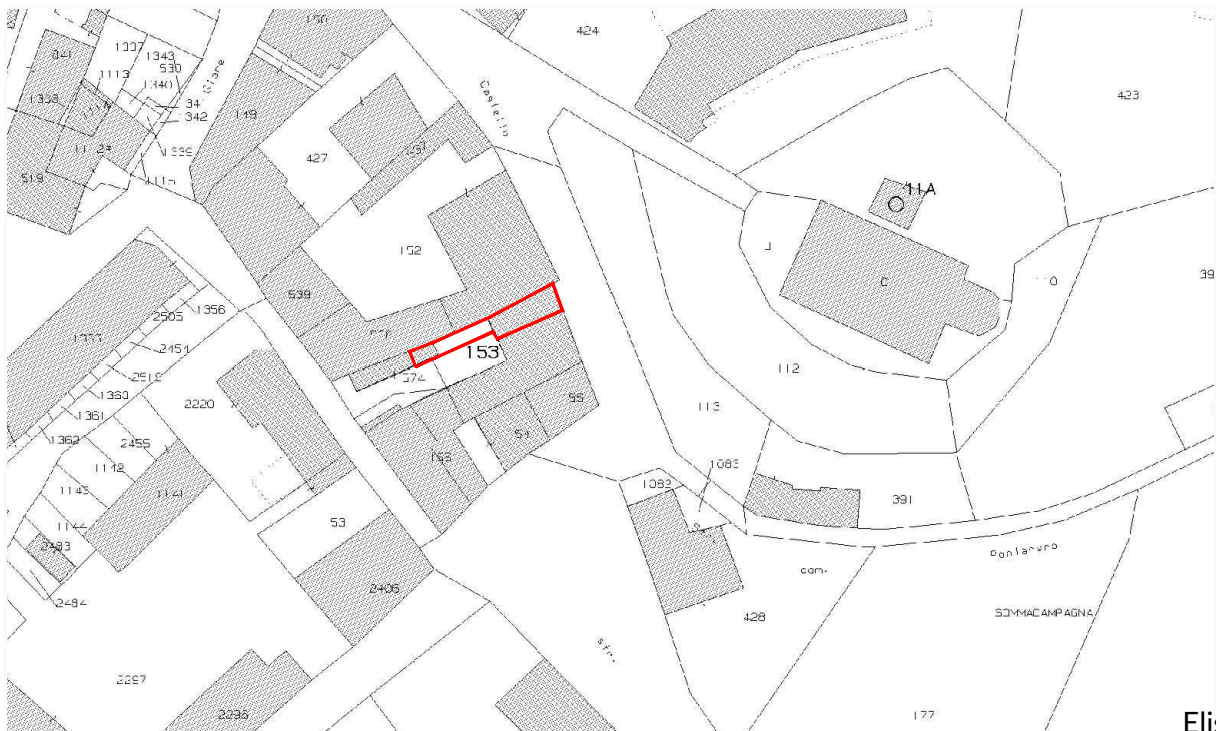
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata - L.R. 14/2017
-  Delimitazione dei Centri Storici - art. 49
-  Vincolo D.Lgs. 42/2004 - Paesaggio delle colline moreniche - art. 46



Architetto Elisa Castioni

Stralcio mappa catastale

Foglio 13 Mapp 153/574 sub 2



Elisa
Castioni
10.09.2026
09:50:41
GMT+02:00



Ortofoto



RELAZIONE TECNICA

*per la manifestazione di interesse dell'immobile
sito in Piazza Castello n. 12 a Sommacampagna (VR)*

Committenti: Pietropoli Attilio e Berzacola Stefania

La presente relazione accompagna la manifestazione di interesse relativa all'immobile sito nel Comune di Sommacampagna, in Piazza Castello n. 12, catastalmente individuato al Foglio 13, mappali 153/574 sub. 2, finalizzata alla revisione della disciplina prevista dal Piano Particolareggiato del Centro Storico per una porzione del fabbricato attualmente assoggettata alla categoria di intervento "Demolizione senza ricostruzione".

L'immobile è stato inoltre interessato nel tempo da interventi edilizi regolarmente assentiti, tra cui la [REDACTED] relativa a opere di manutenzione straordinaria del corpo di fabbrica principale, e il [REDACTED], relativo alla tinteggiatura esterna del fabbricato.

L'immobile è inserito nel tessuto consolidato del centro storico di Sommacampagna, in prossimità di Piazza Castello, all'interno di un aggregato edilizio costituito da corpi di fabbrica contigui affacciati sugli spazi pubblici e sulle corti interne. Il Piano Particolareggiato identifica l'immobile come unità n. 26 dell'isolato H, con grado di protezione 6. La relativa scheda riconduce il fabbricato alla tipologia dell'edificio a schiera e aggregazioni e lo descrive come parte di una cortina omogenea di unità. Nella stessa scheda non vengono rilevati particolari elementi architettonici meritevoli di menzione e, sotto il profilo ambientale, l'edificio viene definito privo di specifico valore ambientale e con caratteri non contrastanti rispetto al contesto.

La previsione del Piano Particolareggiato distingue tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) soggetto a "Ristrutturazione globale" e un modesto corpo di fabbrica collocato nell'area retrostante per il quale è prevista la "Demolizione senza ricostruzione". Quest'ultimo corpo di fabbrica viene utilizzato quale accessorio in parte funzionale all'abitazione principale (servizio igienico) e in parte come ripostiglio.

Considerato che il manufatto, collocato nell'area retrostante, all'interno di uno spazio ormai consolidato, si inserisce armonicamente nel contesto circostante senza determinare situazioni di contrasto con le proprietà limitrofe e che i locali accessori risultano funzionali all'utilizzo e al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Va considerato inoltre che il predetto corpo di fabbrica, non è percepibile dalle vie contermini principali (Piazza Castello e via Olmo) fatto salvo per un modesto varco posto in vicolo Olmo (punto di vista laterale).

Per quanto concerne il fabbricato principale, va precisato che lo stesso è stato oggetto di un intervento di riqualificazione [REDACTED] con il quale non è stata attuata la sopraelevazione prevista dal vigente Piano.

Conclusioni

1. La presente richiesta non intende trasferire o ricollocare la potenzialità edificatoria prevista dal Piano sulla porzione retrostante, né richiedere la realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di quelli non realizzati. La previsione di sopraelevazione contenuta nel Piano viene richiamata quale elemento utile alla valutazione complessiva dell'unità edilizia e della sua capacità di trasformazione già riconosciuta dallo stesso strumento urbanistico. Il fatto che tale possibilità non sia stata utilizzata costituisce pertanto un ulteriore elemento da considerare nell'ambito della richiesta di mantenimento della consistenza edilizia esistente.
2. Per quanto concerne il corpo di fabbrica minore collocato nell'area retrostante, considerato quanto sopra, si ritiene che lo stesso meriti di essere mantenuto, rimuovendo l'attuale grado di protezione previsto "Demolizione senza ricostruzione"

Sommacampagna, 10.09.2026



Il tecnico
Arch. Elisa Castioni

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0066529 del 13/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommacampagna

Piazza Castello

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 153

Subalterno: 2

Compilata da:

Spiniella Federico

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Verona

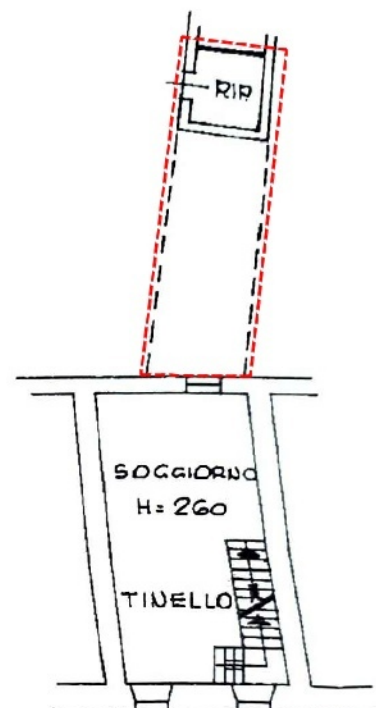
N. 1926

Scheda n. 1

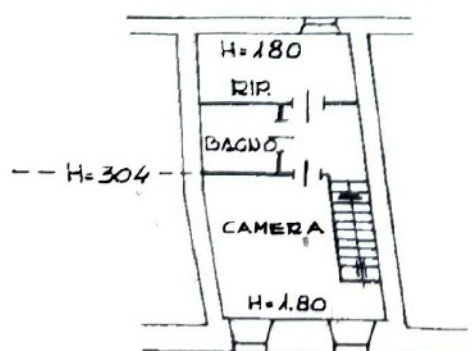
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2017 - n. T33071 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED]

Impronta richiesta: A4(210x297)