

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. 3.2 al P.I.

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Data

Maggio 2026

PIANO DEGLI INTERVENTI PUNTUALE INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA Fb CENTRO SERVIZI PER ANZIANI



Progettista Urbanista



Arch. Andrea Mantovani

Valutazione di Compatibilità
Sismica ed Idraulica

Geologa dott.sa Angela Francesca
Pozzani

Analisi Ambientali e
Valutazione Ambientale Strategica

dott. Giacomo De Franceschi

Sindaco

Dott. Stefano Nicotra

Settore Paesaggistica,
Urbanistica e Lavori Pubblici

Arch. Cesare Benedetti

Settore Edilizia Privata

Arch. Matteo Tosoni

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA, TERRITORIALE E AMBIENTALE ARCHITETTO ANDREA MANTOVANI

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369
e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993

APPROVATO CON D.C.C. n.

DEL

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

PREMESSA

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede l'introduzione del PIANO REGOLATORE COMUNALE per la pianificazione urbanistica di livello comunale che si articola in:

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T./P.A.T.I.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale";
- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità .

Il P.A.T. di Torri del Benaco è stato approvato in Conferenza dei Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con Delibera della Provincia n.189 del 29.12.2016 a cui hanno fatto seguito due varianti:

- La Variante n.1, approvata con Delibera del Presidente della Provincia n.27 del 21.03.2019. Lo strumento urbanistico contiene la Tavola 4 bis - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.
- La Variante n.2 approvata con Delibera del Presidente della Provincia n. 48 del 19.06.2025.

L'amministrazione ha altresì approvato i seguenti P.I.:

- il P.I. n.1, Approvato con D.C.C. n.12 del 24.02.2018 e ripubblicato solo per alcune modifiche, con D.C.C. n.47 del 17.10.2018;
- il P.I. n.2 Approvato con D.C.C. n. 37 del 30.06.2021;
- il P.I. N.2/bis Approvato con D.C.C. n.4 del 13.01.2023
- il PI n. 3.1 Adottato con D.C.C. n. 48 del 28.11.2025

Il Sindaco ha predisposto e illustrato il Documento di Programmazione in Consiglio Comunale n. 07 del 2022 ed in assemblea pubblica il 28.10.2022, per procedere alla formazione della Variante n.3 al P.I. contenente le finalità e gli obiettivi da raggiungere.

L'amministrazione, vista la complessità degli interventi e le priorità con cui intende rispondere, ha deciso di raggiungere gli obiettivi programmati con uno strumento urbanistico suddiviso in più fasi.

OBBIETTIVO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI PUNTUALE

Il presente P.I. Puntuale "CENTRO SERVIZI PER ANZIANI" ha lo scopo di riclassificare un'area, ora in ZTO E agricola, in ZTO Fb a servizi per la realizzazione di un centro servizi per anziani.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE

L'area di oggetto della Variante Tematica è classificata sul PAT:

Tavola 1 - Carta dei Vincoli

Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 – Zone boscate; Vincolo forestale LR 52/1978; Vincolo idrogeologico-forestale;

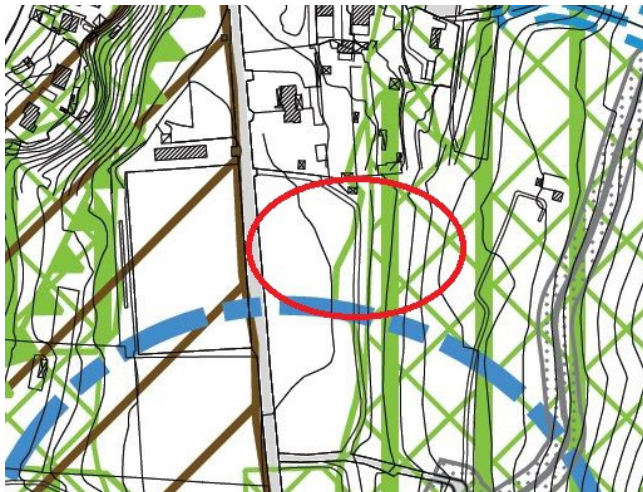


Tavola 2 - Carta delle Invarianti

-



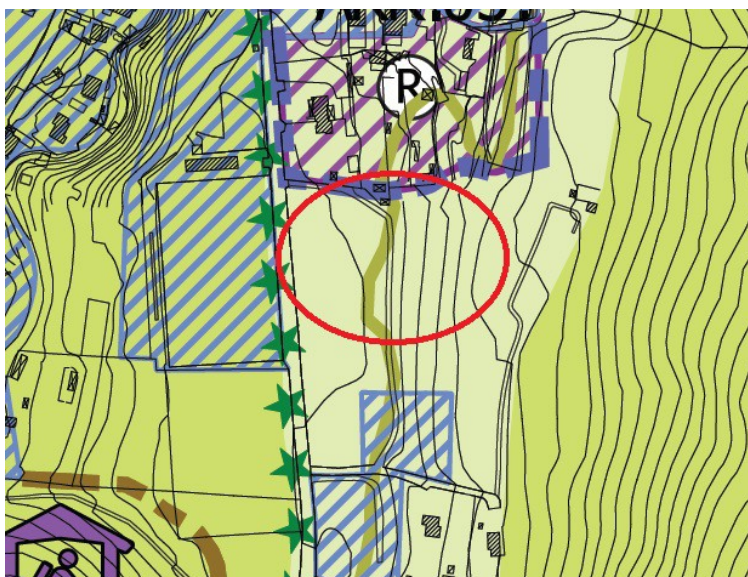
Tavola 3 - Carta delle Fragilità

Area idonea; Area idonea a condizione.



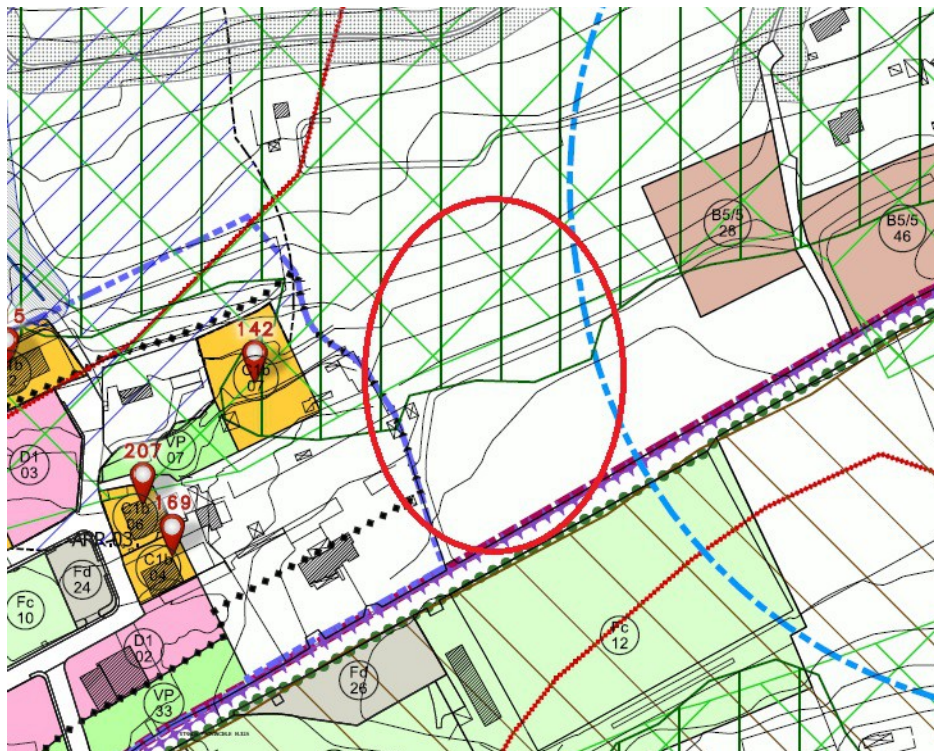
Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità

ATO 2; Area di connessione naturalistica PTCP; Corridoio ecologico PTRC;



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE N. 3.1

La Tavola 2e della Zonizzazione del P.I. 3.1 vigente classifica l'area in ZTO E



La Tavola 3 - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata non comprende l'area.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di variante è ubicata in località Volpara, nel territorio comunale di Torri del Benaco, in posizione collinare dominante la sponda orientale del Lago di Garda.

Il contesto territoriale si caratterizza per modesta qualità paesaggistica, determinata dalla compresenza di elementi naturali (pendii terrazzati ed aree boscate rade) e da un'edificazione diffusa a bassa densità, prevalentemente residenziale e turistico di seconde case, inserita lungo la viabilità collinare.

Dal punto di vista morfologico, l'area si colloca su versante acclive, con andamento altimetrico degradante verso il lago e con ampie visuali panoramiche. La struttura insediativa attorno all'area è connotata da edificazione sparsa, con volumi isolati inseriti nel verde e significativa permeabilità visiva tra costruito e paesaggio agrario.

Come si evince chiaramente dall'ortofoto, e confermate dal sopralluogo effettuato, il terreno è parzialmente a prato .

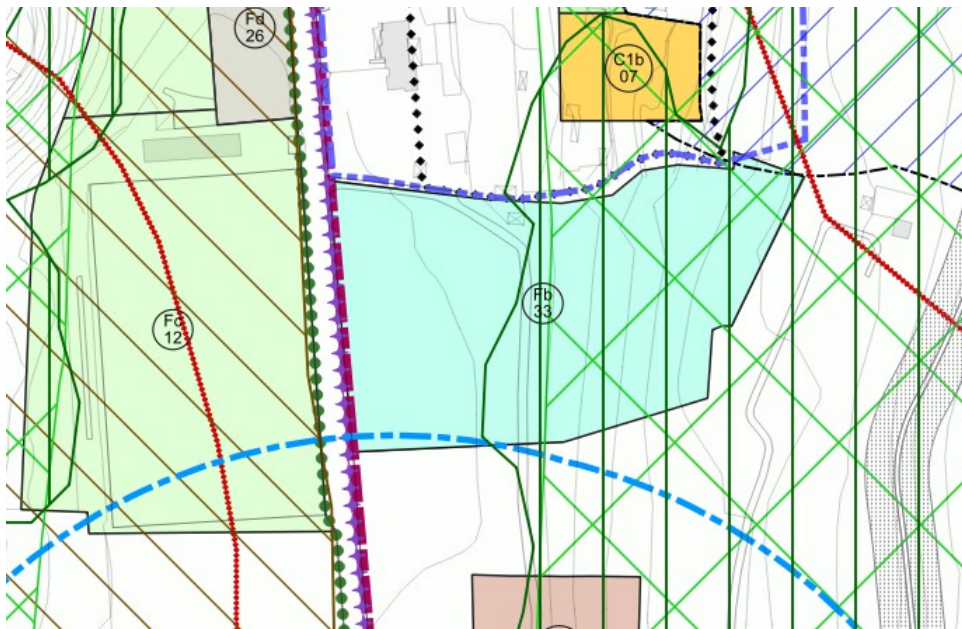


PIANO DEGLI INTERVENTI PUNTUALE CENTRO SERVIZI PER ANZIANI

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA

Modifica - ATO 2 - da ZTO E a ZTO Fb - Via Volpara Fg. 10 mappali 117, 252, 267, 269 per complessivi mq 11.353 (catastali).

Si classifica un'area di circa mq 11.353 come ZTO Fb, per la realizzazione di una residenza per anziani. L'area è servita da viabilità pubblica.



NORME TECNICHE OPERATIVE

Le NTO contengono già la normativa della fattispecie dell'area a servizi in oggetto.

MONITORAGGIO URBANISTICO

DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

La modifica della presente variante non utilizza Dimensionamento volumetrico.

CONSUMO DI SUOLO

La riclassificazione relativa alla presente variante trattandosi di area a Servizi di interesse pubblico non consuma suolo.

DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI

La presente Variante Tematica procede all'aumento delle aree previste come interesse comune di mq 11.353, portando la dotazione complessiva a mq 155.250 pari a mq 52,7/ab per i 2.945 residenti, così suddivise:

Fa (aree per istruzione) mq 8.538;

Fb (Aree di interesse comune) mq 59.850 comprensivo di porto, lido ed ecocentro;

Fc (aree gioco e sport) mq 44.919;

Fd (parcheggi) mq 41.903.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ SISMICA E IDRAULICA

Nel merito della Valutazione della Compatibilità Sismica ed Idraulica è stata inoltrata la documentazione all'“Area Tutela e Sicurezza e Territorio – Direzione Difesa del Suolo e della Costa” del Genio Civile per i pareri di legge.

VAS E VINCA

La modifica prevista dalla presente Variante Tematica rientra nel campo di applicazione della VAS e del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, attuativo in materia di VAS ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 12 del 27.05.2024.

Per la procedura di VInCA sarà realizzato idoneo screening, dal professionista incaricato.

QUADRO CONOSCITIVO

Il PI Tematico è accompagnato dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo a sensi di legge.

ELABORATI

La Variante Tematica al PIANO DEGLI INTERVENTI è formata dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE PROGRAMMATICA;
- SCHEDA NORMA;
- VAS E VINCA
- Elaborati grafici:
 - Estratto Tavola **1.b** “Territorio comunale - Sud” STRALCIO PI VIGENTE e VARIANTE scala 1:5.000;
 - Tavola **2.e** “Zonizzazione Albisano” STRALCIO PI VIGENTE e VARIANTE scala 1:2.000;
 - Tavola 4 bis “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” scala 1:10.000