

**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**

Provincia di Verona

**VAR. n.3.1 al P.I.**

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

**SCHEDA ATTIVITA'  
TURISTICA n.17**

Data Novembre 2025

**PIANO DEGLI INTERVENTI**



Progettista Urbanista



Arch. Andrea Mantovani  
Valutazione di Compatibilità  
Sismica ed Idraulica

Geologa dott.sa Angela Francesca  
Pozzani

Analisi Ambientali e  
Valutazione Ambientale Strategica

Geologa dott.sa Nicoletta Toffaletti

Sindaco

Dott. Stefano Nicotra  
Settore Paesaggistica,  
Urbanistica e Lavori Pubblici

Arch. Cesare Benedetti  
Settore Edilizia Privata

**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

Arch. Matteo Tosoni

# COMUNE DI TORRI

## CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE

### ATTIVITA' TURISTICHE

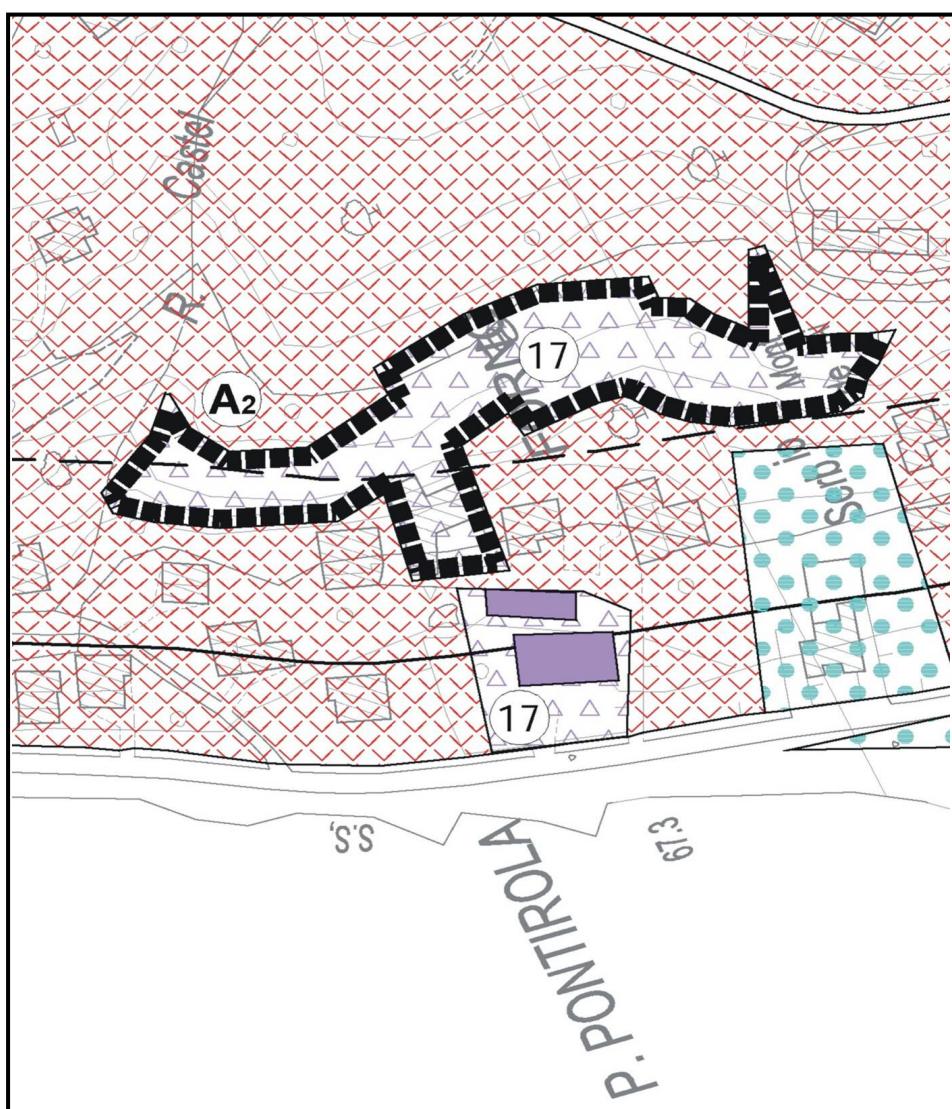
RIFERIMENTO SCHEDA EDIFICO

N°

17

INDIVIDUAZIONE EDIFICO SU STRALCIO P.R.G.

scala 1:2000



INDIVIDUAZIONE EDIFICO SU STRALCIO P.I.

scala 1:2000



DENOMINAZIONE:	Hotel Galvani - STRUTTURA ESISTENTE	
UBICAZIONE:	Località Pontirola, 7	
ATTIVITA' SPECIFICA:	turistico - ricettiva	
CATEGORIA:	4 stelle	
ANNO INIZIO ATTIVITA':		
TITOLO DI GODIMENTO:	proprietà	

NUMERO PIANI	n°	5
VOLUME	mc.	4.690 ca.
		AREA DI PERTINENZA mq. 2.074

#### TIPOLOGIA

- ISOLATO
- A CORTINA
- A CORTE
- A SCHIERA
- ALTRÒ (specificare):

#### CONTESTO AMBIENTALE

- PARCO  CENTRO STORICO
- GIARDINO
- ORTO  NUCLEO RURALE
- SCOPERTO A DESTINAZIONE AGRICOLA
- BROLO  ALTRO

EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE:  L. 1089  L. 1497

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO: ANNO   
 INTERVENTI SUCESSIVI: ANNO  ANNO   
 DI MODESTA ENTITA'  DI MODESTA ENTITA'  
 DI PESANTE ENTITA'  DI PESANTE ENTITA'

<b>PARTICOLARI DI RILIEVO</b>	
ARCHITETTONICO	
SCULTOREO	
PITTORICO	

<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI:</b>									
STRUTTURE VERTICALI			STRUTTURE ORIZZONTALI			COPERTURE			
<input type="checkbox"/> LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/> SASSO	<input type="checkbox"/> FERRO	<input type="checkbox"/> C.A.	<input type="checkbox"/> LATERIZIO	<input checked="" type="checkbox"/> LEGNO				
<input checked="" type="checkbox"/> COTTO	<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERO CEM.	<input type="checkbox"/> LEGNO	<input type="checkbox"/> LAMIERA	<input type="checkbox"/> ALTRO				
BUONO	MEDIocre	CATTIVO	BUONO	MEDIocre	CATTIVO	BUONO	MEDIocre	CATTIVO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<b>STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO</b>	BUONO	MEDIocre	CATTIVO
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
ORIGINARIA:	ricettivo turistica
ATTUALE:	ricettivo turistica

<b>QUALITA' STORICO AMBIENTALI</b>	
EDIF. DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	<input type="checkbox"/>
EDIF. DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO	<input checked="" type="checkbox"/>
EDIF. DOTATO DI VALORE AMBIENTALE	<input type="checkbox"/>
PRESENZA DI SUPERFETAZIONI	<input checked="" type="checkbox"/>
IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE	<input type="checkbox"/>

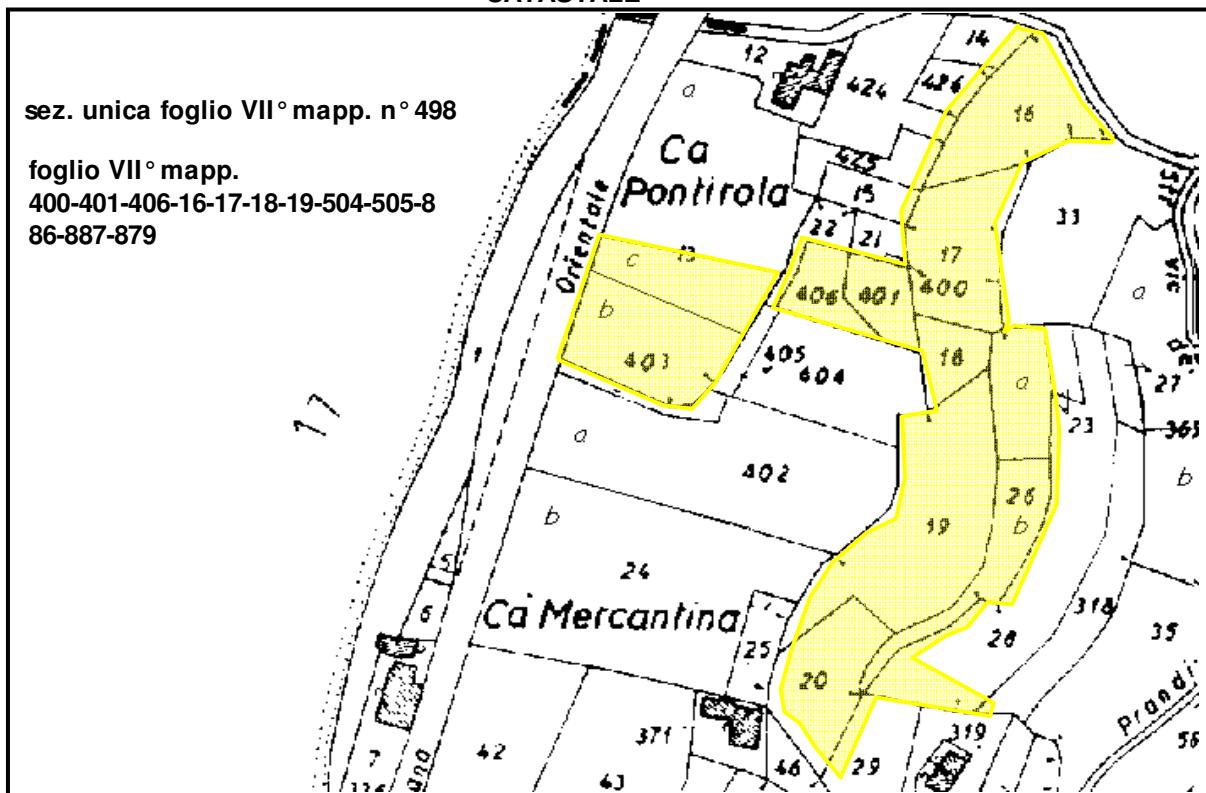
#### **DESCRIZIONE**

Struttura ricettivo turistica categoria quattro stelle, posta nelle immediate vicinanze del paese (circa 1 km. Direzione nord), fronte lago, dotata di autorimesse interrate e parcheggi in superficie. Struttura recentemente ristrutturata con capacità ricettiva di 73 posti letto, due piscine, di cui una estrema ed una interna entrambe con idromassaggio, sauna bagno turco ecc. ampia sala ristorante, giardino.

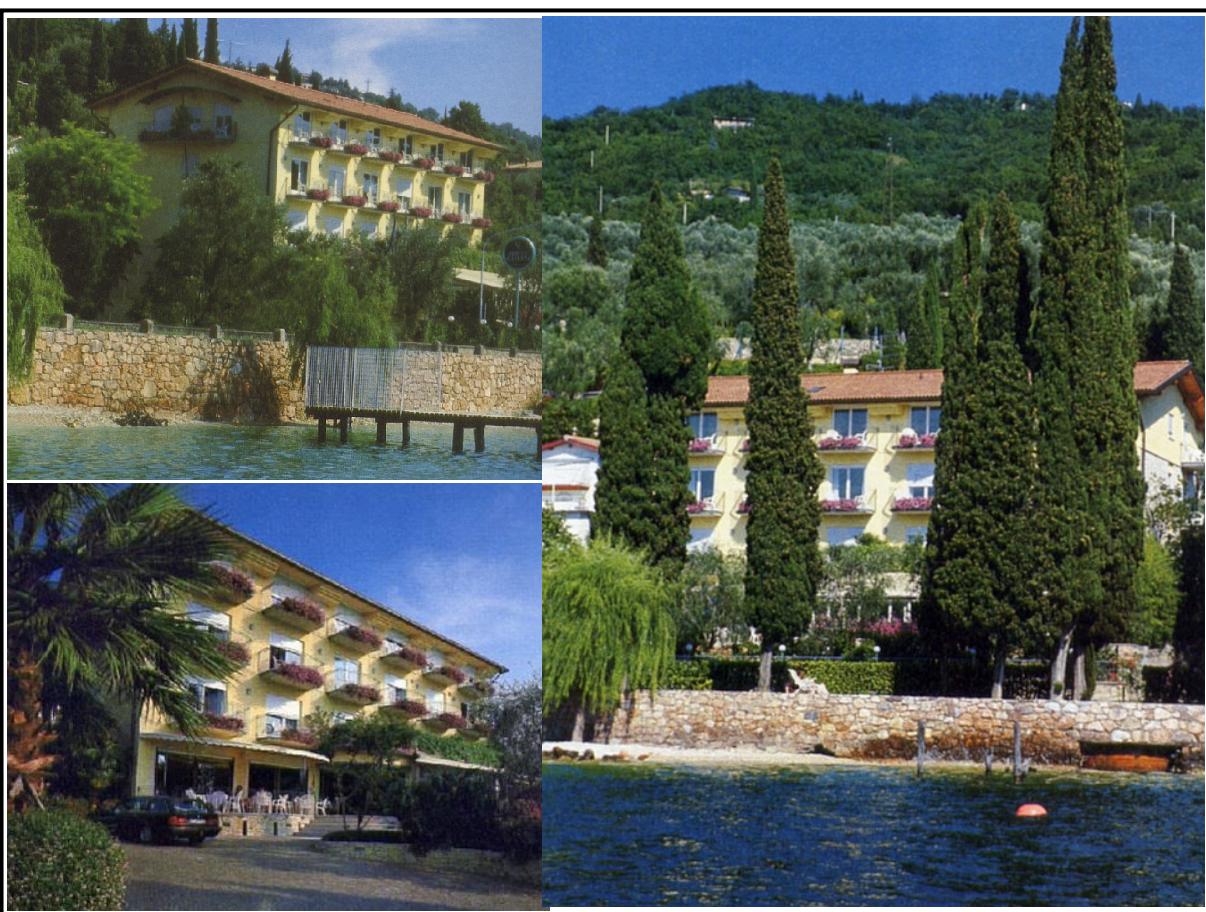
CATASTALE

sez. unica foglio VII° mapp. n° 498

foglio VII° mapp.  
400-401-406-16-17-18-19-504-505-8  
86-887-879



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DENOMINAZIONE:	Hotel Galvani - nuovo intervento area limitrofa
UBICAZIONE:	Località Pontirola
ATTIVITA' SPECIFICA:	turistico - ricettiva
CATEGORIA:	5 stelle
ANNO INIZIO ATTIVITA':	
TITOLO DI GODIMENTO:	proprietà di Quattro G. s.a.s.

NUMERO PIANI n°	<input type="text"/>		
VOLUME RICHIESTO mc.	<input type="text" value="6.000 ca"/>	AREA DI PERTINENZA mq.	<input type="text" value="6.558,00"/>

#### TIPOLOGIA

- ISOLATO
- A CORTINA
- A CORTE
- A SCHIERA
- ALTRO (specificare):

#### CONTESTO AMBIENTALE

- PARCO  CENTRO STORICO
- GIARDINO
- ORTO  NUCLEO RURALE
- SCOPERTO A DESTINAZIONE AGRICOLA
- BROLO  ALTRO

EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE:

L. 1089  L. 1497

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO: ANNO

INTERVENTI SUCESSIVI: ANNO  ANNO

DI MODESTA ENTITA'  DI MODESTA ENTITA'  
 DI PESANTE ENTITA'  DI PESANTE ENTITA'

**PARTICOLARI DI RILIEVO**

ARCHITETTONICO


SCULTOREO

PITTORICO

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI:**

STRUTTURE VERTICALI	STRUTTURE ORIZZONTALI	COPERTURE	
<input type="checkbox"/> LEGNO	<input type="checkbox"/> SASSO	<input type="checkbox"/> FERRO	<input type="checkbox"/> C.A.
<input type="checkbox"/> COTTO	<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/> LATERO CEM.	<input type="checkbox"/> LEGNO
BUONO	MEDIocre	CATTIVO	BUONO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BUONO	MEDIocre	CATTIVO	BUONO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BUONO	MEDIocre	CATTIVO	BUONO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**

BUONO MEDIocre CATTIVO

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE**

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**DESTINAZIONE D'USO**

ORIGINARIA:

residenza unifamiliare

ATTUALE:


**QUALITA' STORICO AMBIENTALI**

EDIF. DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

<input type="checkbox"/>
--------------------------

EDIF. DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO

<input type="checkbox"/>
--------------------------

EDIF. DOTATO DI VALORE AMBIENTALE

<input type="checkbox"/>
--------------------------

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI

<input type="checkbox"/>
--------------------------

IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

<input type="checkbox"/>
--------------------------

**DESCRIZIONE**

edificio unifamiliare inserito in un contesto ambientale di pregio.

## INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA'

<b>ATTIVITA' STAGIONALE</b>		<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
DIMENSIONI ATTUALI:	mc.	3.769,97	LETTI N° 73
SUPERFICIE COPERTA:	mq.	593,00	PRESENZE ANNO 11.000
SUPERFICIE SCOPERTA:	mq.	1.480 ca.	
ESIGENZE AMPLIAMENTO:	mc.	1960,00	LETTI N°
<input type="checkbox"/> IMMOBILE NON COMPATIBILE		<input type="checkbox"/> NON UTILIZZATO	

<b>SERVIZI PRESTATI:</b>			
HALL-PORTINERIA:	mq.	27,20	LAVANDERIA: mq. 145,00
RISTORANTE:	mq.	108,00	STENDERIA: mq.
BAR:	mq.	83,05	STIRERIA: mq. 21,00
SALA RIUNIONI :	mq.		ASCENSORE: n° 1
TELECOMUNICAZIONI:	mq.		MONTACARICHI: n°
SALA LETTURA :	mq.	36,40	BAGNO AL PIANO: n° 1
SALA TV.:	mq.		BAGNO DISABILI: n° 2
SALA GIOCHI ADULTI:	mq.		GARAGE n° posti auto 14
SALA GIOCHI BIMBI:	mq.		SPIAGGIA RISERVATA: mq.
PALESTRA:	mq.		DARSENA RISERVATA: mq.
SOLARIUM:	mq.		ALTRO: n° posti auto esterni 20
SAUNA + BAGNO TURCO :	mq.	13,40	NOTE:
PISCINA SCOPERTA	:mq.	50,00	
AREE AD USO COMUNE:	mq.		

ADDETTI: n°	15	ADDETTI STAGIONALI : n°	15
PROVIENIENZA DA :			
COMUNE	%	6	
COMUNE CONTERMINI	%		
PROVINCIA	%		
REGIONE	%		
ALTRO	%	9	
MEZZO DI TRASPORTO USATO: PUBBLICO %			PRIVATO% 100

## TIPOLOGIA DI INTERVENTO RICHIESTA

### DESCRIZIONE:

La richiesta di variante interessa sia l'attuale struttura che l'area adiacente, su cui insiste una costruzione unifamiliare. Gli interventi richiesti riguardano l'adeguamento dell'attuale struttura, mediante la realizzazione di volumi da destinare a spazi comuni ed ampliamento delle dimensioni delle camere. Viene richiesta inoltre la possibilità di realizzare sull'area limitrofa, una serie di manufatti a blocco, quali dependance della struttura principale, al fine di elevare la qualità di standard per singolo posto letto.

## TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSA

### DESCRIZIONE:

L'intervento ammesso, così come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria 1:500, prevede la sopraelevazione del blocco F nonché l'ampliamento sul lato Est ed Ovest dell'attuale struttura, per migliorare le dimensioni delle camere e la dotazione degli spazi per attività comuni. Tale ampliamento prevede la possibilità di realizzare 1.960 mc. Si ammette inoltre la realizzazione di un intervento a blocchi isolati, sull'area adiacente l'attuale struttura, con recupero dell'attuale edificio e cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo. Il nuovo intervento ammesso si articola con corpi di fabbrica a blocchi, così come disposti nell'allegata planimetria scala 1:1000, prevedendo una nuova volumetria di mc 6.900, oltre a quella relativa all'edificio residenziale esistente. La progettazione per l'attuazione del nuovo volume ammesso dovrà essere corredata di un attento studio per la valutazione ambientale, che tenga conto della vegetazione insistente sull'area interessata, e che integri i nuovi manufatti con lo spazio circostante, con l'obbligo di utilizzare materiali naturali quali la pietra locale ed il legno. Si consiglia di realizzare, compatibilmente con la normativa igienico sanitaria, strutture parzialmente interrate, al fine di ridurre l'impatto ambientale.

L'intervento ammesso è condizionato alla realizzazione di idonei spazi a parcheggio, possibilmente interrati.

Prescrizioni della D.G.R.V. n° 1904 del 08.07.2008

Ai fini di garantire adeguata tutela al pregevole contesto paesaggistico, evitando un'edificazione che seppur diffusa sull'area comporterebbe

visivamente una cortina continua di edifici, risulta opportuno mantenere adeguati coni visuali aperti verso le colline circostanti, pertanto si prescrive che:

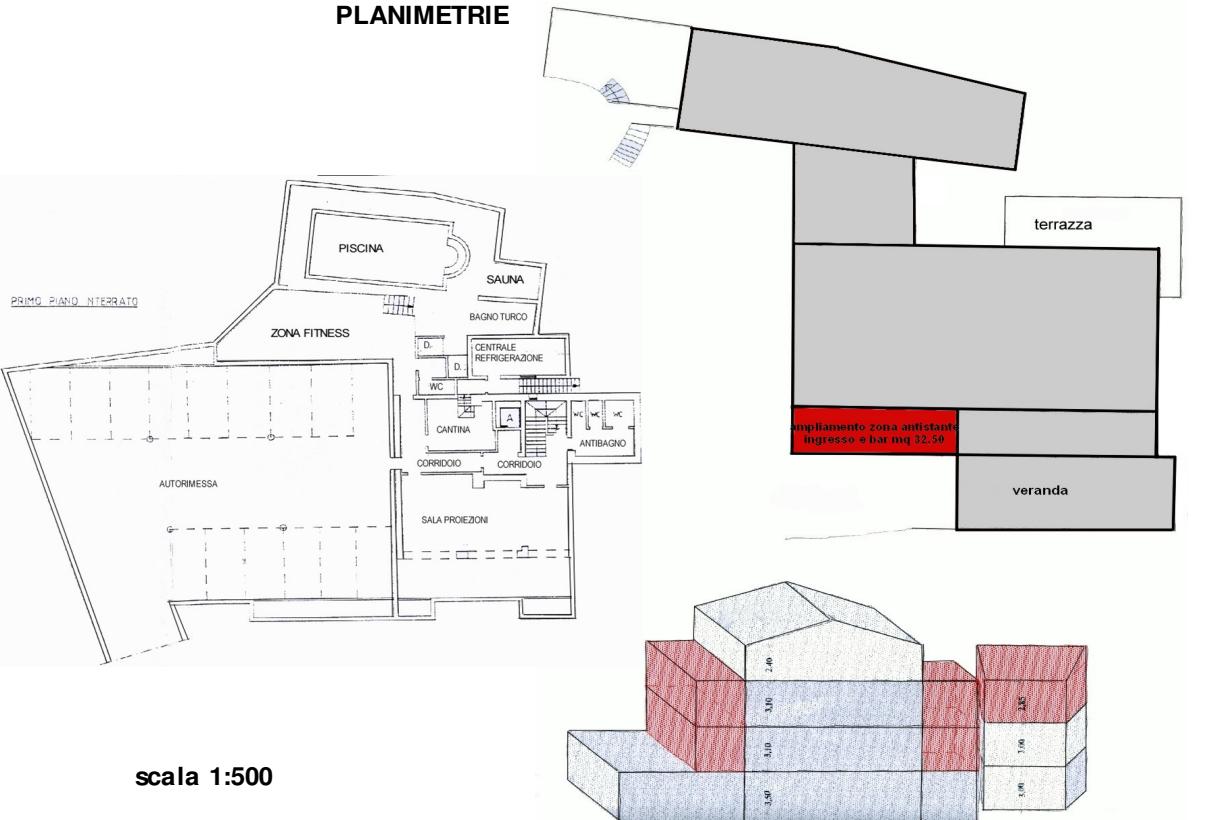
- vengano stralciati i blocchi n.2 en.5;
- il blocco n.4 sia ridotto ed accorpato al blocco n.3;
- conseguentemente la volumetria sarà ridotta fino ad un massimo di mc 5500,00.

Inoltre, vista l'attuale carenza di una viabilità idonea a sostenere il flusso di autoveicoli derivanti dalla nuova struttura ricettiva, si prescrive che l'area sarà accessibile solo mediante percorsi pedonali e che le necessarie aree a parcheggio saranno collocate in aree esterne al lotto, ma ubicate entro un raggio di 300 ml dal perimetro dello stesso, secondo le indicazioni delle N.T.A. di zona.

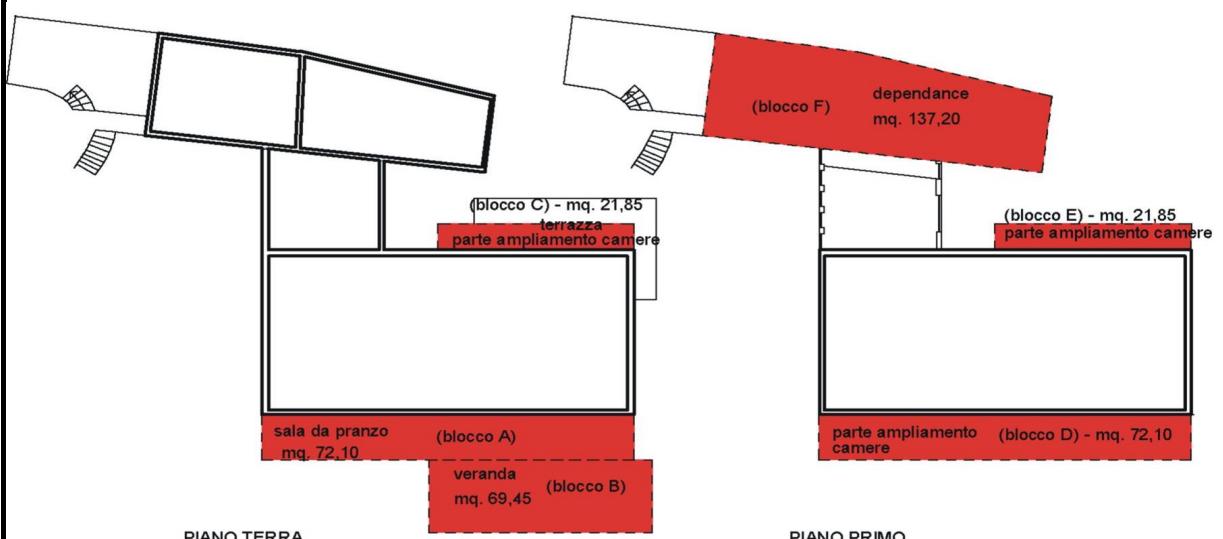
Relativamente agli ampliamenti previsti per la struttura ricettiva esistente, al fine di mitigare l'impatto visivo del nuovo fabbricato nel pregevole contesto paesaggistico circostante, si prescrive che il piano previsto in sopraelevazione del blocco F sia mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00. Rilevando inoltre incongruenze nella scheda tra le piante, lassonometria e la tabella dei volumi, si prescrive che l'altezza dei corpi di fabbrica contrassegnati con lettera A,B,C,D ed E sia ridotta da ml 6,00 a ml 3,00, conseguentemente andrà ridotta la volumetria complessiva.

**N.B.: Si da atto che gli schemi grafici sono sostituiti e/o modificati dalle prescrizioni della D.G.R.V. n° 1904 del 08.07.2008**

## **PLANIMETRIE**



scala 1:500



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

<b>A</b>	AMPLIAMENTO	mq	72,10	x	h	6,00	3,00	= mc	216,30
<b>B</b>	AMPLIAMENTO	mq	69,45	x	h	6,00	3,00	= mc	208,35
<b>C</b>	AMPLIAMENTO	mq	21,85	x	h	6,00	3,00	= mc	65,55
<b>D</b>	AMPLIAMENTO	mq	74,10	x	h	6,00	3,00	= mc	222,30
<b>E</b>	AMPLIAMENTO	mq	21,85	x	h	6,00	3,00	= mc	65,55
<b>F</b>	SOPRAELEVAZIONE	mq	137,20	x	h	3,00		= mc	411,60

#### **VOLUME AMMESSO IN AMPLIAMENTO**

## INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA'

### **ATTIVITA' STAGIONALE**

SI

NO

SUPERFICIE COMPLESSIVA: mq.

6.558,00

LETTI

N°

SUPERFICIE COPERTA: mq.

PRESENZE ANNO

SUPERFICIE SCOPERTA: mq.

ESIGENZE AMPLIAMENTO: mc.

6.900

LETTI

N°

80

IMMOBILE NON COMPATIBILE

NON UTILIZZATO

### **SERVIZI PRESTATI:**

HALL-PORTINERIA: mq.

LAVANDERIA:

mq.

RISTORANTE: mq.

STENDERIA:

mq.

BAR: mq.

STIRERIA:

mq.

SALA RIUNIONI :

mq.

ASCENSORE:

n°.

TELECOMUNICAZIONI: mq.

MONTACARICHI:

n°.

SALA LETTURA :

mq.

BAGNO AL PIANO:

n°.

SALA TV.:

mq.

BAGNO DISABILI:

n°.

SALA GIOCHI ADULTI: mq.

GARAGE n° posti auto

SALA GIOCHI BIMBI: mq.

SPIAGGIA RISERVATA: mq.

PALESTRA: mq.

DARSENA RISERVATA: mq.

SOLARIUM: mq.

ALTRO:

mq.

SAUNA :mq.

NOTE:

PISCINA coperta / scoperta:mq.

AREE AD USO COMUNE:mq.

ADDETTI: n°

ADDETTI STAGIONALI : n°

PROVIENIENZA DA :

COMUNE

%

COMUNE CONTERMINI

%

PROVINCIA

%

REGIONE

%

ALTRO

%

MEZZO DI TRASPORTO USATO: PUBBLICO %

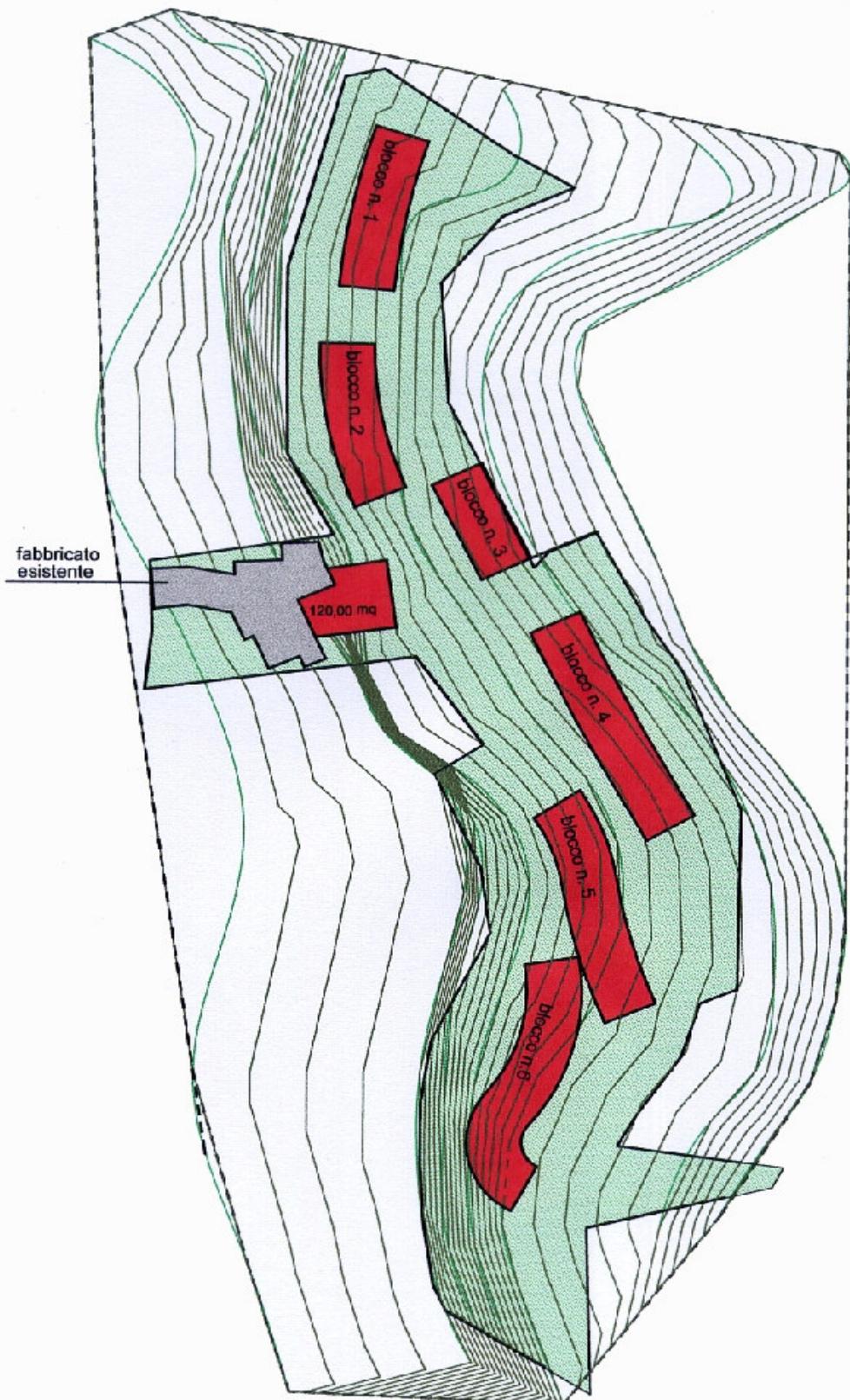
PRIVATO%

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROPOSTA PROGETTUALE**



	superficie cop. max	h. max	volume max
VOLUME AMPLIAMENTO	mq 1.600,00	m.6,00	mc 6.900,00
VOLUME AMMESSO IN AMPLIAMENTO			= mc 6.900,00

## PLANIMETRIA



PLANIMETRIA scala 1:1000

P.I. 3.1

**PLANIMETRIA ADEGUATA ALL'AMBITO DI PROPRIETA' E ALLE PRESCRIZIONI DELLA  
DGRV n. 1904 del 08.07.2008**

