

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

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

# COMUNE DI TORRI

## CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE

### ATTIVITA' TURISTICHE

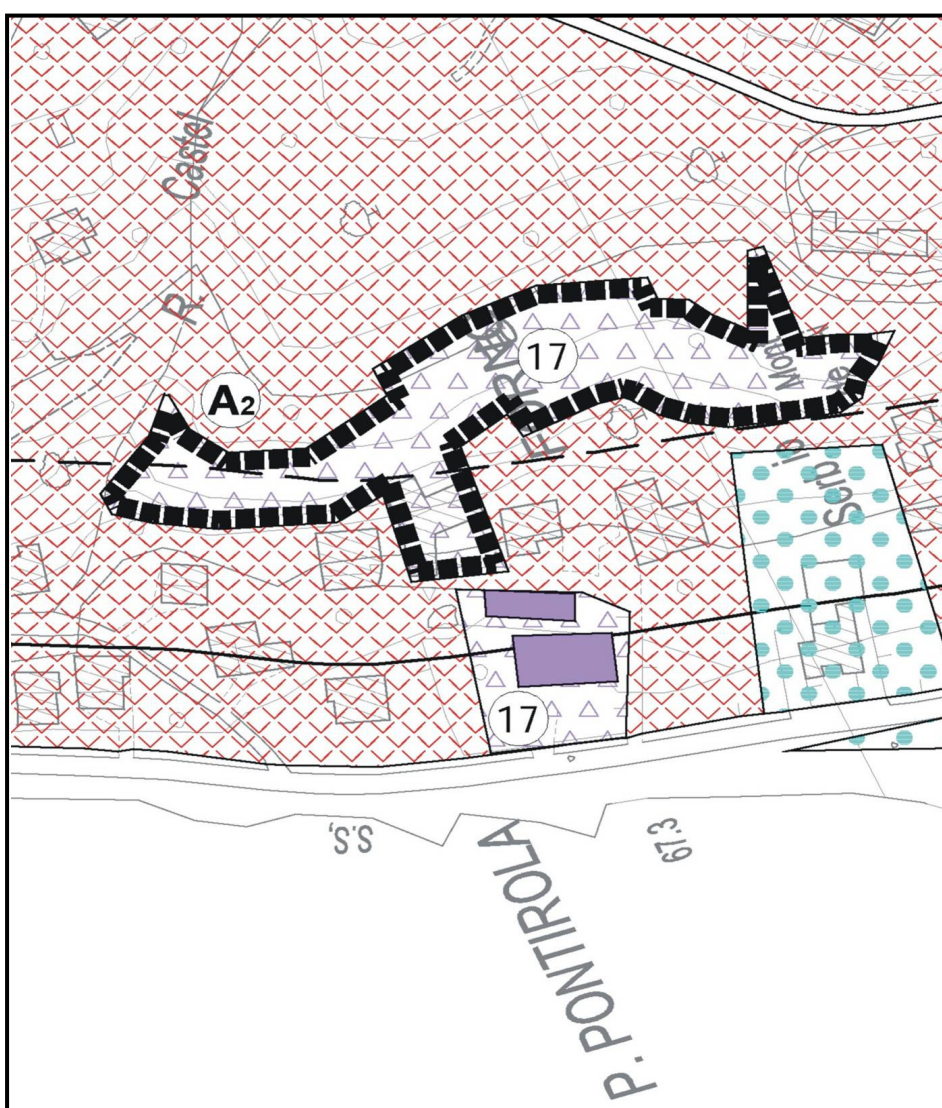
RIFERIMENTO SCHEDA EDIFICIO

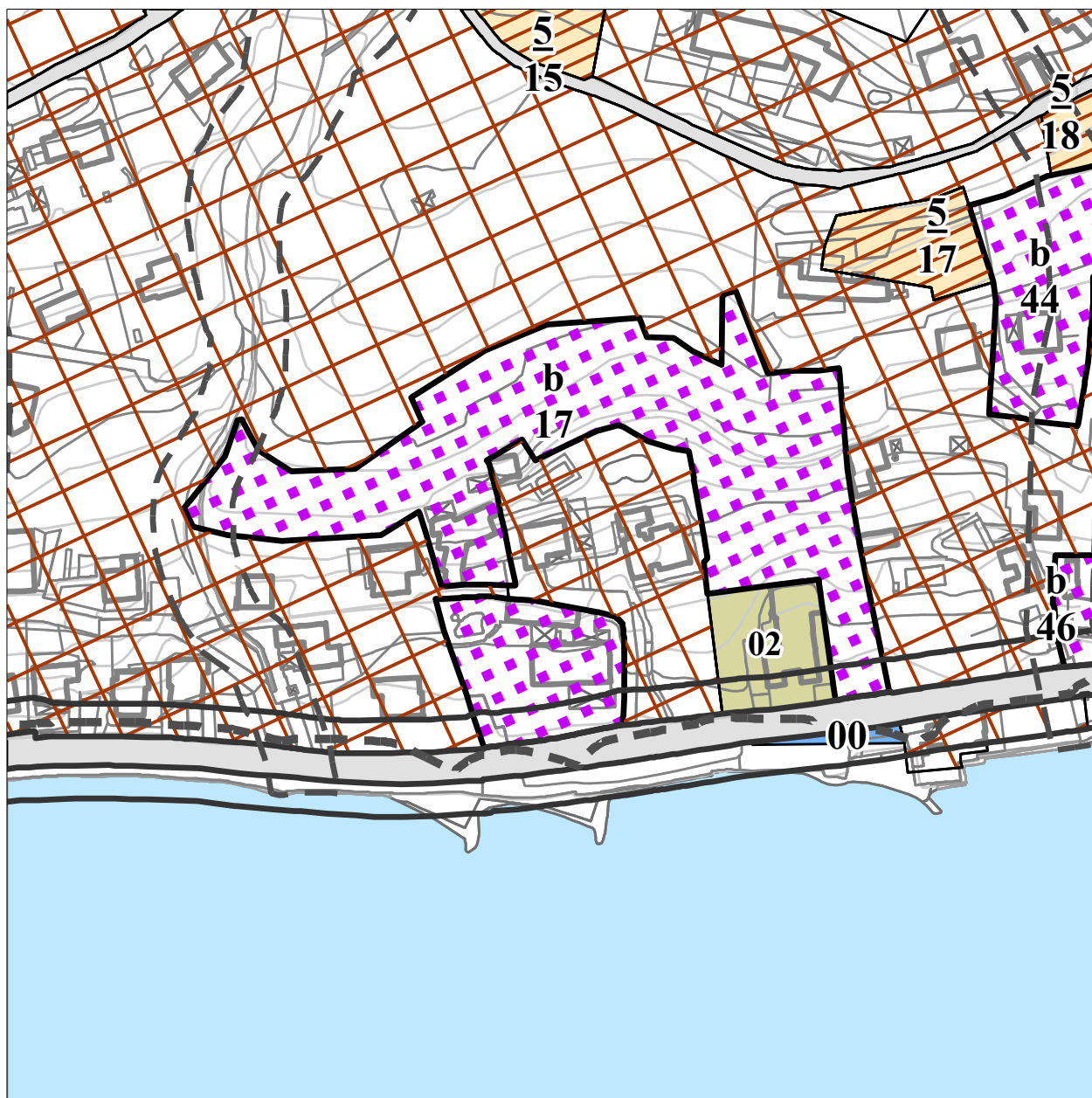
N°

17

INDIVIDUAZIONE EDIFICIO SU STRALCIO P.R.G.

scala 1:2000





DENOMINAZIONE:	Hotel Galvani - STRUTTURA ESISTENTE
UBICAZIONE:	Località Pontirolo, 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**

<input checked="" type="checkbox"/> ISOLATO	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A CORTINA	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A CORTE	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A SCHIERA	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO (specificare):	<input type="checkbox"/>

**CONTESTO AMBIENTALE**

<input type="checkbox"/> PARCO	<input type="checkbox"/> CENTRO STORICO	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> GIARDINO	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> ORTO	<input type="checkbox"/> NUCLEO RURALE	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SCOPERTO A DESTINAZIONE AGRICOLA	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> BROLO	<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/>

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

**EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO:** ANNO 1960

**INTERVENTI SUCESSIVI:** ANNO 1996/97 ANNO

<input type="checkbox"/> DI MODESTA ENTITA'	<input type="checkbox"/> DI MODESTA ENTITA'
<input checked="" type="checkbox"/> DI PESANTE ENTITA'	<input type="checkbox"/> DI PESANTE ENTITA'



**PARTICOLARI DI RILIEVO**

ARCHITETTONICO

SCULTOREO

PITTORICO

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI:****STRUTTURE VERTICALI**☐ LEGNO☒ SASSO☒ COTTO☒ ALTRO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☒☐☐**STRUTTURE ORIZZONTALI**☐ FERRO☐ C.A.☒ LATERO CEM. ☐ LEGNO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☒☐☐**COPERTURE**☐ LATERIZIO☒ LEGNO☐ LAMIERA☐ ALTRO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☒☐☐**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☒☐☐**STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE**☒☐☐**DESTINAZIONE D'USO**

ORIGINARIA:

ricettivo turistica

ATTUALE:

ricettivo turistica

**QUALITA' STORICO AMBIENTALI**

EDIF. DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

☐

EDIF. DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO

☒

EDIF. DOTATO DI VALORE AMBIENTALE

☐

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI

☒

IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

☐☐**DESCRIZIONE**

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

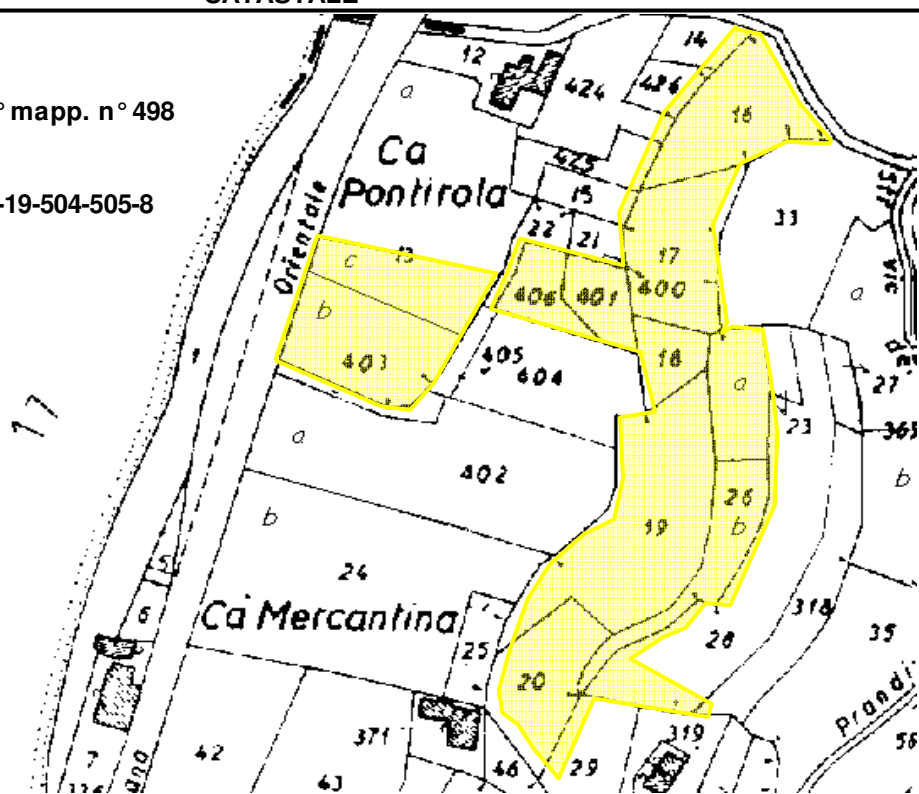
# CATASTALE

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 Pontirolo
ATTIVITA' SPECIFICA:	turistico - ricettiva
CATEGORIA:	5 stelle
ANNO INIZIO ATTIVITA':	
TITOLO DI GODIMENTO:	proprietà di Quattro G. s.a.s.

NUMERO PIANI	n°			
VOLUME RICHIESTO	mc.	6.000 ca	AREA DI PERTINENZA	mq. 6.558,00

**TIPOLOGIA**

<input checked="" type="checkbox"/> ISOLATO	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A CORTINA	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A CORTE	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A SCHIERA	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO (specificare): terreno	<input checked="" type="checkbox"/>

**CONTESTO AMBIENTALE**

<input checked="" type="checkbox"/> PARCO	<input checked="" type="checkbox"/>	CENTRO STORICO	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> GIARDINO	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ORTO	<input type="checkbox"/>	NUCLEO RURALE	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SCOPERTO A DESTINAZIONE AGRICOLA	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> BROLO	<input type="checkbox"/>	ALTRO	<input type="checkbox"/>

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

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO: INTERVENTI SUCESSIVI:	ANNO	1960	
	ANNO		ANNO
	<input type="checkbox"/> DI MODESTA ENTITA'	<input type="checkbox"/> DI MODESTA ENTITA'	
	<input type="checkbox"/> DI PESANTE ENTITA'	<input type="checkbox"/> DI PESANTE ENTITA'	

**PARTICOLARI DI RILIEVO**

ARCHITETTONICO

SCULTOREO

PITTORICO

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI:****STRUTTURE VERTICALI**☐ LEGNO☐ SASSO☐ COTTO☐ ALTRO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐☐☐**STRUTTURE ORIZZONTALI**☐ FERRO☐ C.A.☐ LATERO CEM. ☐ LEGNO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐☐☐**COPERTURE**☐ LATERIZIO☐ LEGNO☐ LAMIERA☐ ALTRO

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐☐☐**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐☐☐**STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE**☐☐☐**DESTINAZIONE D'USO**

ORIGINARIA:

residenza unifamiliare

ATTUALE:

**QUALITA' STORICO AMBIENTALI**

EDIF. DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

EDIF. DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO

EDIF. DOTATO DI VALORE AMBIENTALE

PRESENZA DI SUPERFETAZIONI

IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

☐☐☐☐☐☐**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.	<input type="text" value="3.769,97"/>	LETTI N° <input type="text" value="73"/>
SUPERFICIE COPERTA:	mq.	<input type="text" value="593,00"/>	PRESENZE ANNO <input type="text" value="11.000"/>
SUPERFICIE SCOPERTA:	mq.	<input type="text" value="1.480 ca."/>	
ESIGENZE AMPLIAMENTO:	mc.	<input type="text" value="1960,00"/>	LETTI N° <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> IMMOBILE NON COMPATIBILE		<input type="checkbox"/> NON UTILIZZATO	

<b>SERVIZI PRESTATI:</b>			
HALL-PORTINERIA:	mq.	<input type="text" value="27,20"/>	LAVANDERIA: mq. <input type="text" value="145,00"/>
RISTORANTE:	mq.	<input type="text" value="108,00"/>	STENDERIA: mq. <input type="text"/>
BAR:	mq.	<input type="text" value="83,05"/>	STIRERIA: mq. <input type="text" value="21,00"/>
SALA RIUNIONI :	mq.	<input type="text"/>	ASCENSORE: n°. <input type="text" value="1"/>
TELECOMUNICAZIONI:	mq.	<input type="text"/>	MONTACARICHI: n°. <input type="text"/>
SALA LETTURA :	mq.	<input type="text" value="36,40"/>	BAGNO AL PIANO: n°. <input type="text" value="1"/>
SALA TV.:	mq.	<input type="text"/>	BAGNO DISABILI: n°. <input type="text" value="2"/>
SALA GIOCHI ADULTI:	mq.	<input type="text"/>	GARAGE n° posti auto <input type="text" value="14"/>
SALA GIOCHI BIMBI:	mq.	<input type="text"/>	SPIAGGIA RISERVATA: mq. <input type="text"/>
PALESTRA:	mq.	<input type="text"/>	DARSENA RISERVATA: mq. <input type="text"/>
SOLARIUM:	mq.	<input type="text"/>	ALTRO: n° posti auto esterni <input type="text" value="20"/>
SAUNA + BAGNO TURCO :	mq.	<input type="text" value="13,40"/>	NOTE: <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>
PISCINA SCOPERTA	:mq.	<input type="text" value="50,00"/>	
AREE AD USO COMUNE:	mq.	<input type="text"/>	

ADDETTI: n°	<input type="text" value="15"/>	ADDETTI STAGIONALI : n°	<input type="text" value="15"/>
PROVIENIENZA DA :			
COMUNE	%	<input type="text" value="6"/>	
COMUNE CONTERMINI	%	<input type="text"/>	
PROVINCIA	%	<input type="text"/>	
REGIONE	%	<input type="text"/>	
ALTRO	%	<input type="text" value="9"/>	
MEZZO DI TRASPORTO USATO: PUBBLICO %		<input type="text"/>	PRIVATO% <input type="text" value="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 interrato, 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:

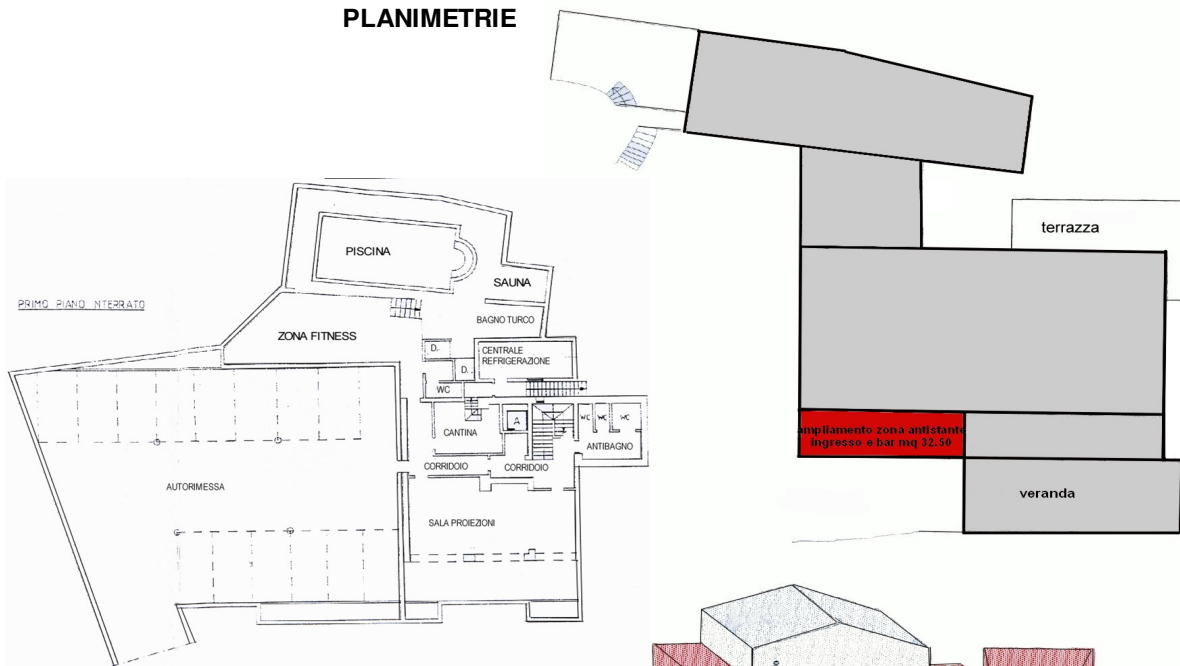
- vengano stralciati i blocchi n.2 en.5;
- il blocco n.4 sia ridotto ed accorpato al blocco n.3;
- conseguentemente la volumetria sarà ridotta fino ad un massimo di mc 5500,00.

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.

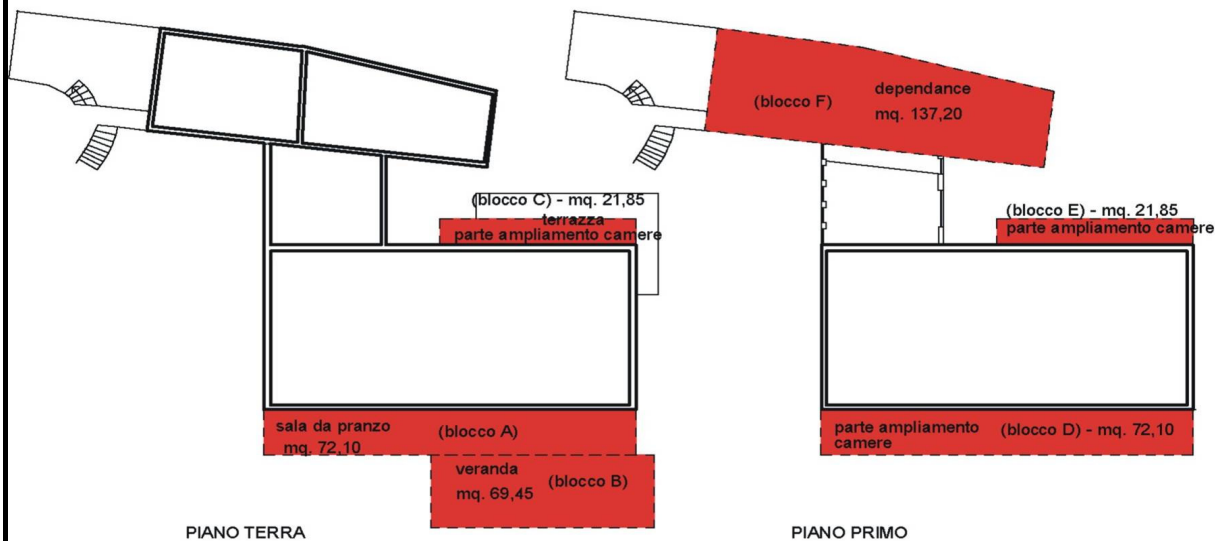
Relativamente agli ampliamenti previsti per la struttura ricettiva esistente, al fine di mitigare l'impatto visivo del nuovo fabbricato nel pregevole contesto paesaggistico circostante, si prescrive che il piano previsto in sopraelevazione del blocco F sia mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00. Rilevando inoltre incongruenze nella scheda tra le piante, l'assonometria 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

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

VOLUME AMMESSO IN AMPLIAMENTO = mc 1.189,65



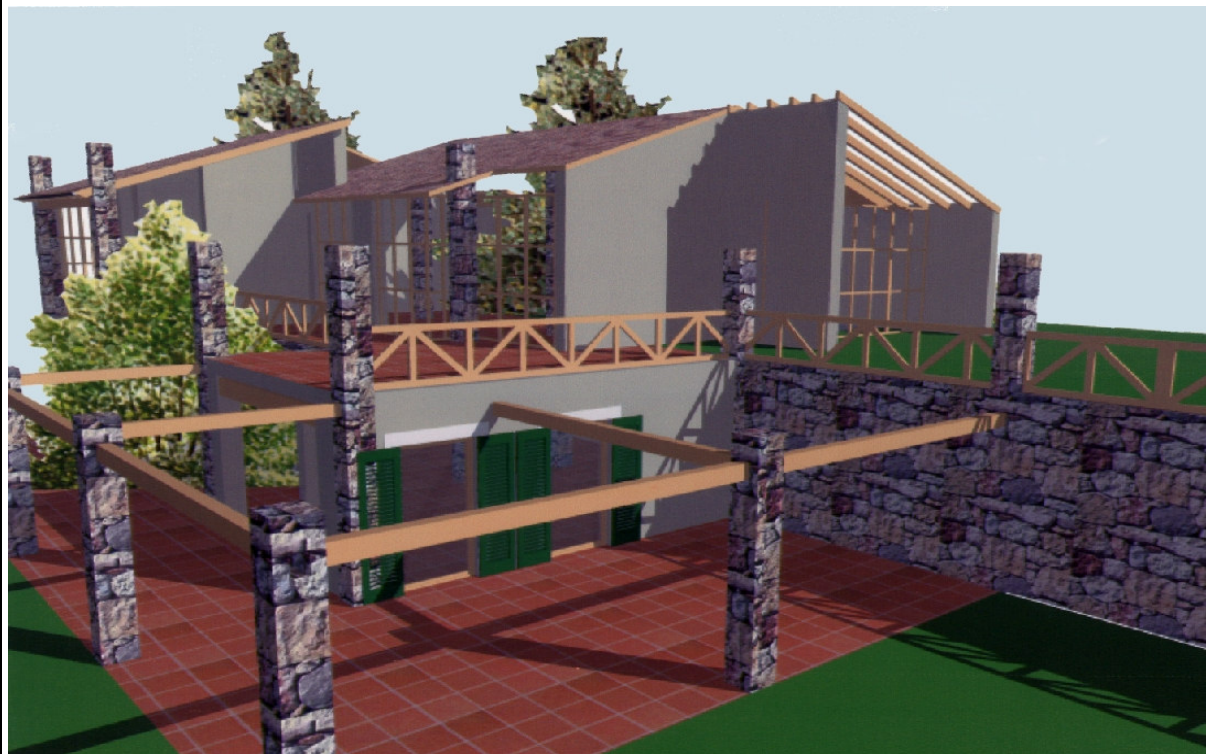
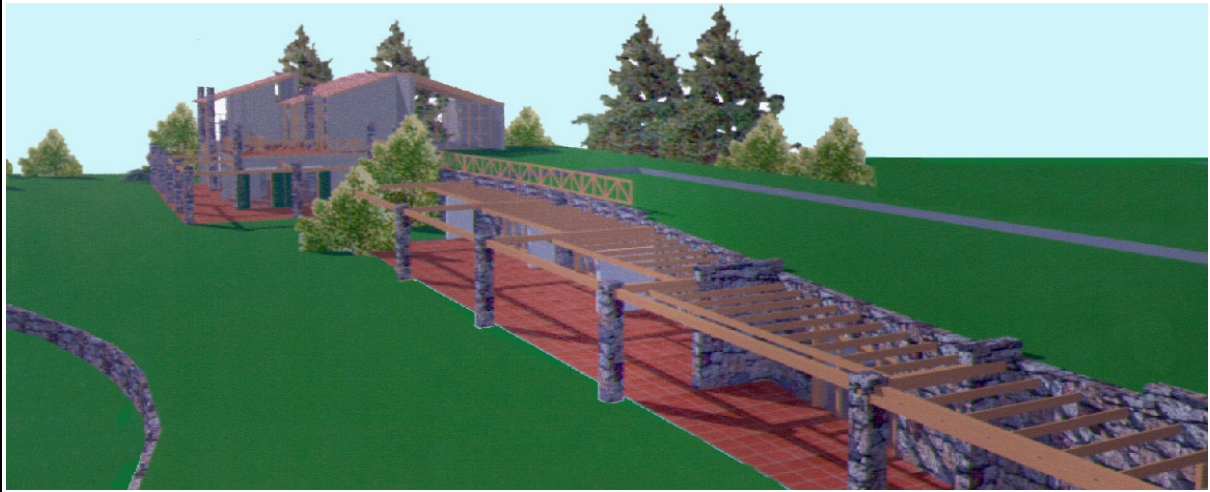
## INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA'

<b>ATTIVITA' STAGIONALE</b>		<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
SUPERFICIE COMPLESSIVA: mq.	<input type="text" value="6.558,00"/>	LETTI	N° <input type="text"/>
SUPERFICIE COPERTA: mq.	<input type="text"/>	PRESENZE ANNO	<input type="text"/>
SUPERFICIE SCOPERTA: mq.	<input type="text"/>		
ESIGENZE AMPLIAMENTO: mc.	<input type="text" value="6.900"/>	LETTI	N° <input type="text" value="80"/>
<input type="checkbox"/> IMMOBILE NON COMPATIBILE		<input type="checkbox"/> NON UTILIZZATO	

<b>SERVIZI PRESTATI:</b>			
HALL-PORTINERIA: mq.	<input type="text"/>	LAVANDERIA: mq.	<input type="text"/>
RISTORANTE: mq.	<input type="text"/>	STENDERIA: mq.	<input type="text"/>
BAR: mq.	<input type="text"/>	STIRERIA: mq.	<input type="text"/>
SALA RIUNIONI : mq.	<input type="text"/>	ASCENSORE: n°.	<input type="text"/>
TELECOMUNICAZIONI: mq.	<input type="text"/>	MONTACARICHI: n°.	<input type="text"/>
SALA LETTURA : mq.	<input type="text"/>	BAGNO AL PIANO: n°.	<input type="text"/>
SALA TV.: mq.	<input type="text"/>	BAGNO DISABILI: n°.	<input type="text"/>
SALA GIOCHI ADULTI: mq.	<input type="text"/>	GARAGE n° posti auto	<input type="text"/>
SALA GIOCHI BIMBI: mq.	<input type="text"/>	SPIAGGIA RISERVATA: mq.	<input type="text"/>
PALESTRA: mq.	<input type="text"/>	DARSENA RISERVATA: mq.	<input type="text"/>
SOLARIUM: mq.	<input type="text"/>	ALTRO: mq.	<input type="text"/>
SAUNA :mq.	<input type="text"/>	NOTE: <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
PISCINA coperta / scoperta:mq.	<input type="text"/>		
AREE AD USO COMUNE:mq.	<input type="text"/>		

ADDETTI: n°	<input type="text"/>	ADDETTI STAGIONALI : n°	<input type="text"/>
PROVIENIENZA DA :			
COMUNE	%	<input type="text"/>	
COMUNE CONTERMINI	%	<input type="text"/>	
PROVINCIA	%	<input type="text"/>	
REGIONE	%	<input type="text"/>	
ALTRO	%	<input type="text"/>	
MEZZO DI TRASPORTO USATO: PUBBLICO %		<input type="text"/>	PRIVATO% <input type="text"/>

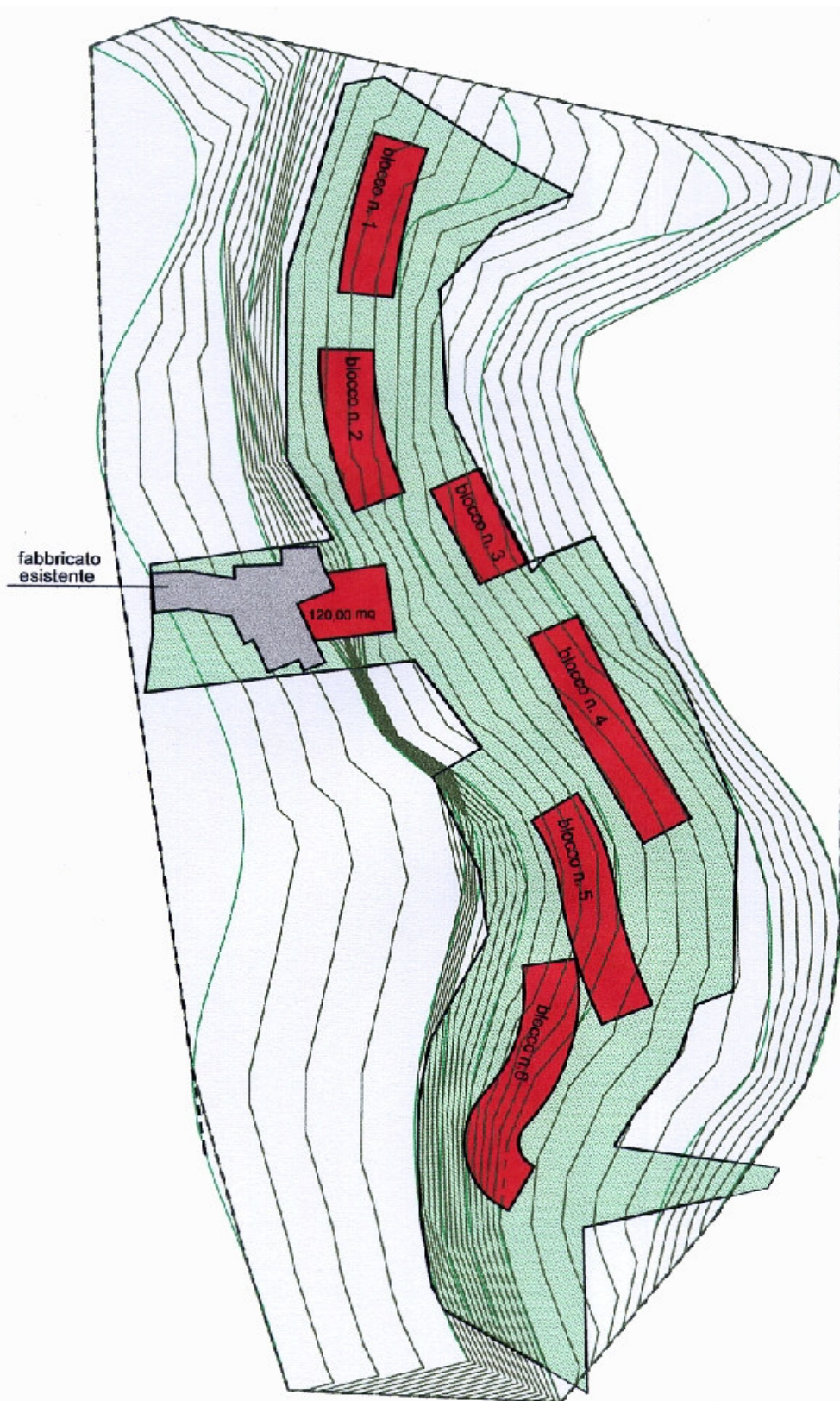
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROPOSTA PROGETTUALE



	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

