

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.3.1 al P.I.

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

**SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI**

Data

Aprile 2026

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.13 DEL 29.04.2026

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 DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 001

Unità n. 059

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA
Via per Ca' Tronconi

Foto

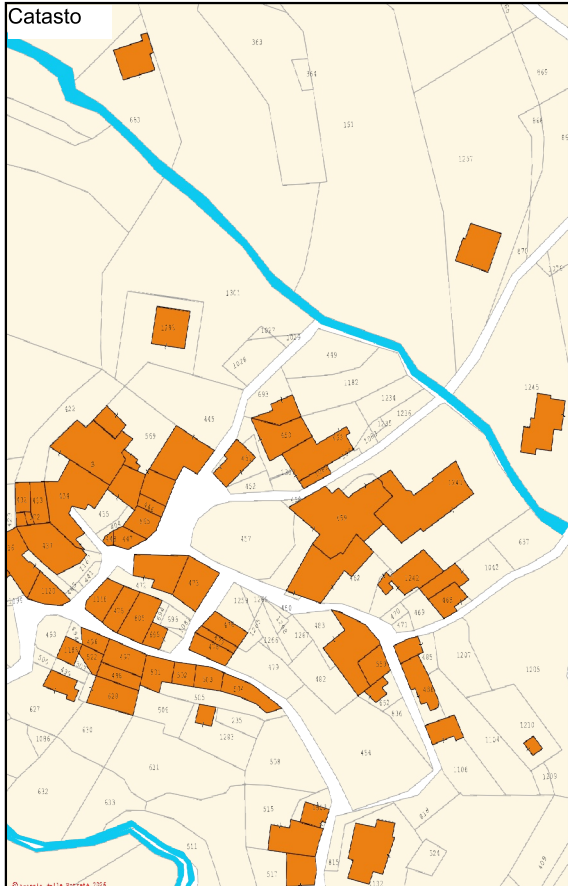


Dati catastali:	Fg. 1, map. 453
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	2 p
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	= sch. 60

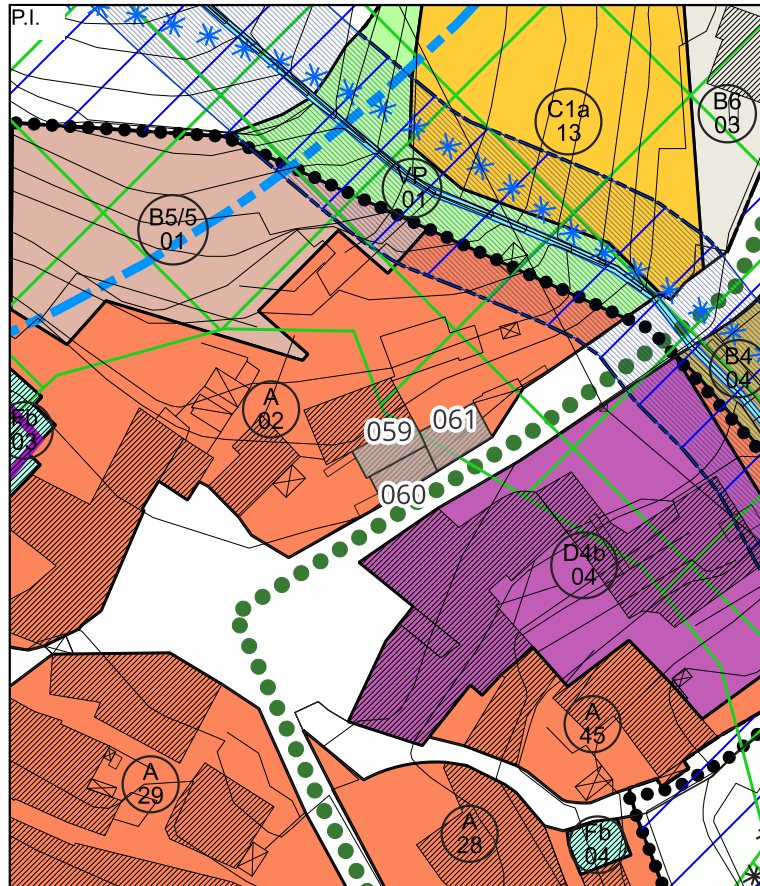
Descrizione: Edificio ad uso residenziale che non presenta alcun elemento di rilievo.
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: Possibilità di allineamento falda come unità scheda 60 con aumento volumetrico di mc 70

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 001

Unità n. 060

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA
Via per Ca' Tronconi

Foto

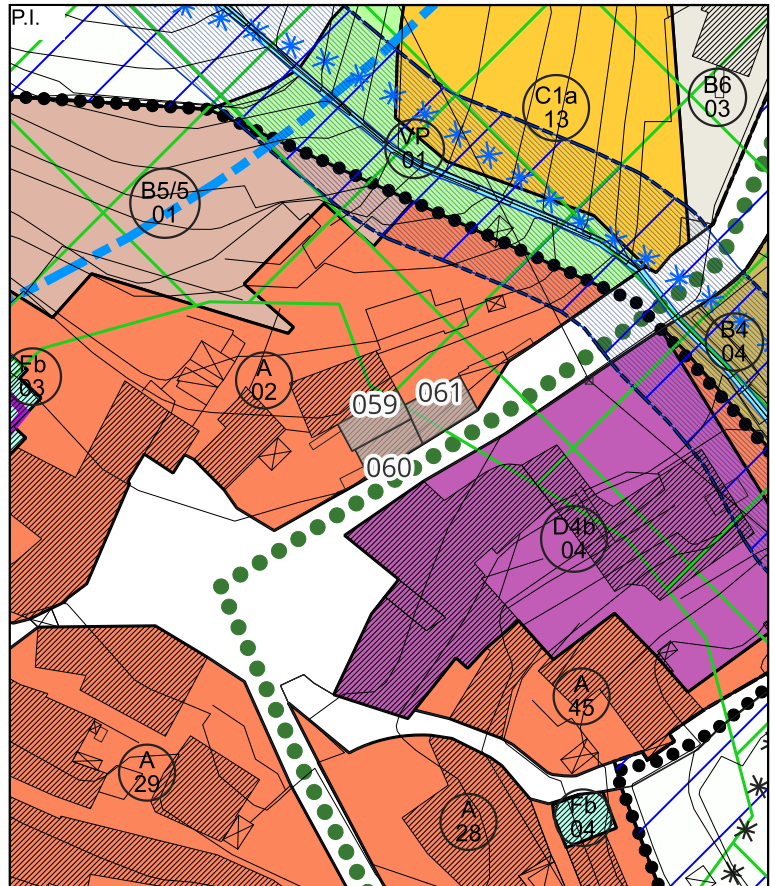
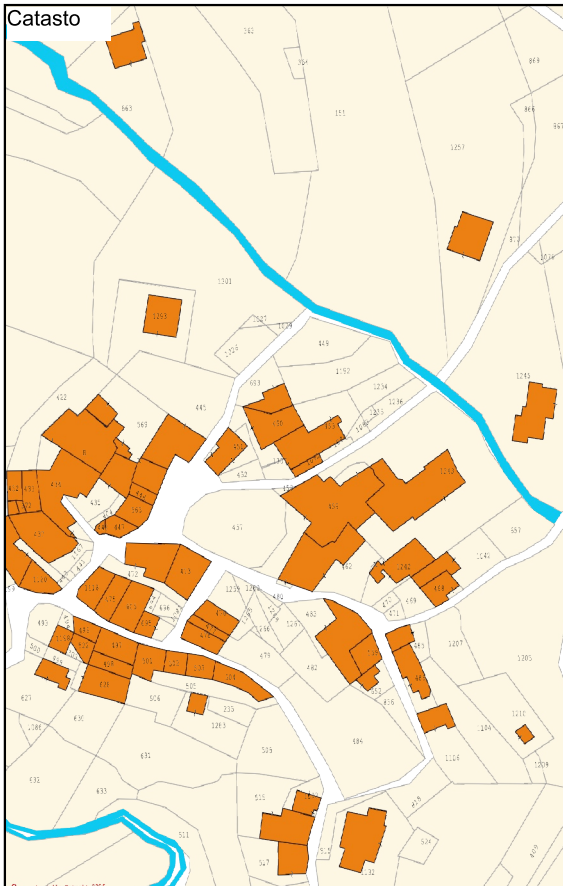


Dati catastali:	Fg. 1, map. 453
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione:
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: Vedi norme

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 001

Unità n. 061

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA
Via per Ca' Tronconi

Foto



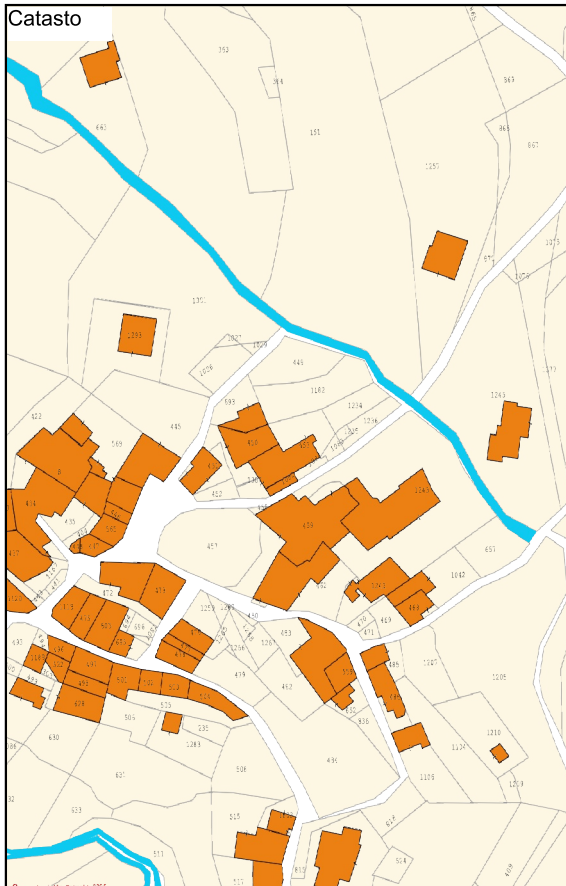
Dati catastali:	Fg. 1, map. 453
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Edificio ad uso magazzino che non presenta alcun elemento di rilievo.

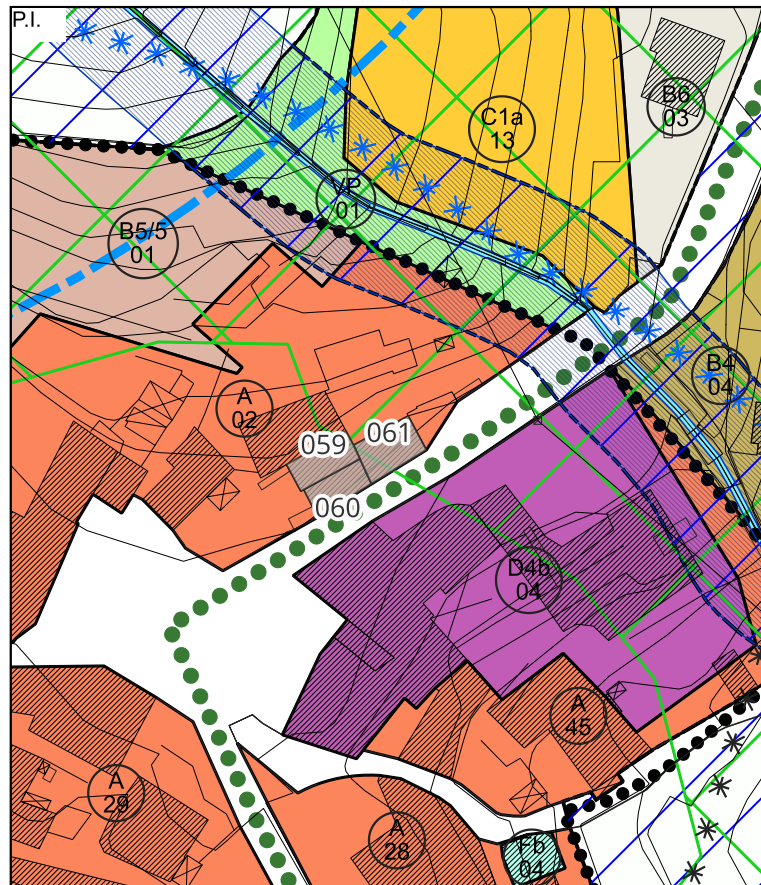
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: Cambio di destinazione d'uso da portico a residenziale per mc 195; Possibilità di allineamento della falda con il muro di confine sulla strada

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 069

Unità n. 38a

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Per Albisano
Via per Albisano

Foto

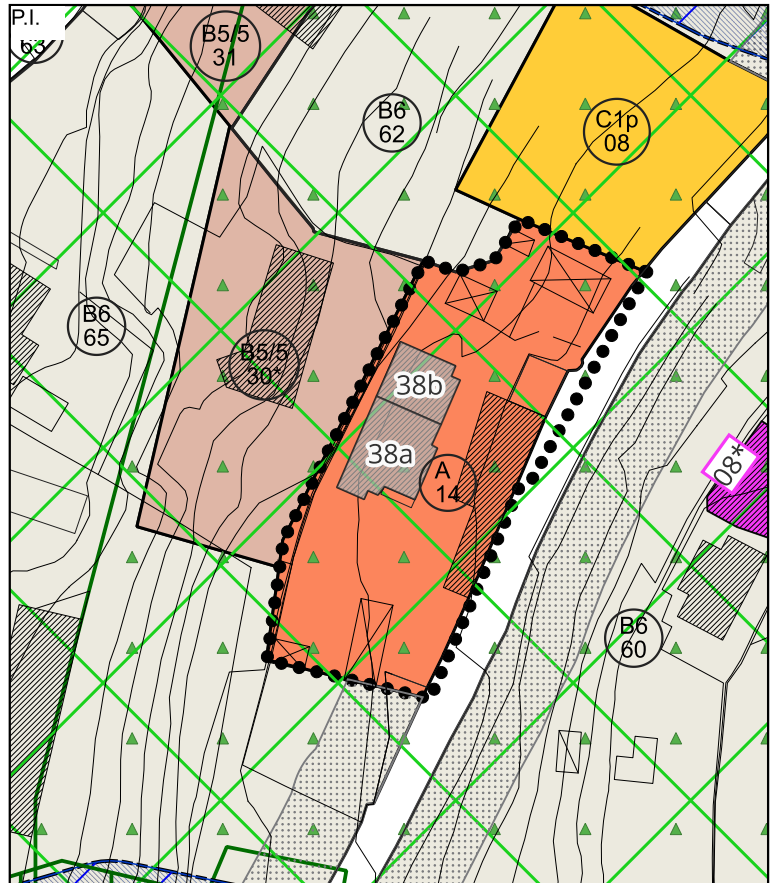


Dati catastali:	Fg. 11, map. 428
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	+ 50 mc
Altezza max progetto:	+ 0,50 m

Descrizione: Edificio di architettura minore, già oggetto di importanti interventi di riqualificazione.
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammessa la sopraelevazione con aumento volumetrico di mc 50

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 069

Unità n. 38b

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Per Albisano
Via per Albisano

Foto

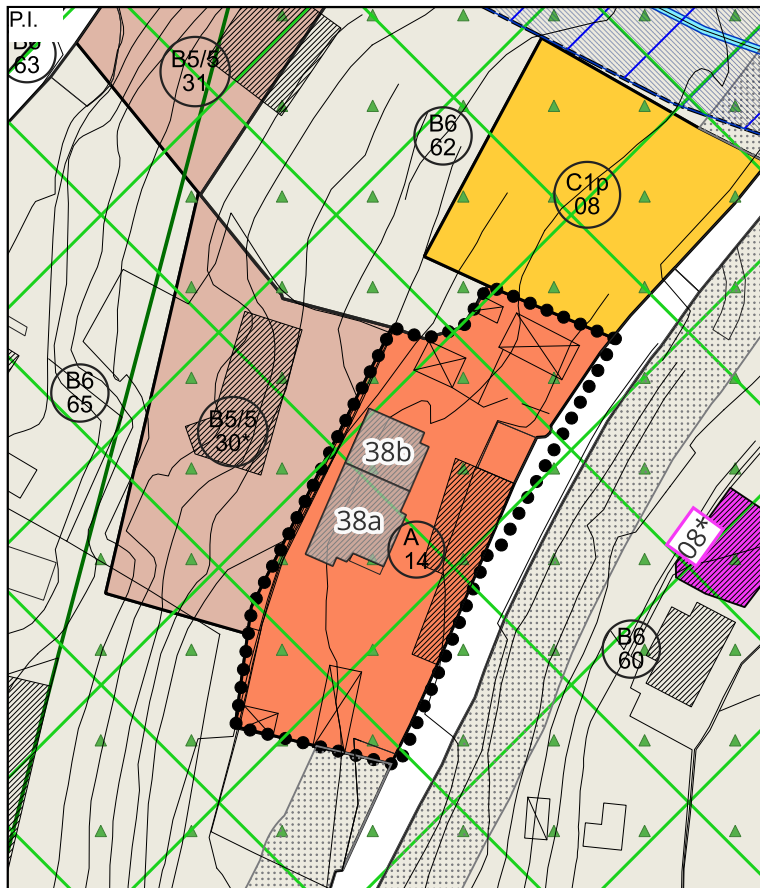


Dati catastali:	Fg 11
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Manufatto di architettura minore urbanisticamente inserito nel contesto ambientale che è stato soggetto a ristrutturazione
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: Vedi norme

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 089

Unità n. 126

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Fratelli Lavanda

Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 809
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	3 p
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	esistente
Altezza max progetto:	esistente

Descrizione: Il fabbricato, manomesso nel tempo, presenta contorni in cemento e serramenti con tapparelle e finiture in cemento

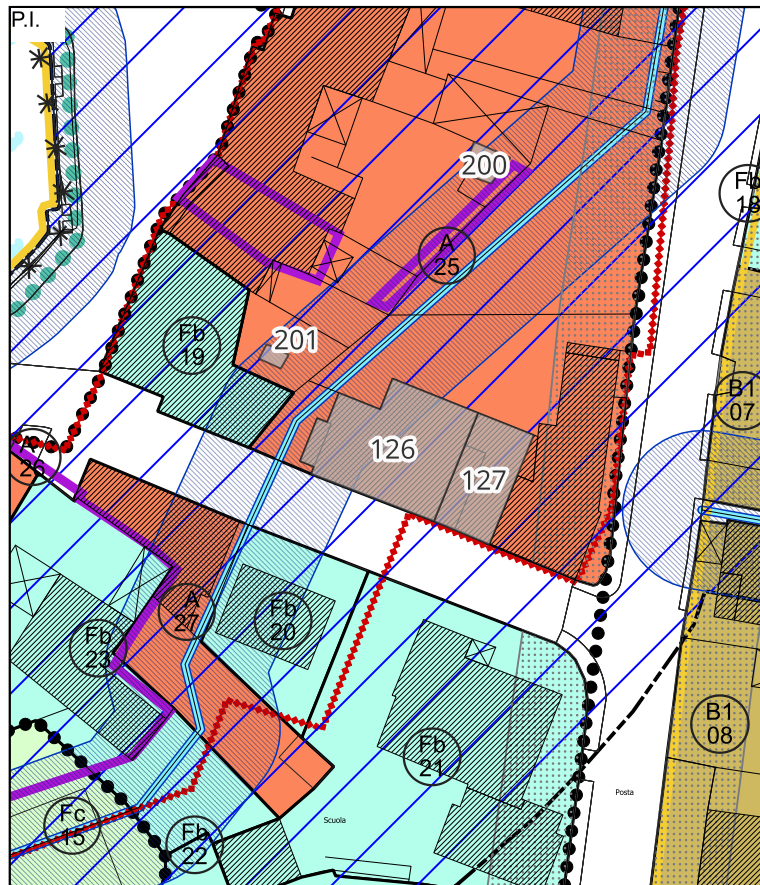
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammessa la finitura esterna delle facciate, sostituzione dei contorni del portone e serramento con materiali previsti dalle Norme di Centro Storico. Si ammette il collegamento dei poggiali. La realizzazione di tasche sul tetto è disciplinato dal REC.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 089

Unità n. 127

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Fratelli Lavanda

Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 809
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

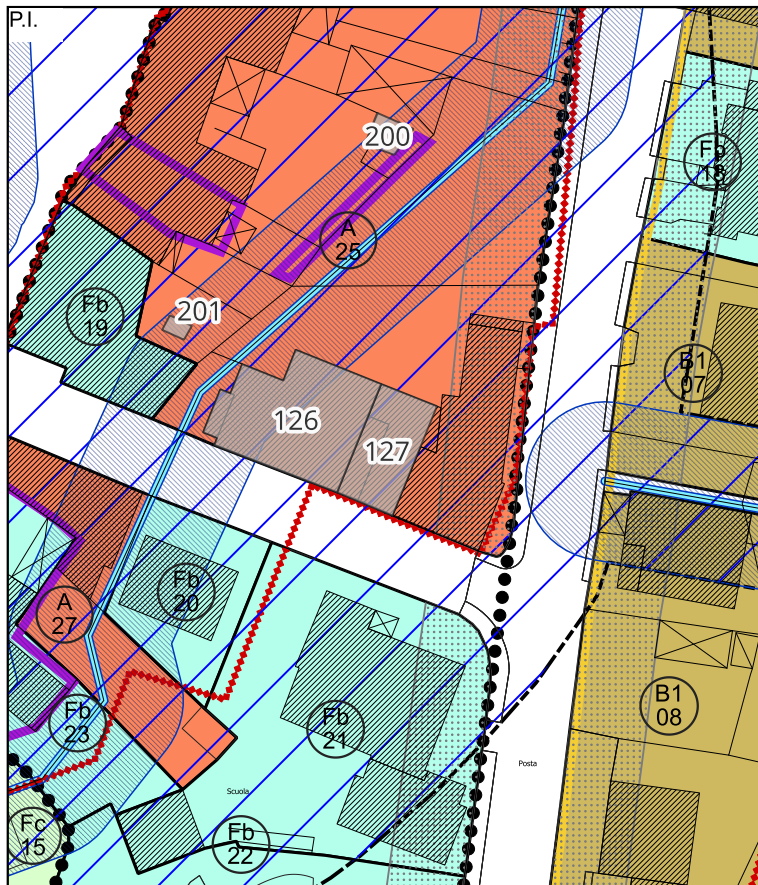
Descrizione:
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: E' ammessa la finitura esterna delle facciate, la sostituzione dei contorni delle finestre e i serramenti con materiali previsti dalle Norme di Centro Storico.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 092

Unità n. 143

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Corso Dante Alighieri

Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 705
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

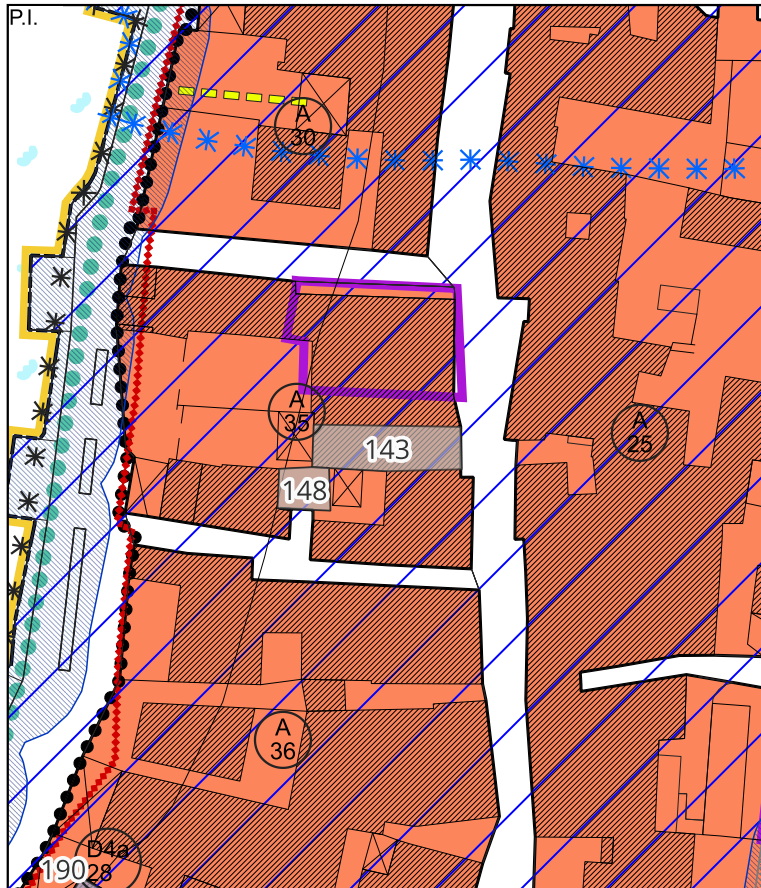
Descrizione: Il fabbricato, che versa in grave stato di abbandono e di degrado, mantiene esternamente le caratteristiche architettoniche del Centro Storico.
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammessa la ristrutturazione interna complessiva. Potranno essere ridefinite le forometrie per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti. Si potrà prevedere il collegamento con la sch. 148 e ridistribuzione interna

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 092

Unità n. 148

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Giuseppe Nascimbeni

Foto

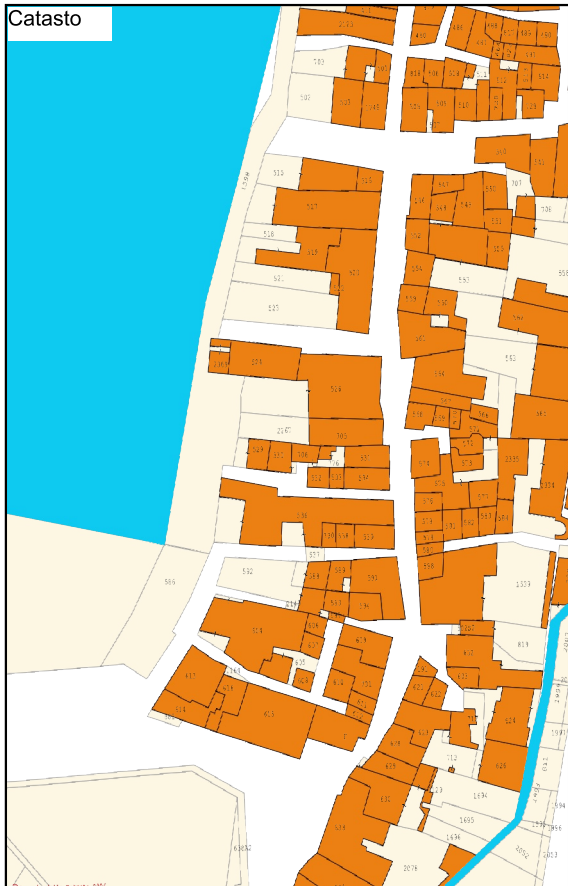


Dati catastali:	Fg. 9, map. 706
Superficie coperta esistente:	mq 117
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

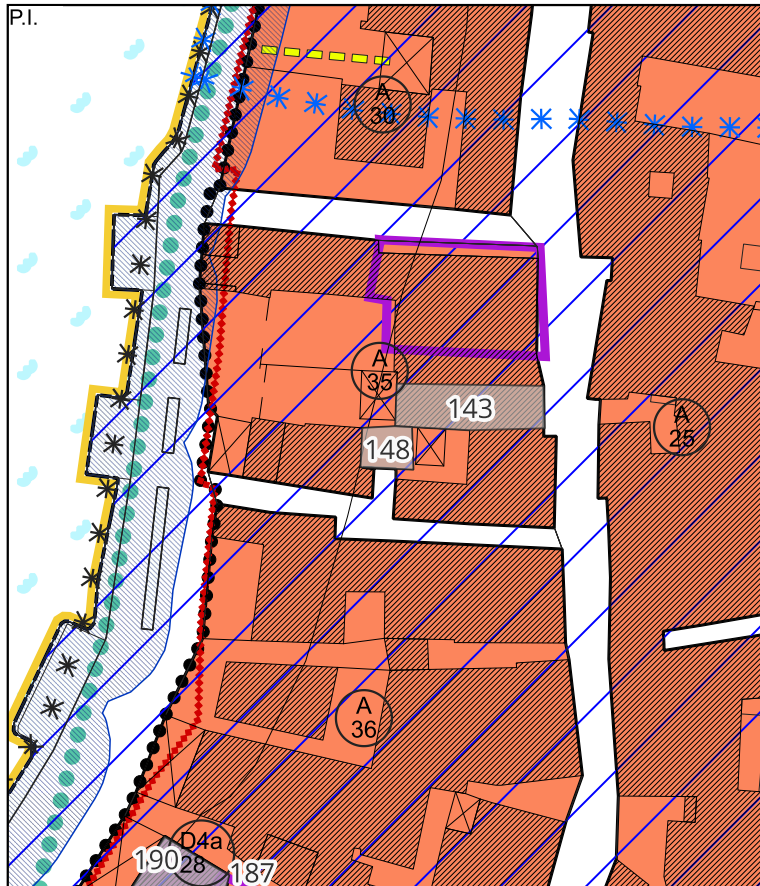
Descrizione: Il fabbricato, danneggiato da un incendio, versa in pessimo stato di conservazione
Grado di Protezione: 3a

Prescrizioni: E' ammessa la demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime, volume e altezza. Potranno essere ridefinite le forometrie per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti. Si potrà prevedere il collegamento con le sch. 143 e ridistribuzione interna

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 150

Unità n. 200

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Fratelli Lavanda

Foto

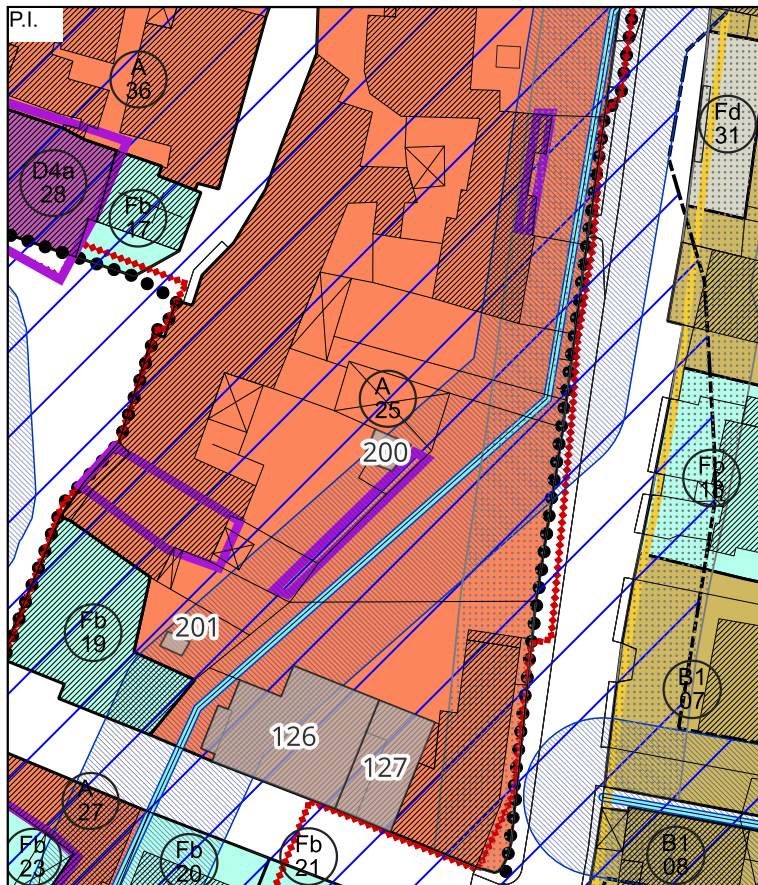


Dati catastali:	Fg. 9, map. 2078
Superficie coperta esistente:	mq 51
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Fabbricato di nessun valore
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: L'eventuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle norme costruttive previste per il Centro Storico.

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 151

Unità n. 201

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Fratelli Lavanda

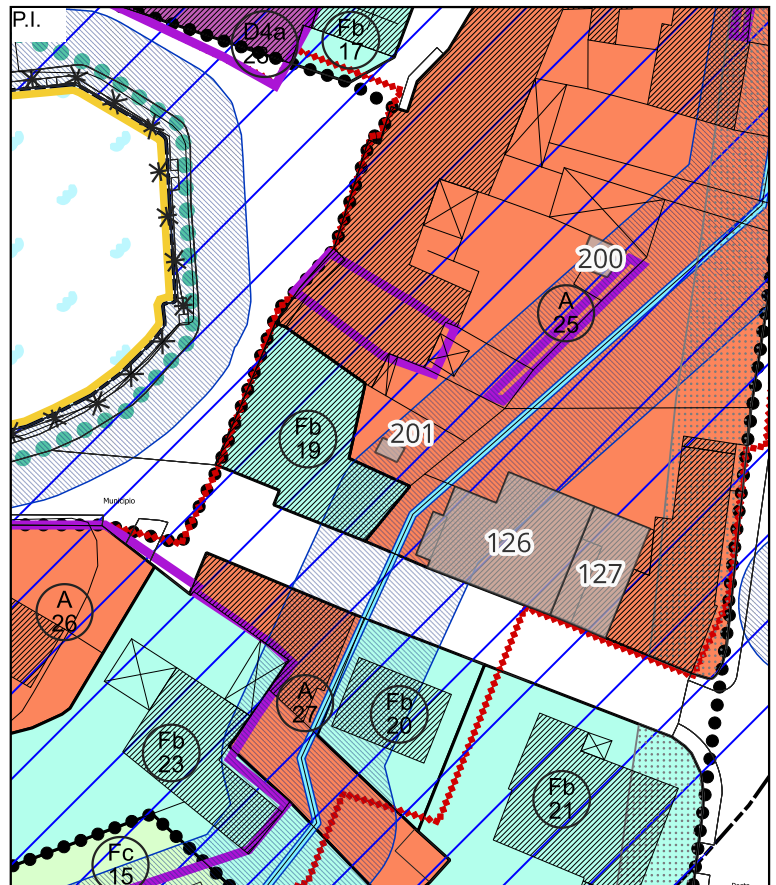
Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 868
Superficie coperta esistente:	mq 39
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Fabbricato di nessun valore
Grado di Protezione: 4a

Prescrizioni: L'eventuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle norme costruttive previste per il Centro Storico.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 152

Unità n. 042

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Le Sorte
Via Le Sorte

Foto



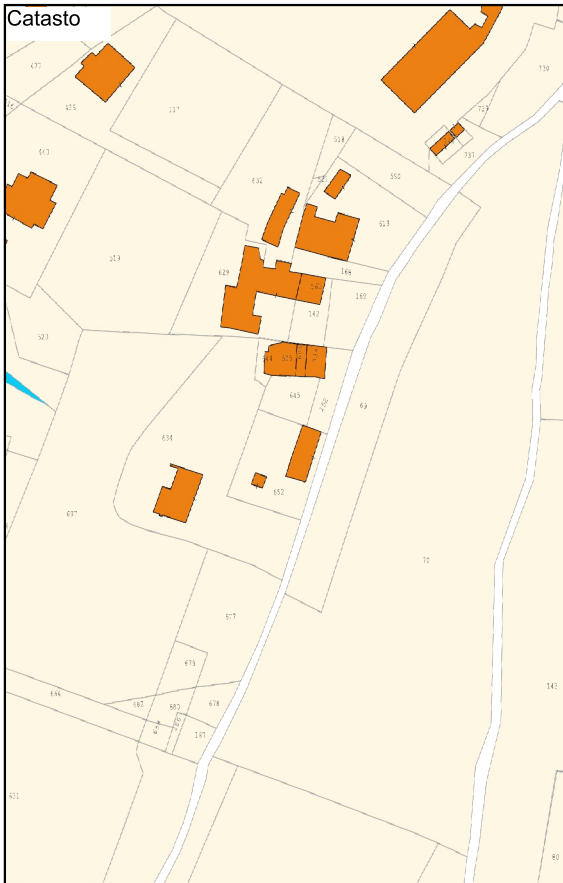
Dati catastali:	Fg. 12, map. 652
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	esistente
Altezza max progetto:	esistente

Descrizione: Edificio di origine rurale privo di qualità architettonica.

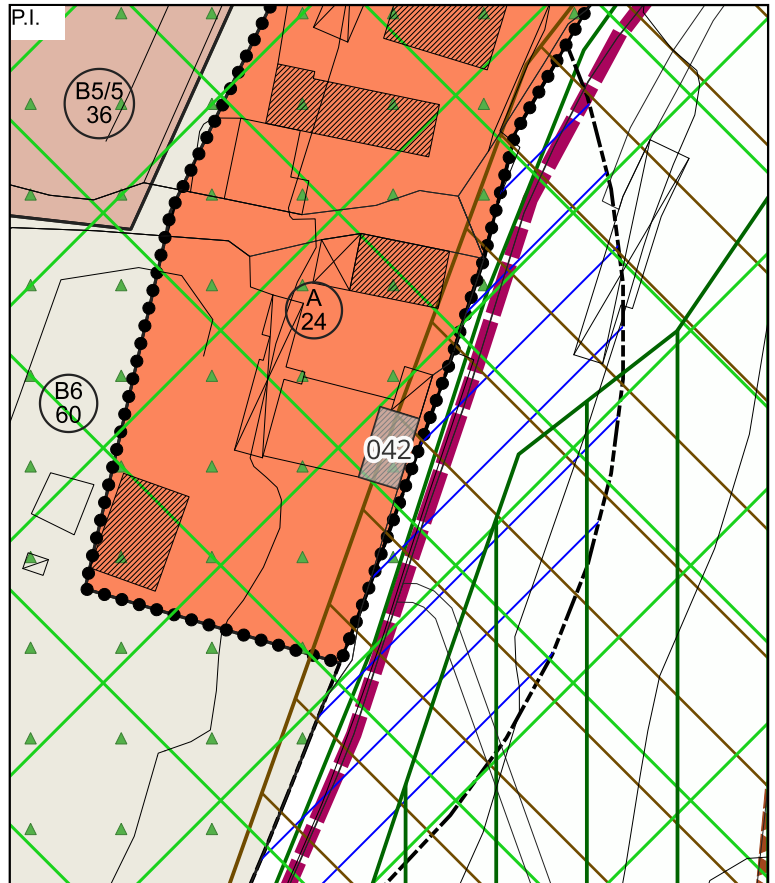
Grado di Protezione: 4

Prescrizioni: L'eventuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto delle norme costruttive previste per il Centro Storico.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 155

Unità n. 031

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Val Magra
Via Val Magra

Foto

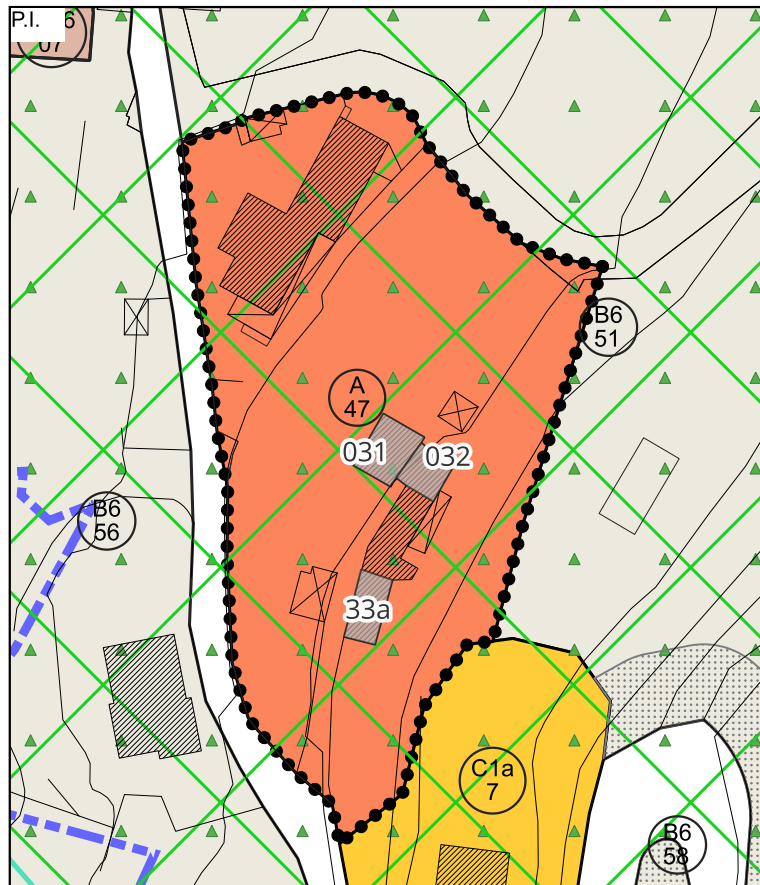
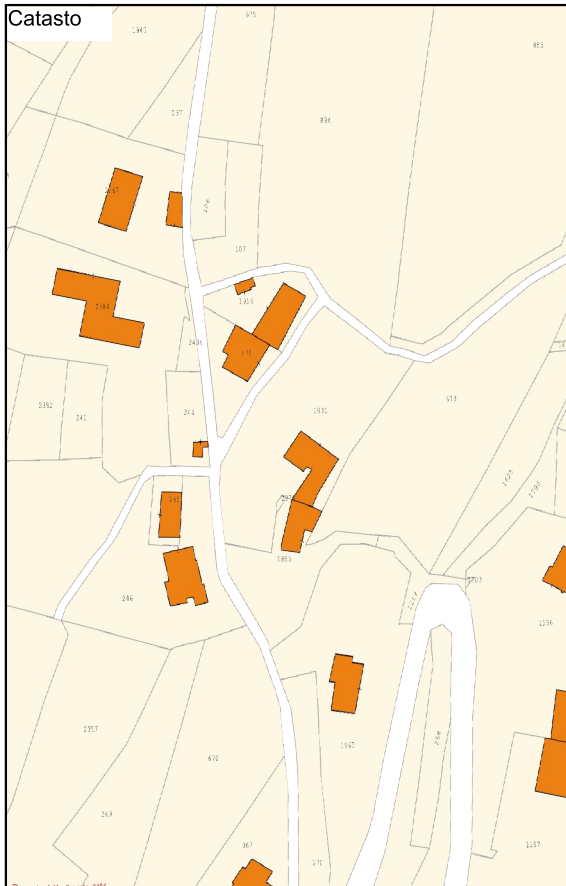


Dati catastali:	Fg. 9, map. 1931, sub 5
Superficie coperta esistente:	mq 40
Volume esistente	mc 296
Piani/altezza esistente	m 7,4
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Elemento tipico dell'architettura minore locale,
urbanisticamente ben inserito nel contesto ambientale
Grado di Protezione: 2

Prescrizioni: E' ammessa l'apertura della porta a servizio della
cantina, che dovrà presentare contorni analoghi a quelli
esistenti sulla facciata

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 155

Unità n. 032

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Val Magra
Via Val Magra

Foto

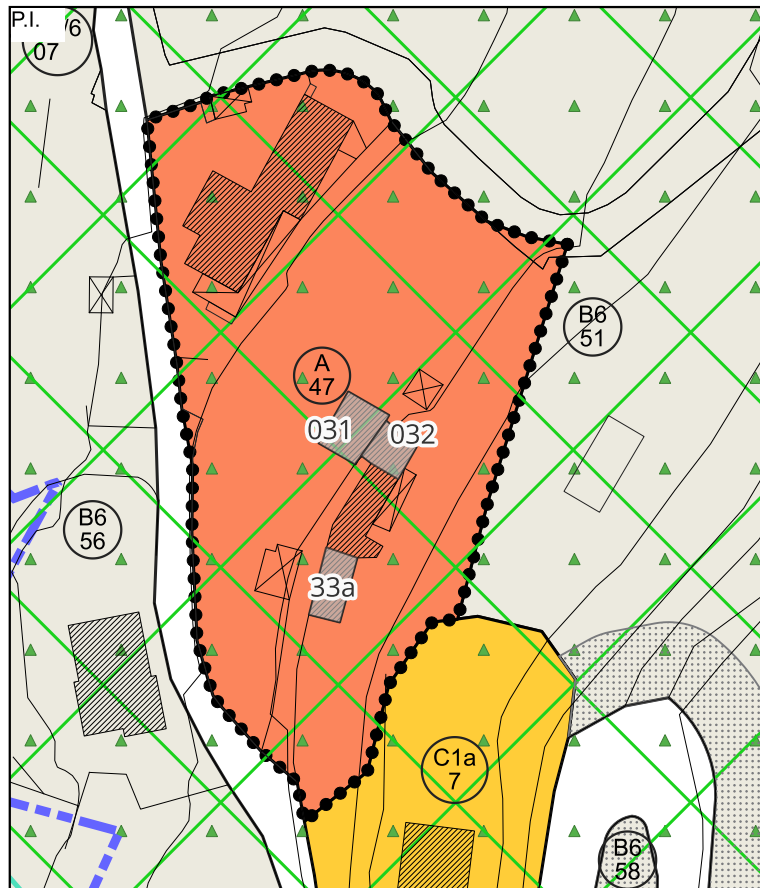
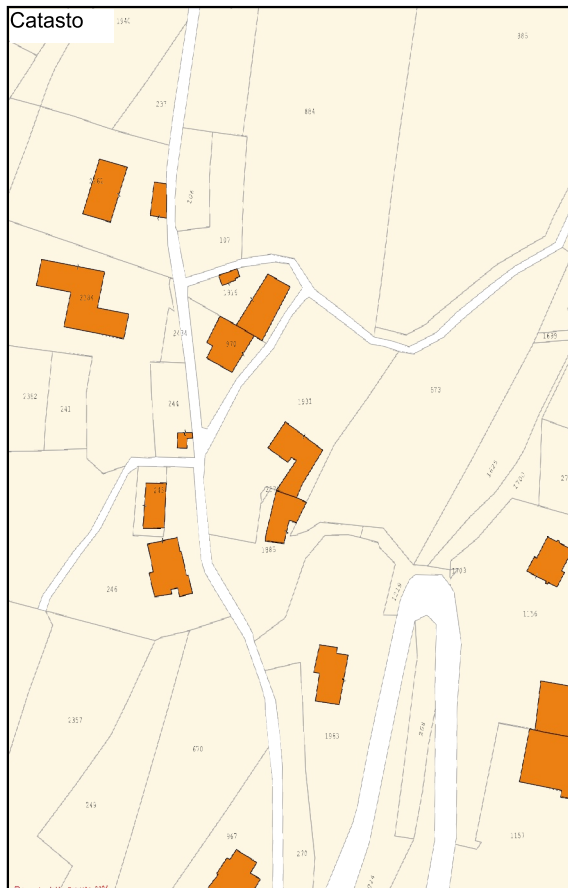


Dati catastali:	Fg. 9, map. 1931, sub 4
Superficie coperta esistente:	mq 110
Volume esistente	mc 880
Piani/altezza esistente	m 8,7
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Edificio tipico dell'architettura minore locale,
urbanisticamente ben inserito nel contesto ambientale
Grado di Protezione: 2

Prescrizioni: E' ammessa la realizzazione di un balcone con
materiali e tecniche costruttive che denuncino l'attualità
dell'intervento

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 183

Unità n. 187

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Piazza Calderini

Foto

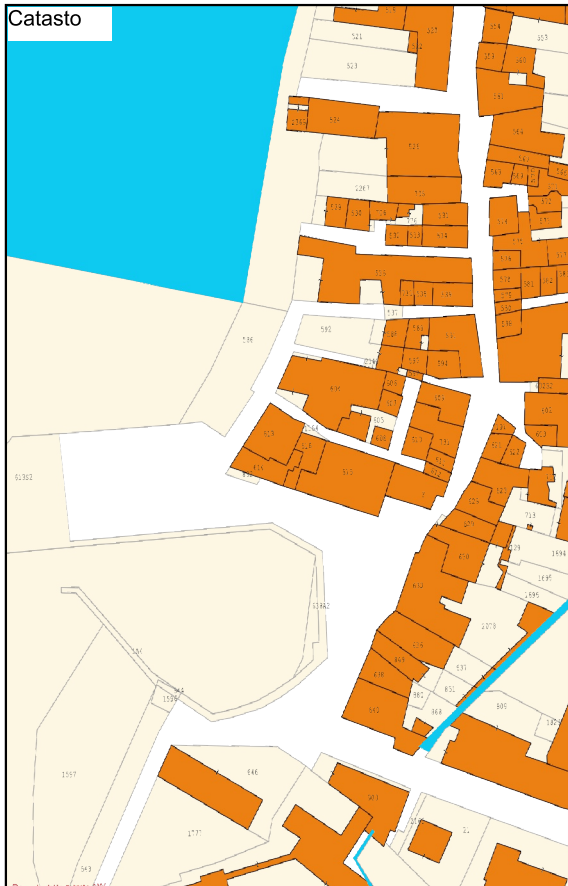


Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 57
Volume esistente	mc 765
Piani/altezza esistente	m 13,4
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

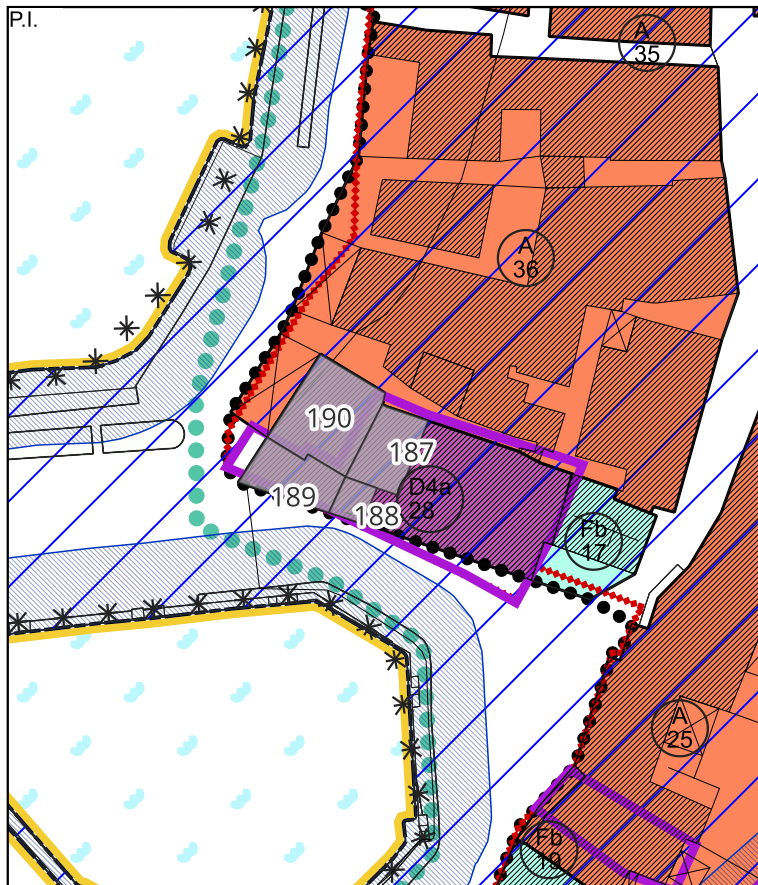
Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva
Grado di Protezione: 1

Prescrizioni: E' ammessa la riproposizione della terrazza/altana esistente in passato previa autorizzazione della Soprintendenza

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 183

Unità n. 188

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Piazza Calderini

Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 21
Volume esistente	mc 235
Piani/altezza esistente	m 11,2
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, con facciata prospiciente il porto, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva

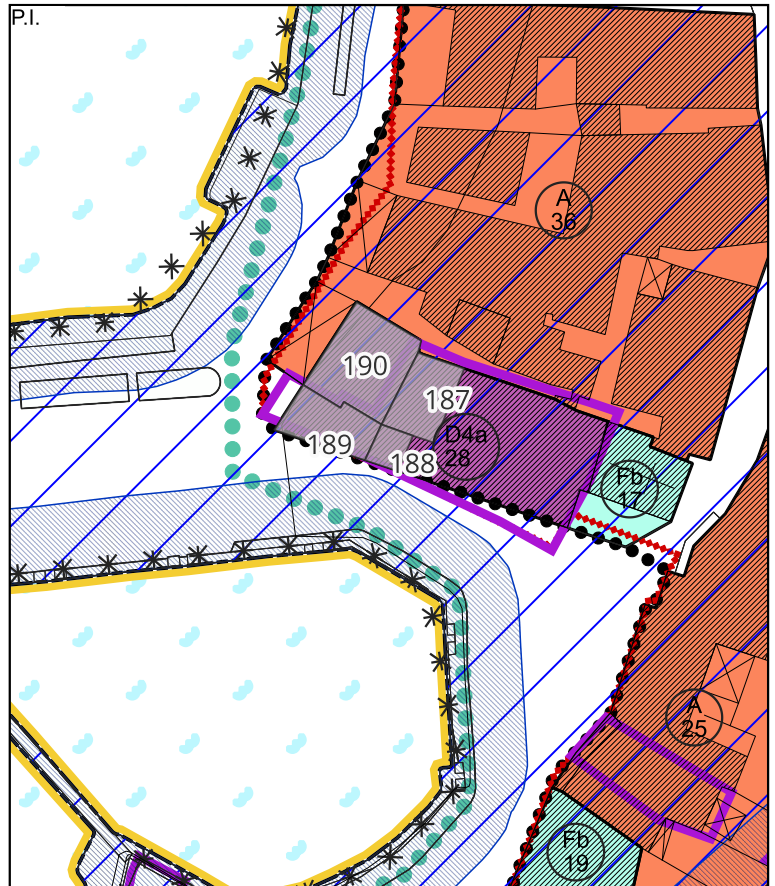
Grado di Protezione: 1

Prescrizioni: E' ammessa la chiusura del porticato al piano terra con serramenti in vetro e legno, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 183

Unità n. 189

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Piazza Calderini

Foto



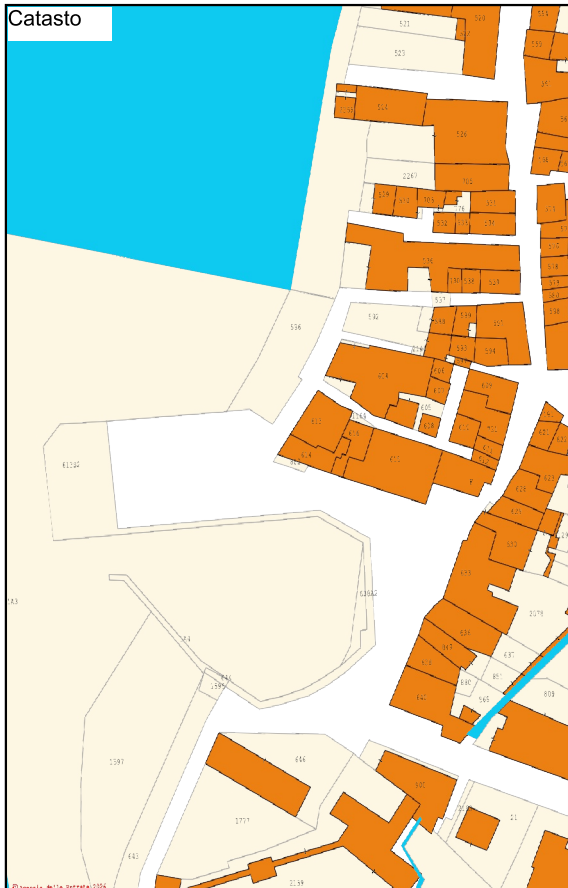
Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 104
Volume esistente	mc 1274
Piani/altezza esistente	m 12,2
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, con facciata prospiciente il porto, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva

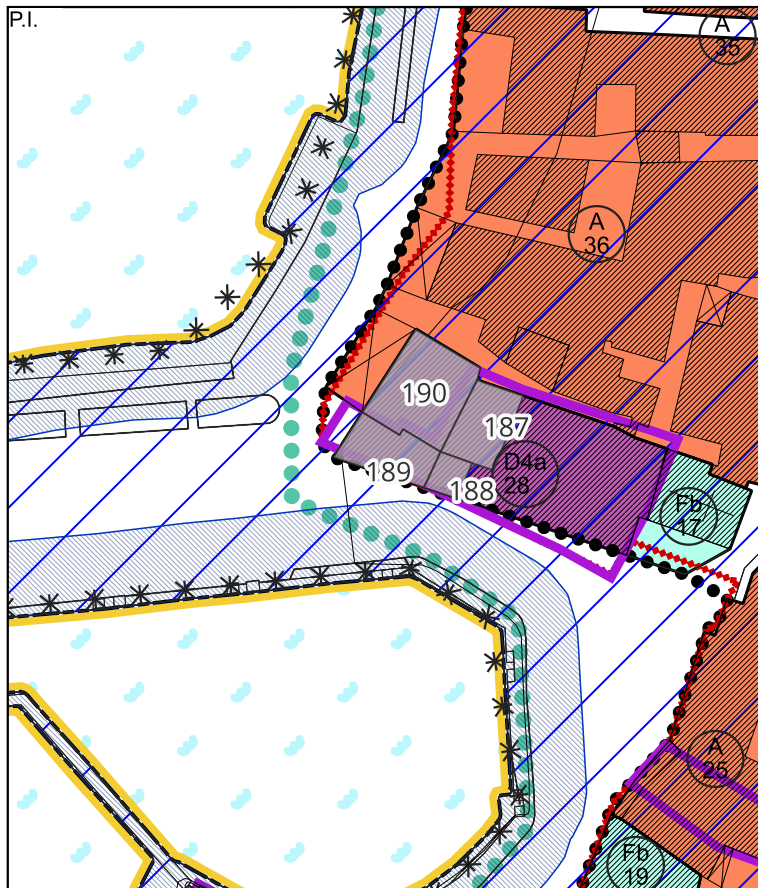
Grado di Protezione: 1

Prescrizioni: E' ammessa la chiusura del porticato al piano terra con serramenti in vetro e legno, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 183

Unità n. 190

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Piazza Calderini

Foto

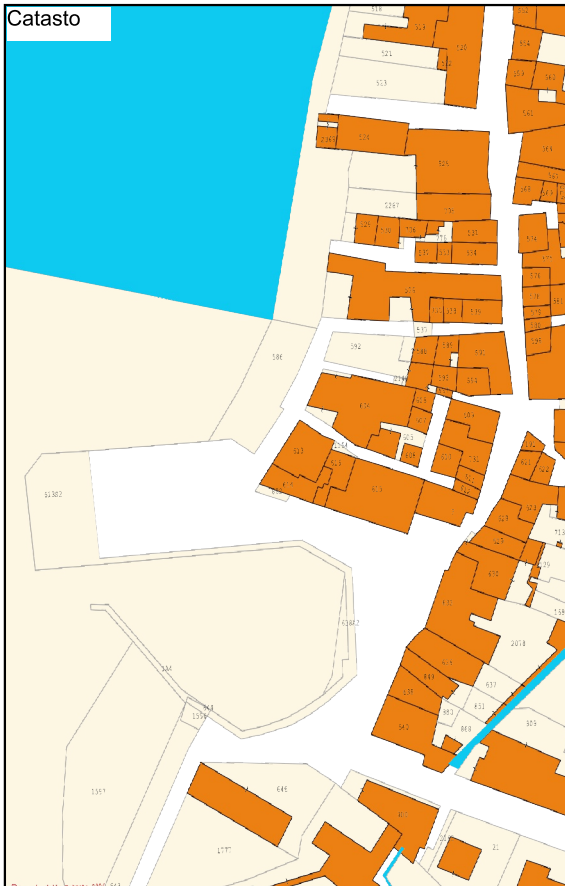


Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 152
Volume esistente	mc 1750
Piani/altezza esistente	m 11,5
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

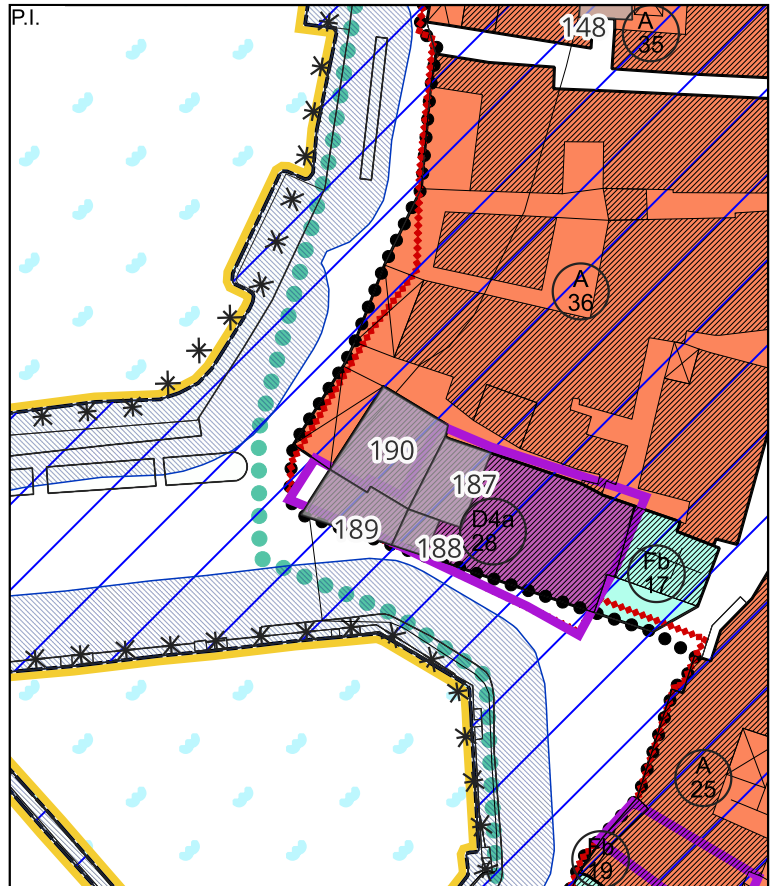
Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva
Grado di Protezione: 2

Prescrizioni: E' ammessa la riproposizione della terrazza/altana esistente in passato.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 203

Unità n. 33a

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Val Magra
Via Val Magra

Foto

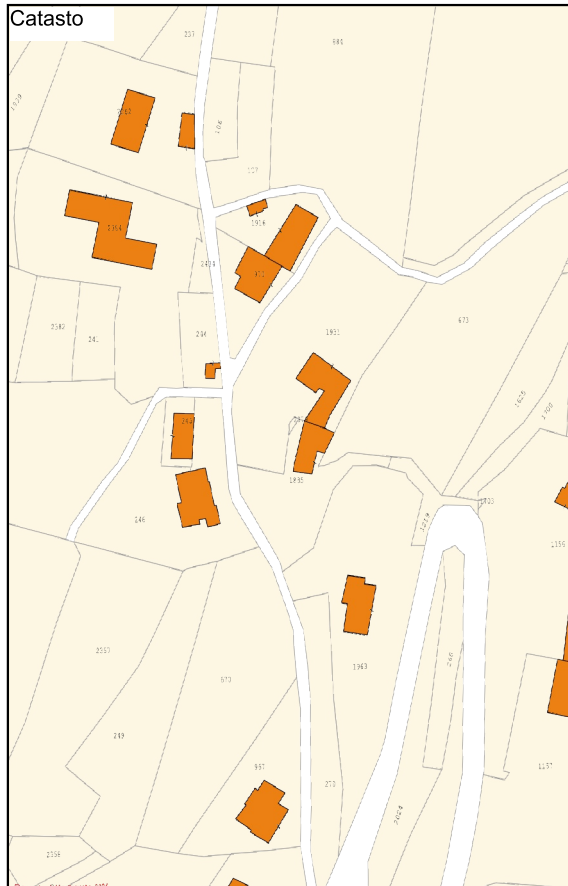


Dati catastali:	Fg. 9, map. 1885
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	+ 50 mc
Altezza max progetto:	-

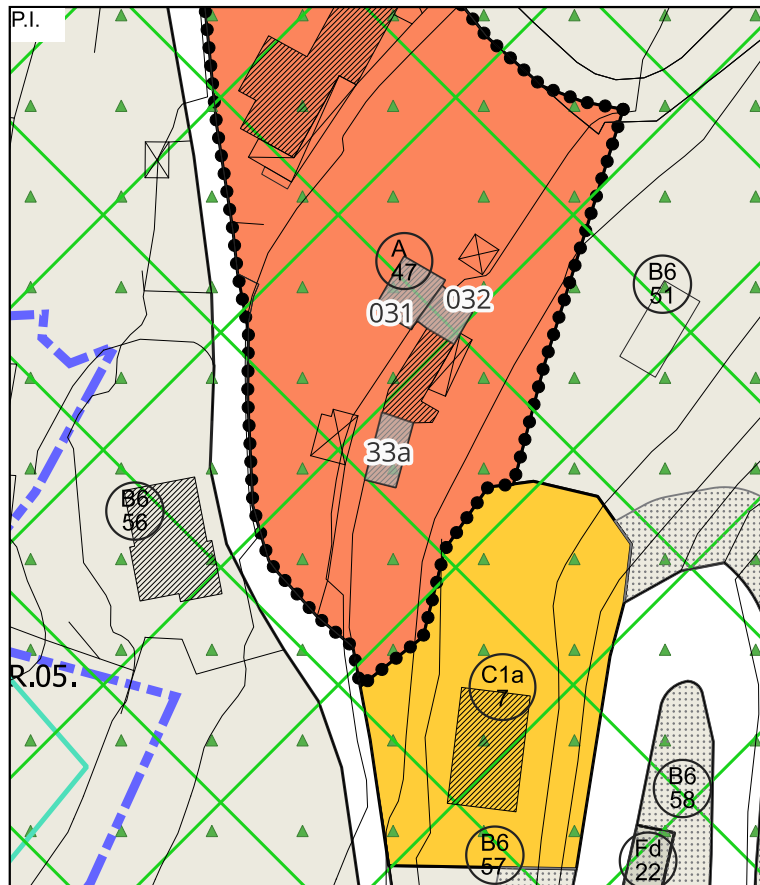
Descrizione: Edificio tipico dell'architettura minore locale,
urbanisticamente ben inserito nel contesto ambientale
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammesso l'ampliamento di mc 50 per la
realizzazione di un locale seminterrato ad uso servizi, che
dovrà essere realizzato con tecniche e materiali previsti per il
Centro Storico.

Catasto



P.I.



Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta N. 255

Unità n. 019

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Loncrino
Via Loncrino

Foto

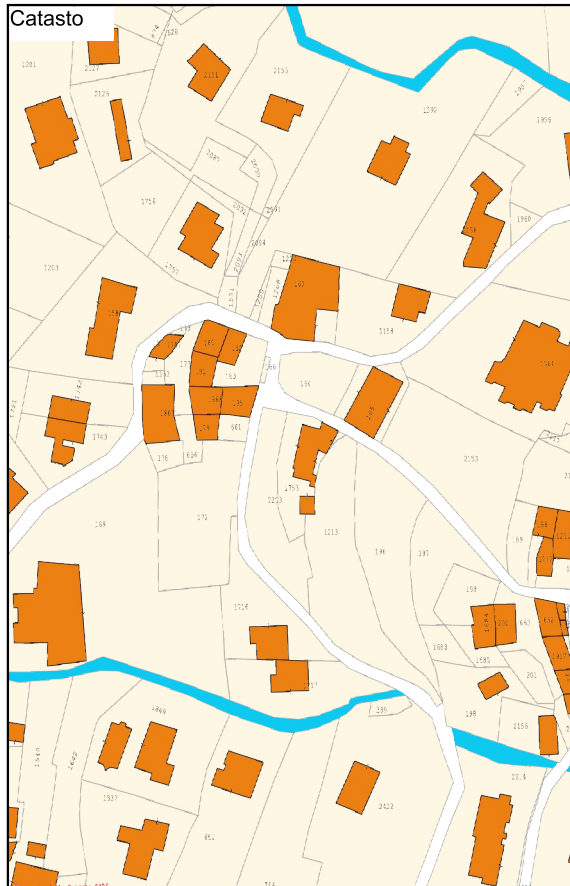


Dati catastali:	Fg. 9, map. 1753
Superficie coperta esistente:	mq 82
Volume esistente	mc 517
Piani/altezza esistente	m 6,3
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

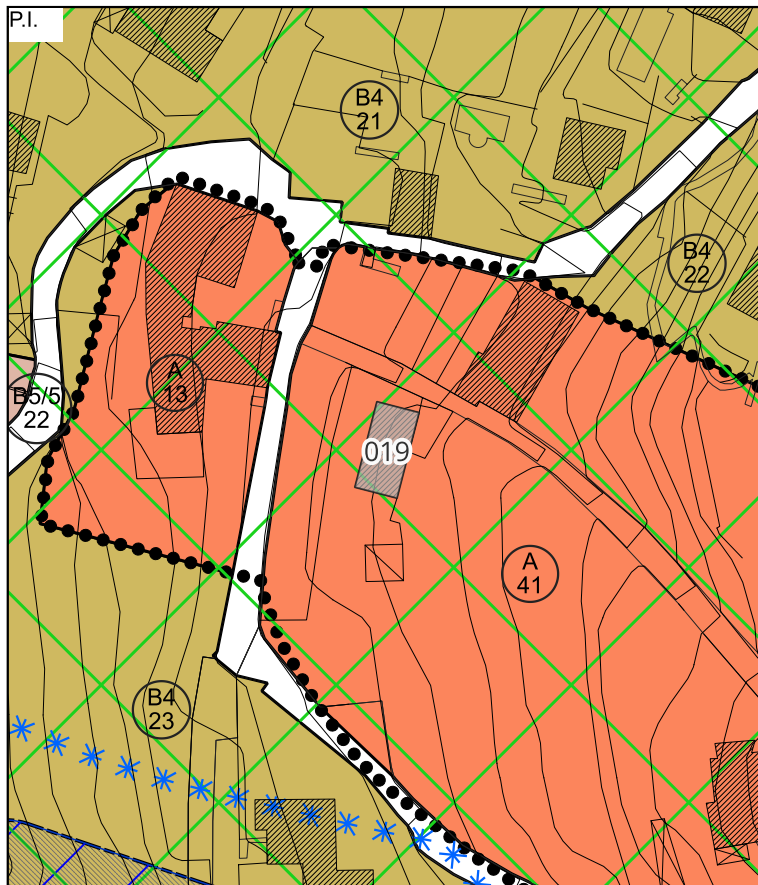
Descrizione: Edificio completamente ristrutturato che ha perso le caratteristiche di edilizia storica.
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammessa la realizzazione di un vano interrato di mq 140 max al lordo della muratura, con H max m 2,40. E' ammessa la deroga della distanza dalla strada pubblica.

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.
n. 3.1

Richiesta
N. 257

Unità n. 038

SCHEDE "B" ZONE A
CENTRO STORICO E
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco
Via Via Cesare Battisti

Foto



Dati catastali:

Superficie coperta esistente:

Fg. 9, map. 479 sub 3, 4, 5, 6

Volume esistente

mq 73

Piani/altezza esistente

mc 765

Sup. ampliamento di progetto:

m 10,4

Volume di progetto

-

Altezza max progetto:

-

Descrizione: L'edificio è stato oggetto di interventi che ne hanno alterato le caratteristiche originali.

Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammesso l'innalzamento della gronda di cm 40.

Catasto



P.I.

