

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

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 DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 001

Unità n. 59

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA  
Via per Ca' Tronconi

Foto



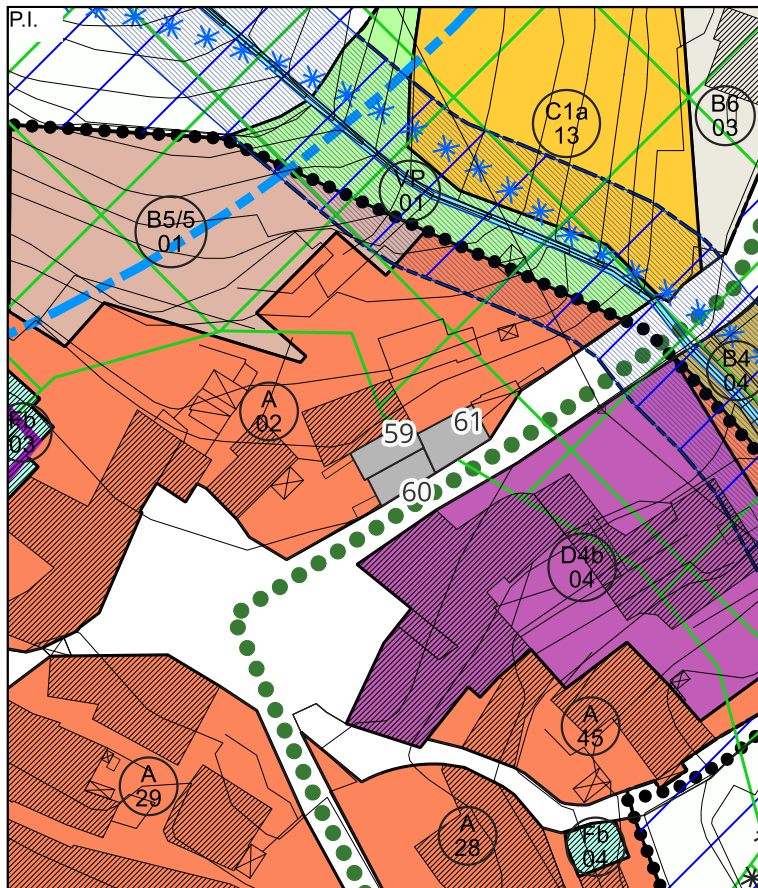
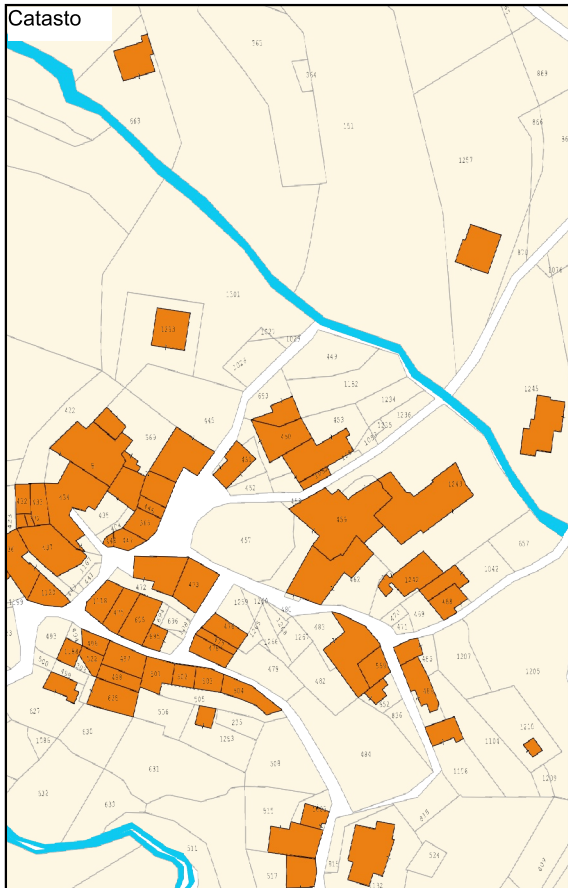
Dati catastali:	Fg. 1, map. 453
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	2 p
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	
Altezza max progetto:	= sch. 60

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





COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 001

Unità n. 60

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA  
Via per Ca' Tronconi

Foto

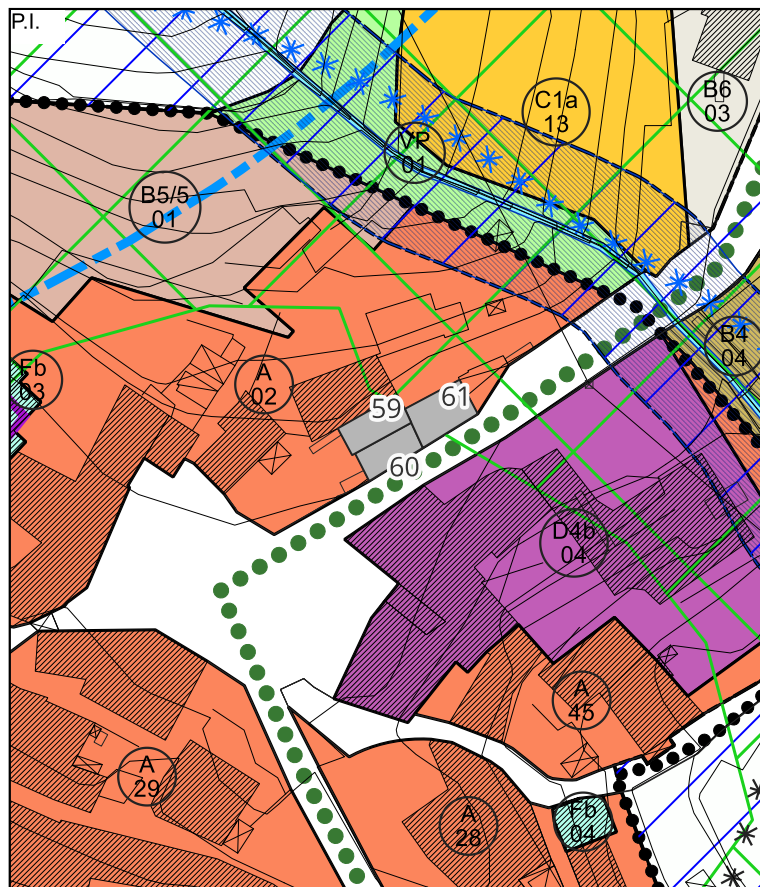
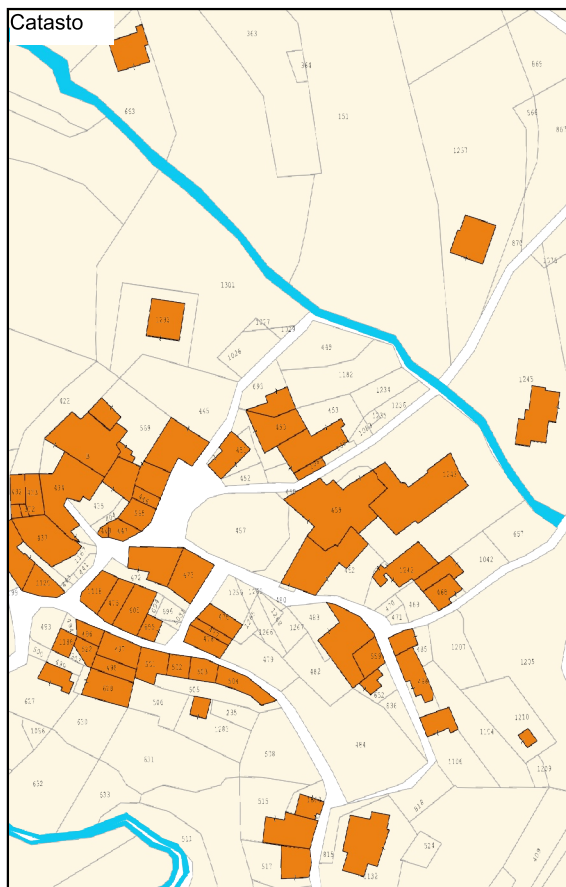


Dati catastali: Fg. 1, map. 453  
Superficie coperta esistente: mq  
Volume esistente: mc -  
Piani/altezza esistente  
Sup. ampliamento di progetto:  
Volume di progetto  
Altezza max progetto:

Descrizione:  
Grado di Protezione:

Prescrizioni:

Catasto



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 001

Unità n. 61

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. PAI DI SOPRA  
Via per Ca' Tronconi

Foto



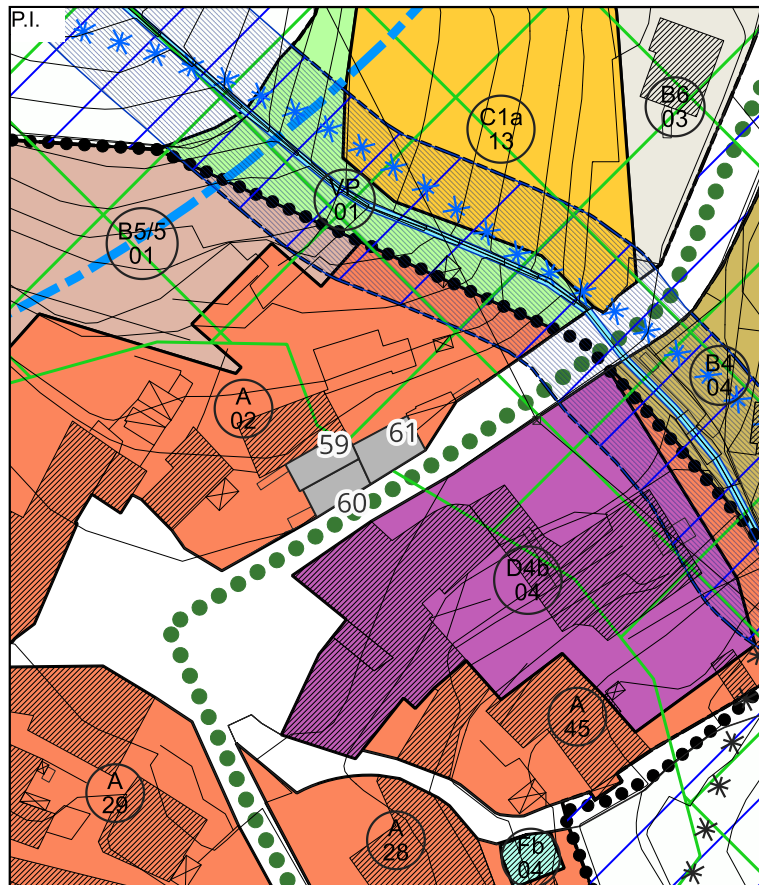
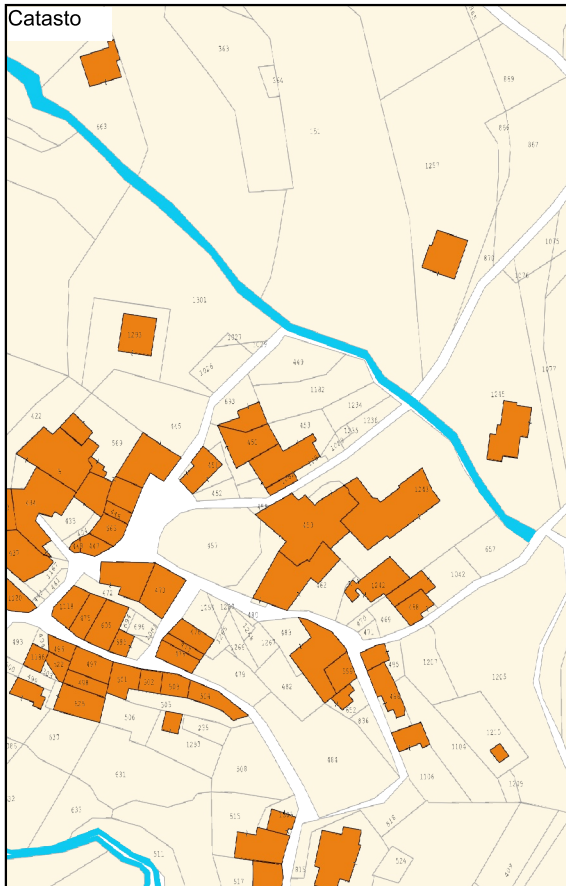
Dati catastali:	Fg. 1, map. 453
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	-
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

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





COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

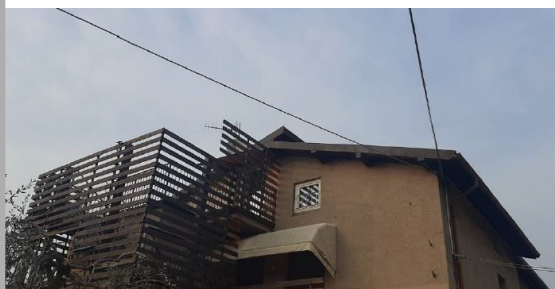
Richiesta  
N. 069

Unità n. 38a

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Per Albisano  
Via per Albisano

Foto

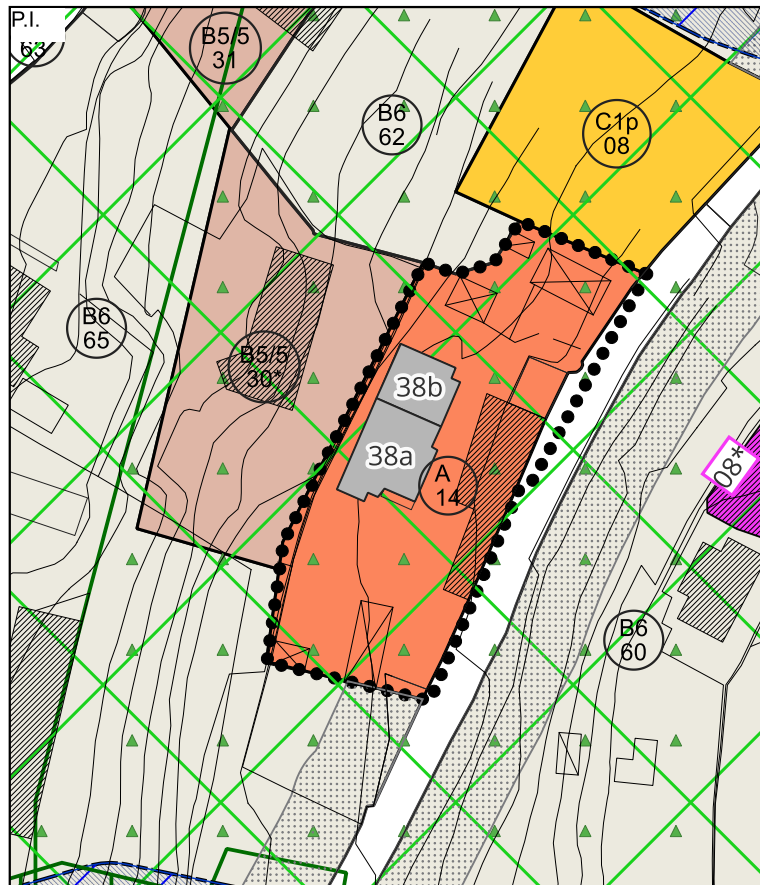


Dati catastali:	Fg. 11, map. 428
Superficie coperta esistente:	mq
Volume esistente	mc
Piani/altezza esistente	
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	+ 50 mc
Altezza max progetto:	+ 0,50 m

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



# 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:  
Grado di Protezione: 3a

Prescrizioni: -

A map of a residential area in Catasto, showing orange buildings, blue roads, and white property boundaries with various numbers. The map includes several orange buildings of different shapes and sizes, some with numbers like 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. There are also blue roads and white property boundaries with numbers like 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200.



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



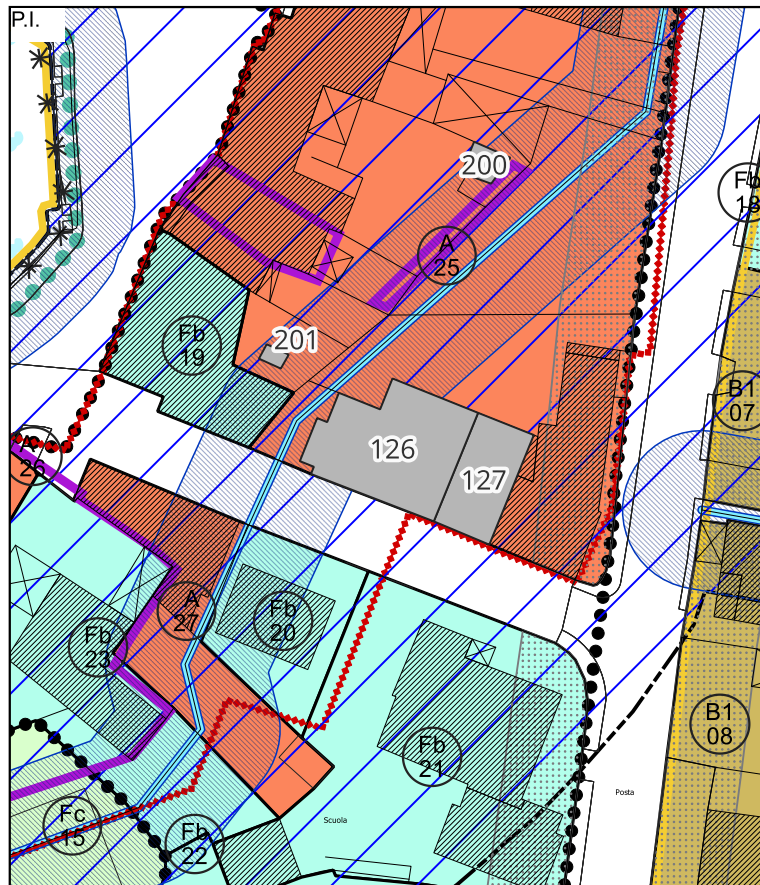
Dati catastali:	Fg. 9, map. 809
Superficie coperta esistente:	mq -
Volume esistente	mc -
Piani/altezza esistente	3 p
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	esistente
Altezza max progetto:	esistente

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



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:

Superficie coperta esistente:

Fg. 9, map. 809

mq

Volume esistente

mc

Piani/altezza esistente

Sup. ampliamento di progetto:

Volume di progetto

Altezza max progetto:

Descrizione:

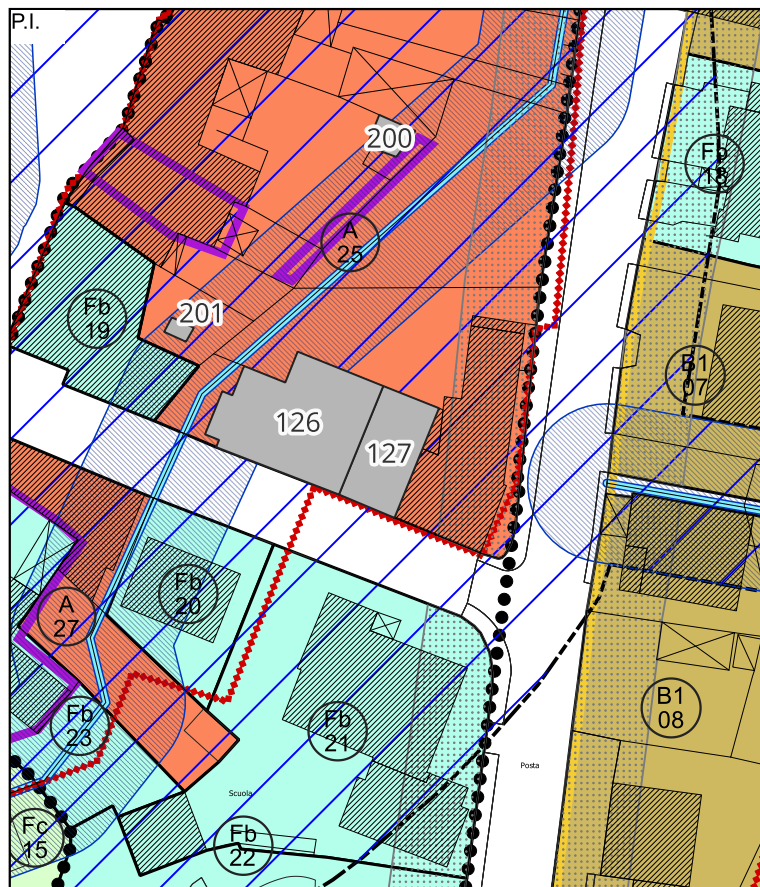
Grado di Protezione: 4a

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:

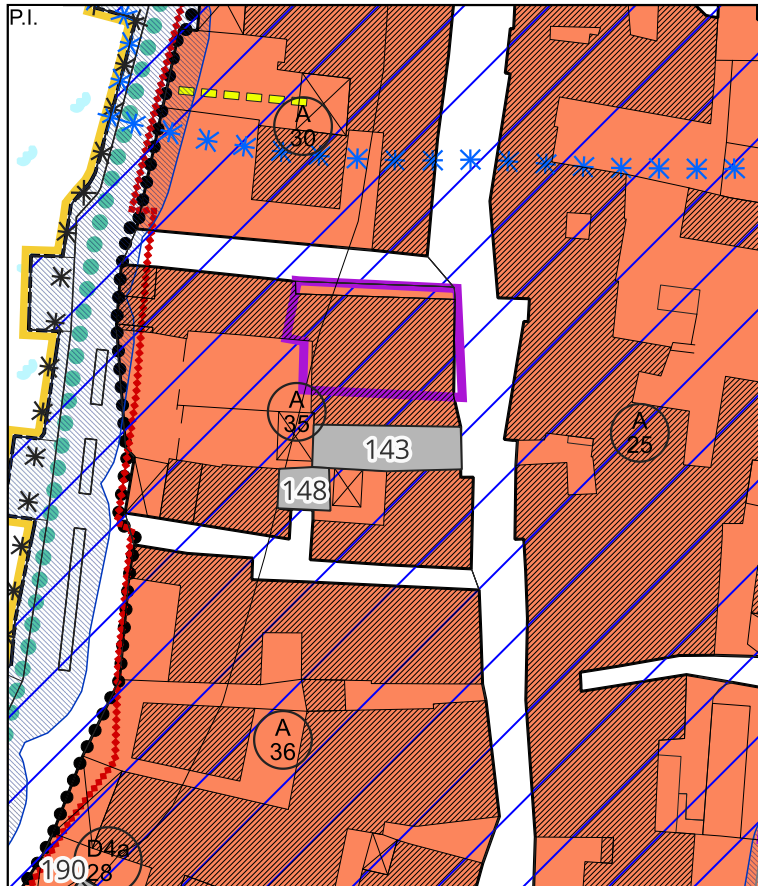
Descrizione: Il fabbricato, che versa in grave stato di abbandono e di degrado, mantiene esternamente le caratteristiche architettoniche del Centro Storico.  
Grado di Protezione: 3b

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 redistribuzione 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:

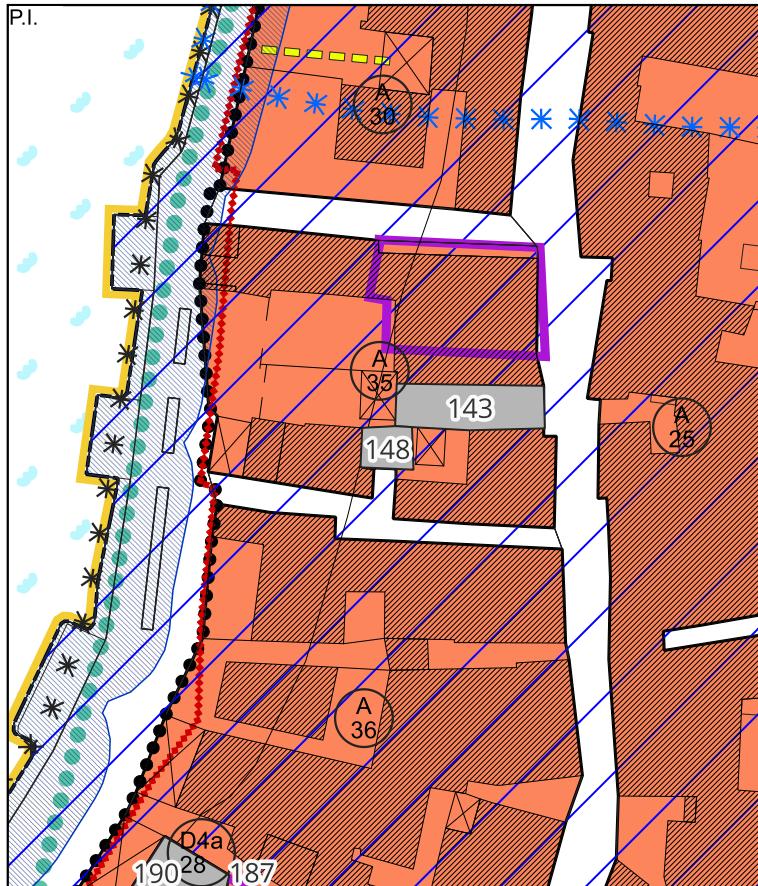
Descrizione: Il fabbricato, danneggiato da un incendio, versa in pessimo stato di conservazione  
Grado di Protezione: 3a

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:

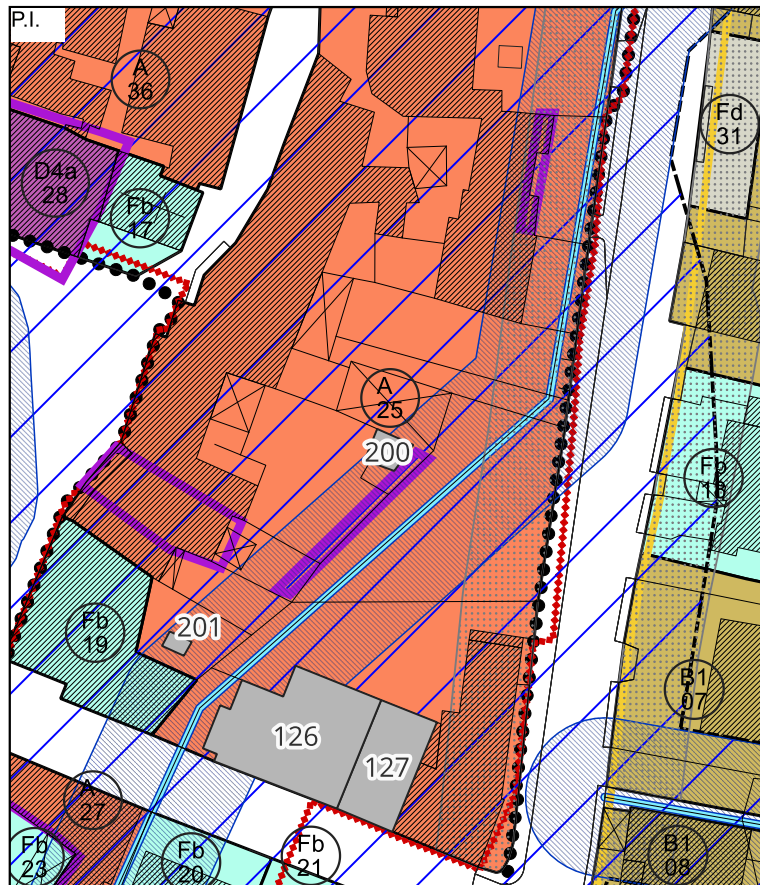
Descrizione: Fabbricato di nessun valore  
Grado di Protezione: 4a

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

Catasto



P.I.



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

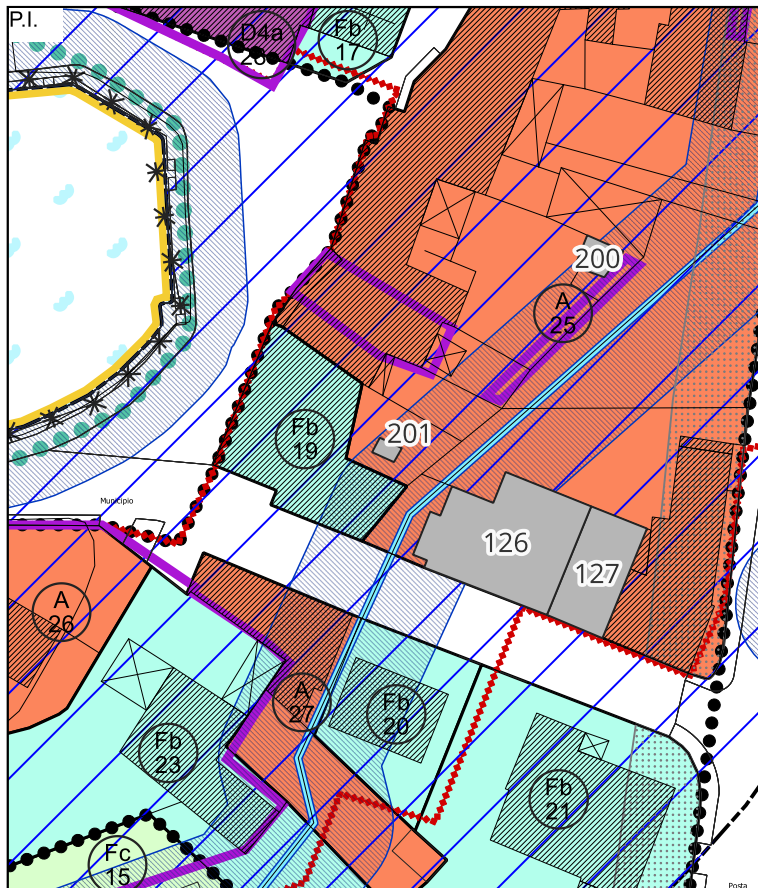


Dati catastali: Fg. 9, map. 868  
Superficie coperta esistente: mq 39  
Volume esistente: mc  
Piani/altezza esistente  
Sup. ampliamento di progetto:  
Volume di progetto  
Altezza max progetto:

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.

Catasto





COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 152

Unità n. 42

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Le Sorte  
Via Le Sorte

Foto



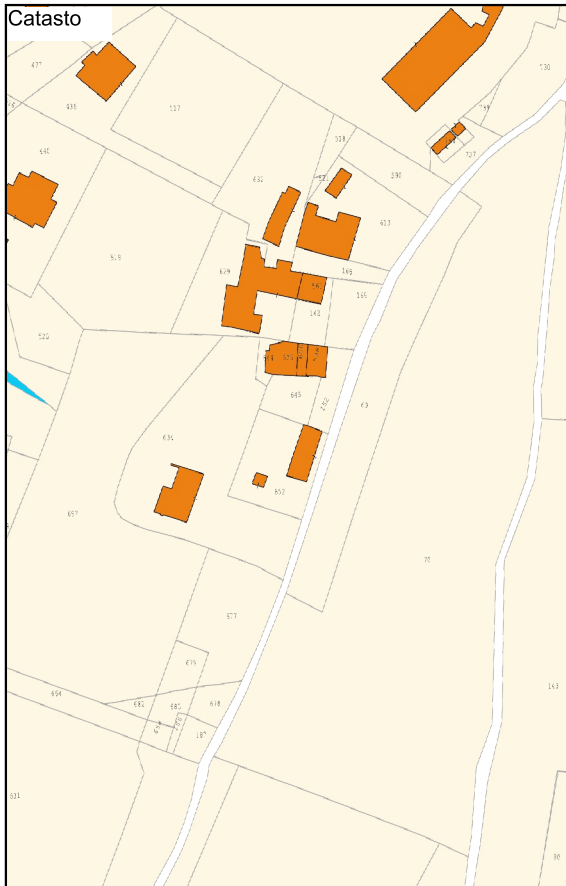
Dati catastali:	Fg. 12, map. 652
Superficie coperta esistente:	mq
Volume esistente	mc
Piani/altezza esistente	
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	esistente
Altezza max progetto:	esistente

Descrizione: Edificio di origine rurale privo di qualità architettonica.

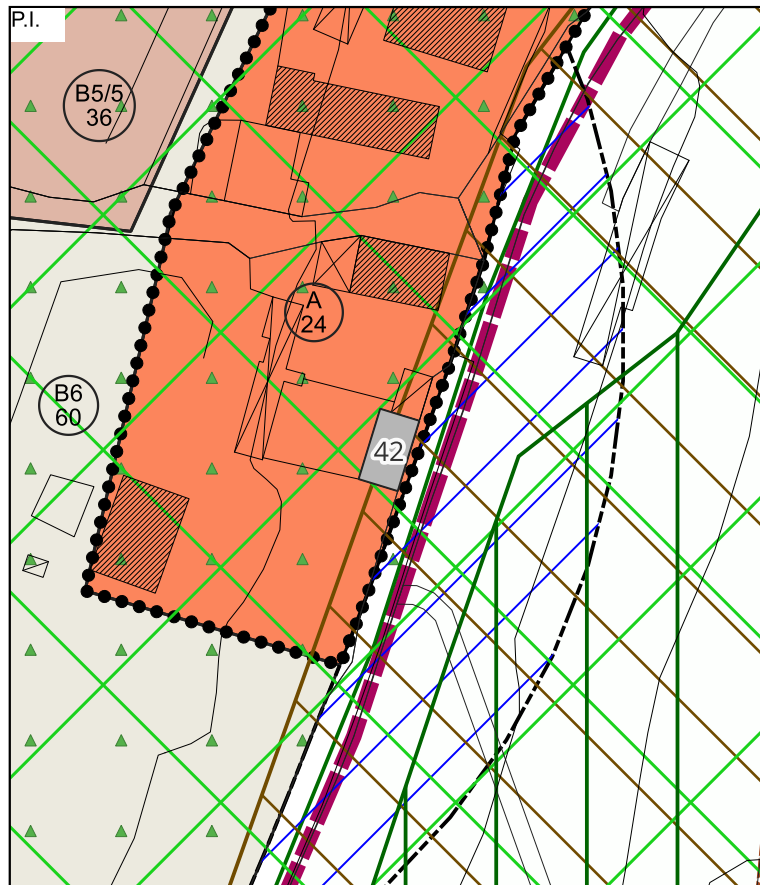
Grado di Protezione: 4

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. 31

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Val Magra  
Via Val Magra

Foto



Dati catastali:

Superficie coperta esistente:

Fg. 9, map. 1931, sub 5

Volume esistente

mq 40

Piani/altezza esistente

mc 296

Sup. ampliamento di progetto:

m 7,4

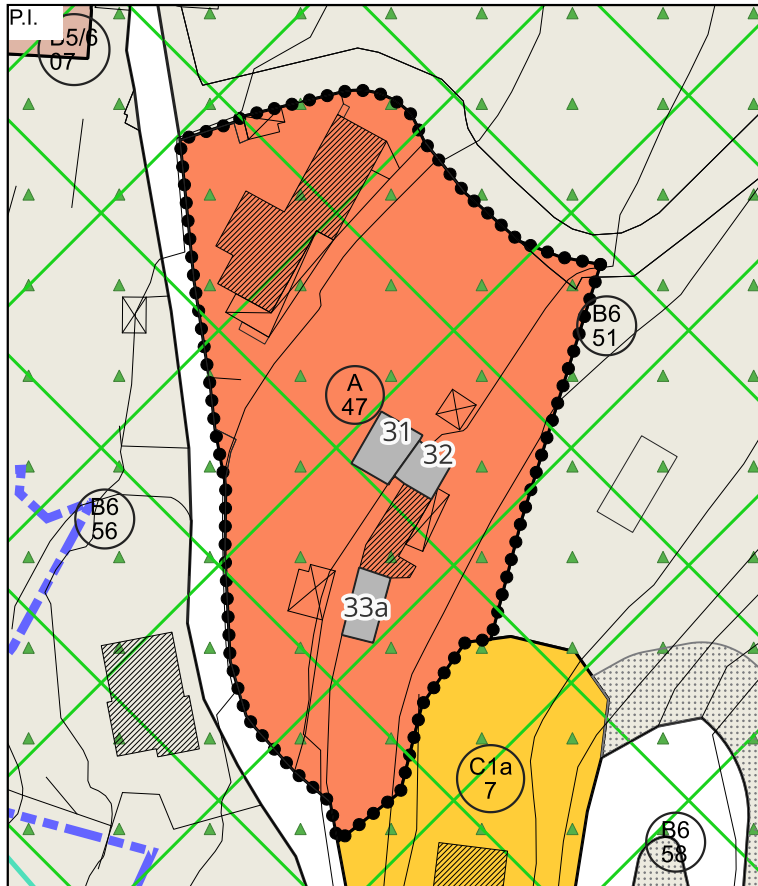
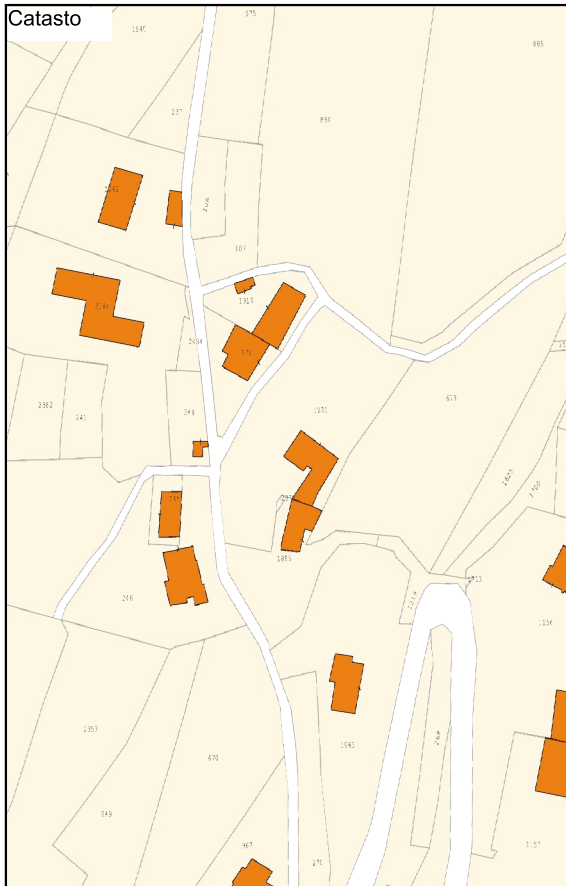
Volume di progetto

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. 32

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Val Magra  
Via Val Magra

Foto



Dati catastali:

Superficie coperta esistente:

Fg. 9, map. 1931, sub 4

Volume esistente

mq 110

Piani/altezza esistente

mc 880

Sup. ampliamento di progetto:

m 8,7

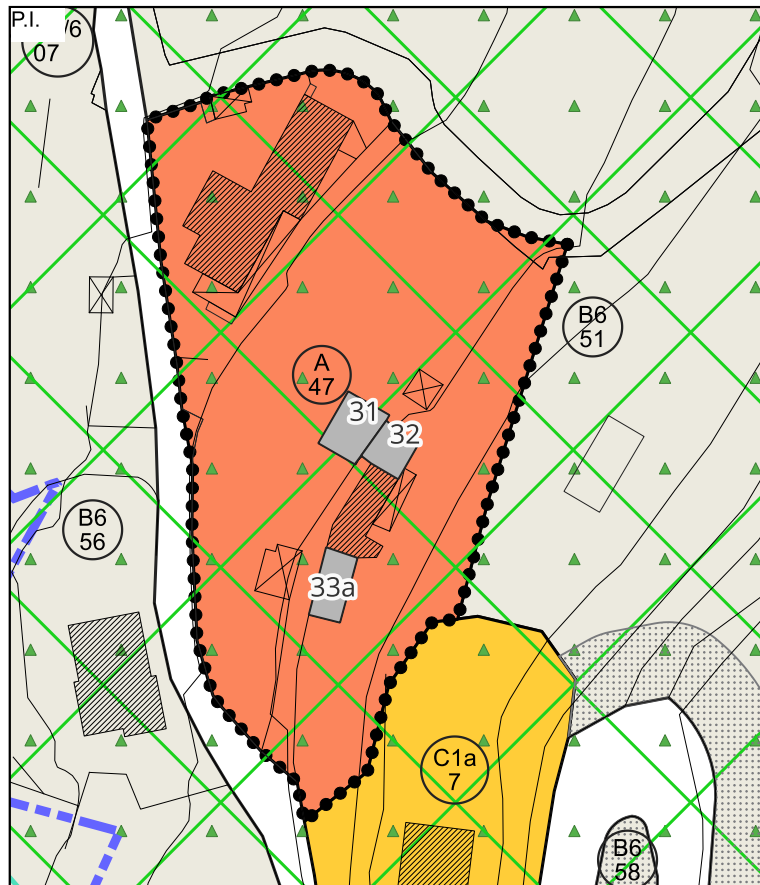
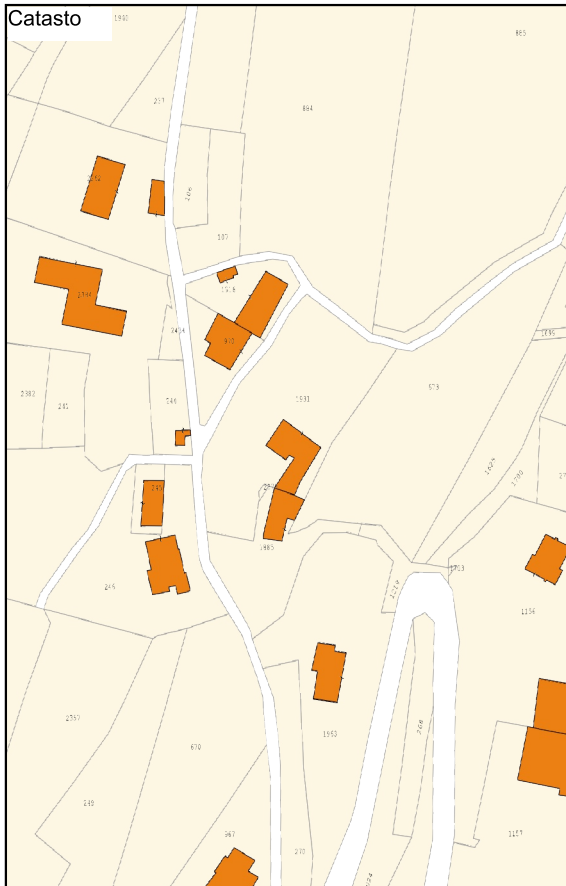
Volume di progetto

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

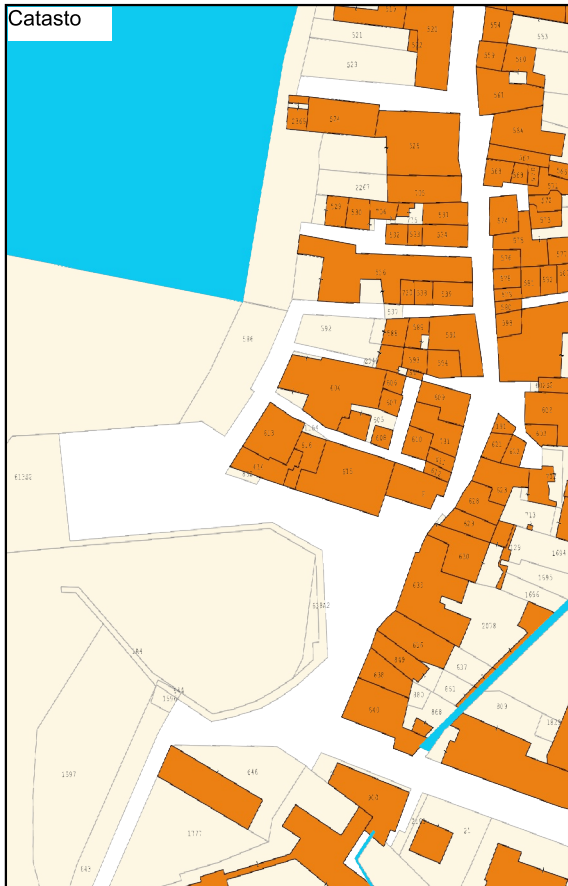


Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 57
Volume esistente	mc 765
Piani/altezza esistente	m 13,4
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	
Altezza max progetto:	

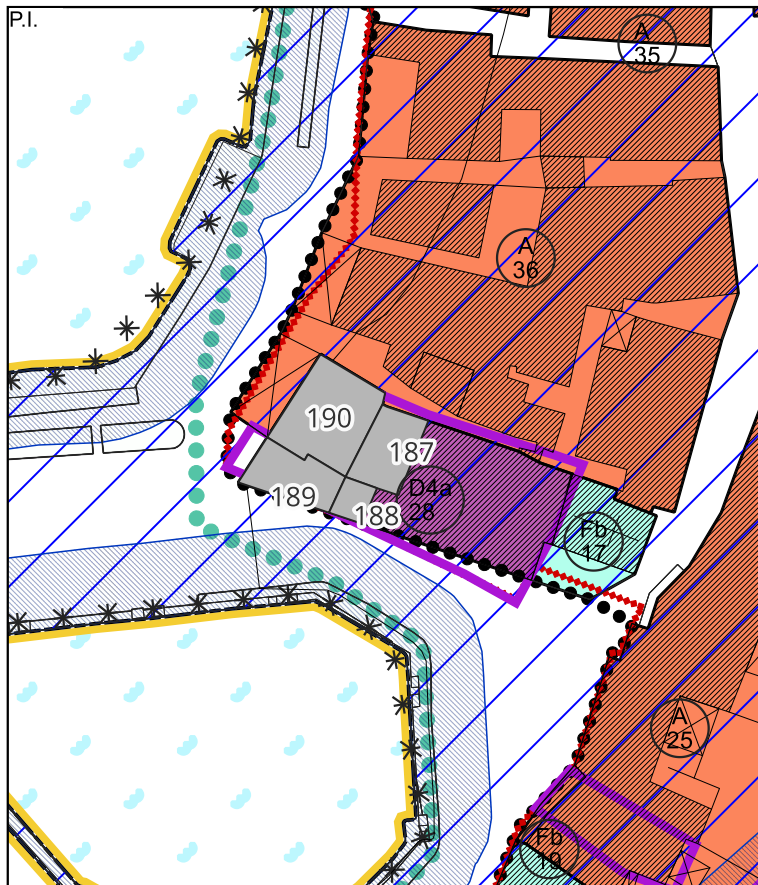
Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva  
Grado di Protezione: 1

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

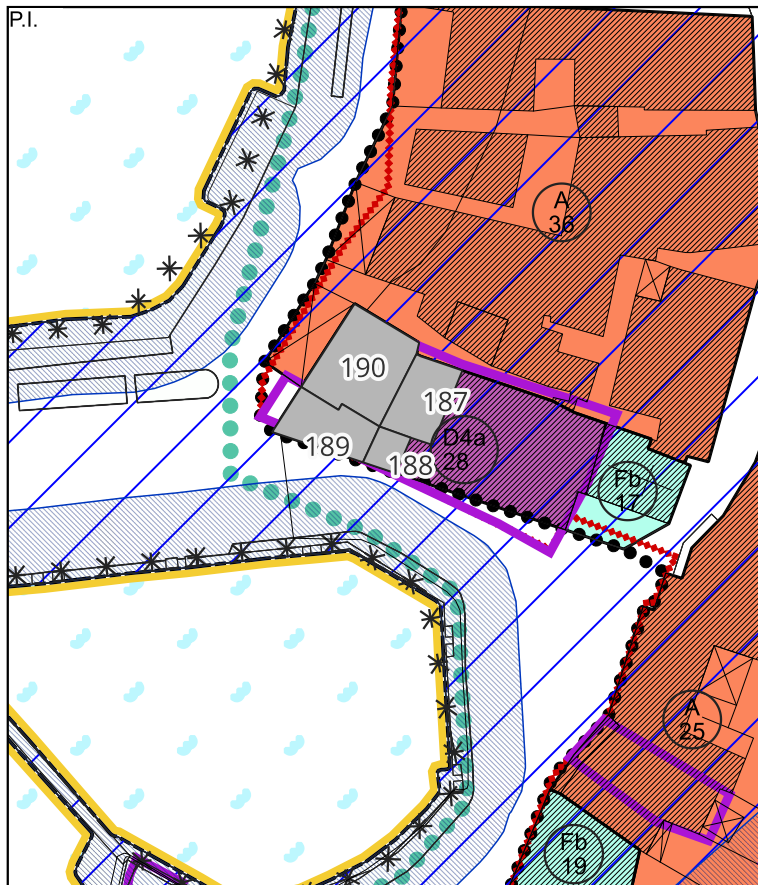
Grado di Protezione: 1

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



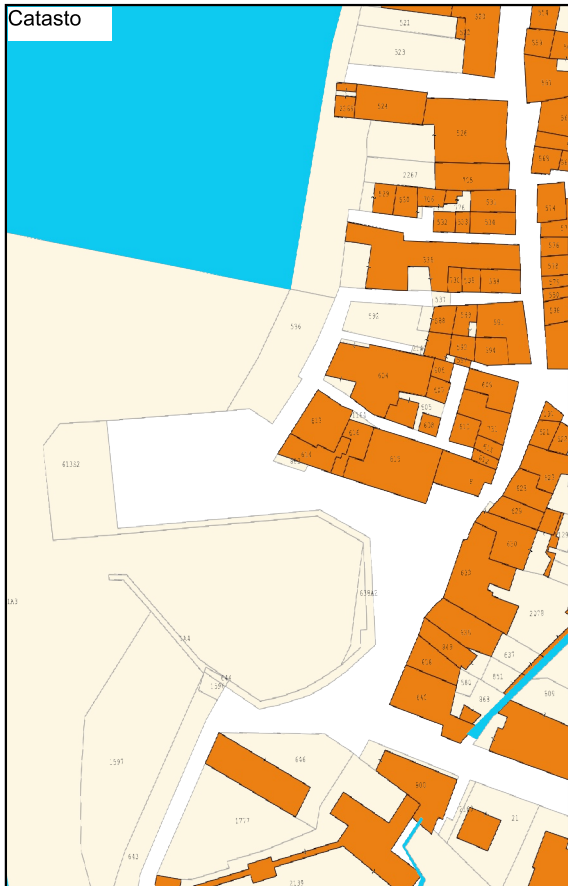
Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 104
Volume esistente	mc 1274
Piani/altezza esistente	m 12,2
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	
Altezza max progetto:	

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

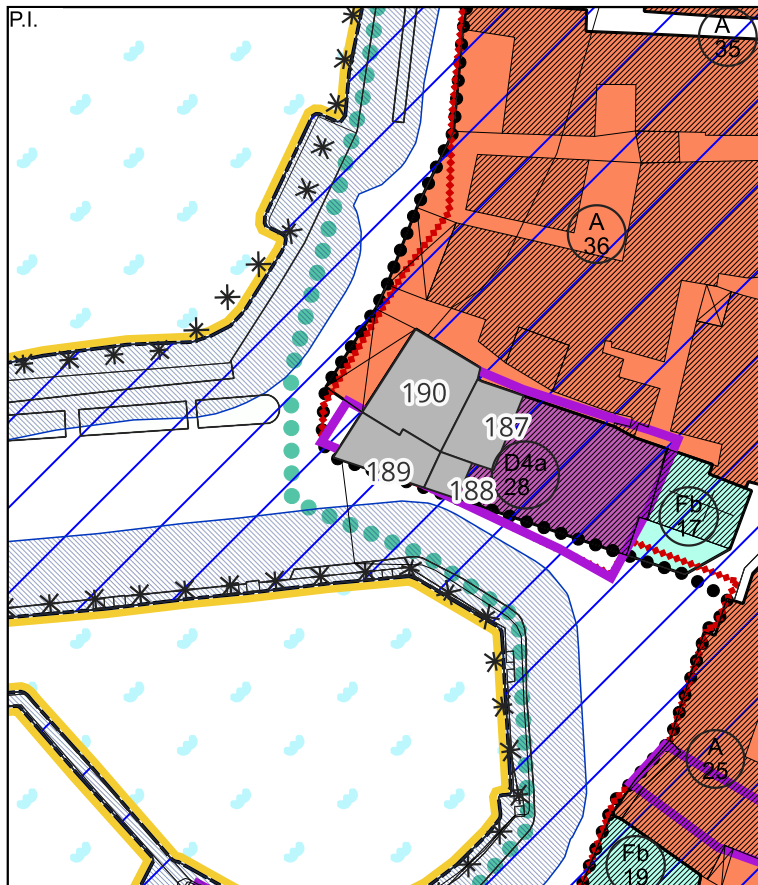
Grado di Protezione: 1

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

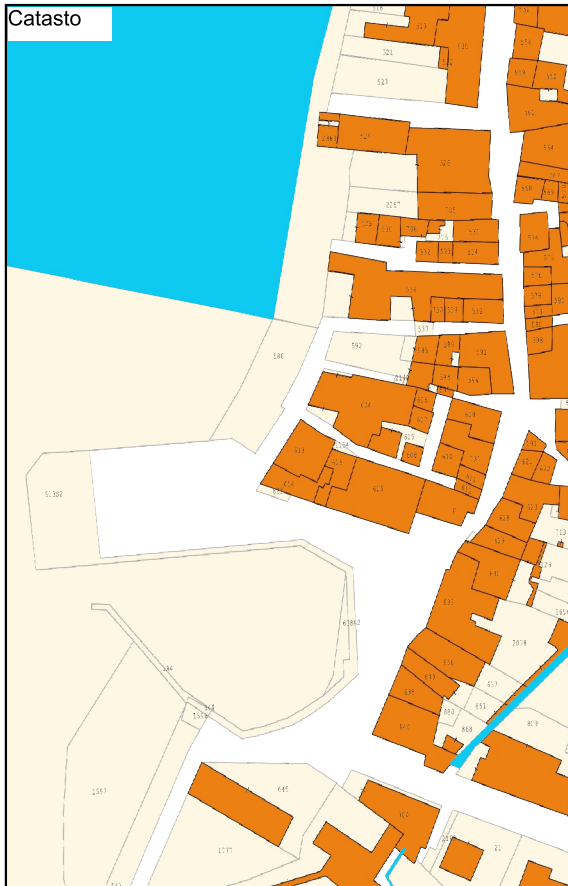


Dati catastali:	Fg. 9, map. 613, 614, 616
Superficie coperta esistente:	mq 152
Volume esistente	mc 1750
Piani/altezza esistente	m 11,5
Sup. ampliamento di progetto:	
Volume di progetto	
Altezza max progetto:	

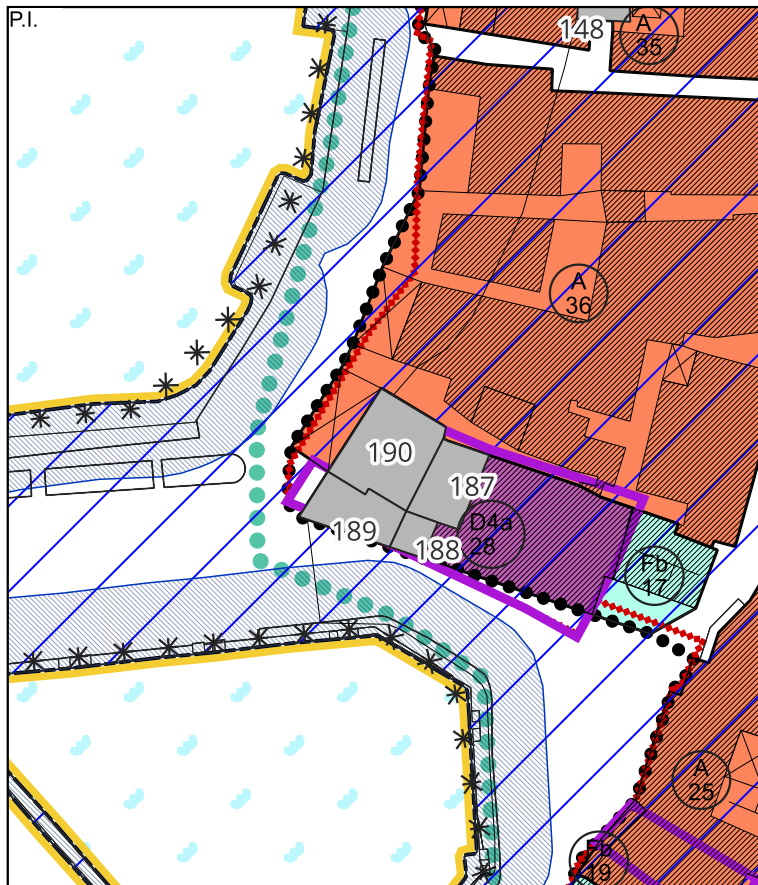
Descrizione: Fabbricato di antica impostazione, che ha subito importanti interventi di ristrutturazione per renderlo funzionale all'attività turistico ricettiva  
Grado di Protezione: 2

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:

Superficie coperta esistente:

Fg. 9, map. 1885

Volume esistente

mq

Piani/altezza esistente

mc

Sup. ampliamento di progetto:

Volume di progetto

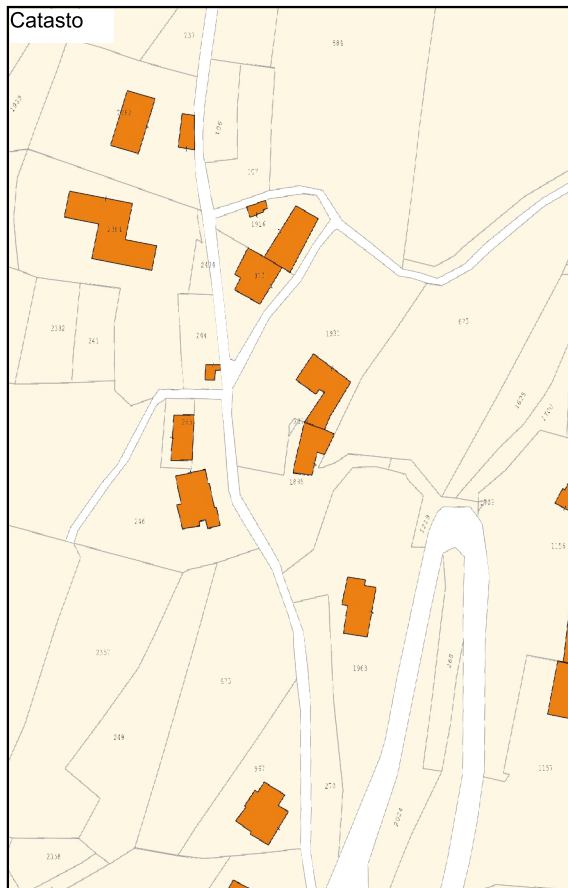
Altezza max progetto:

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

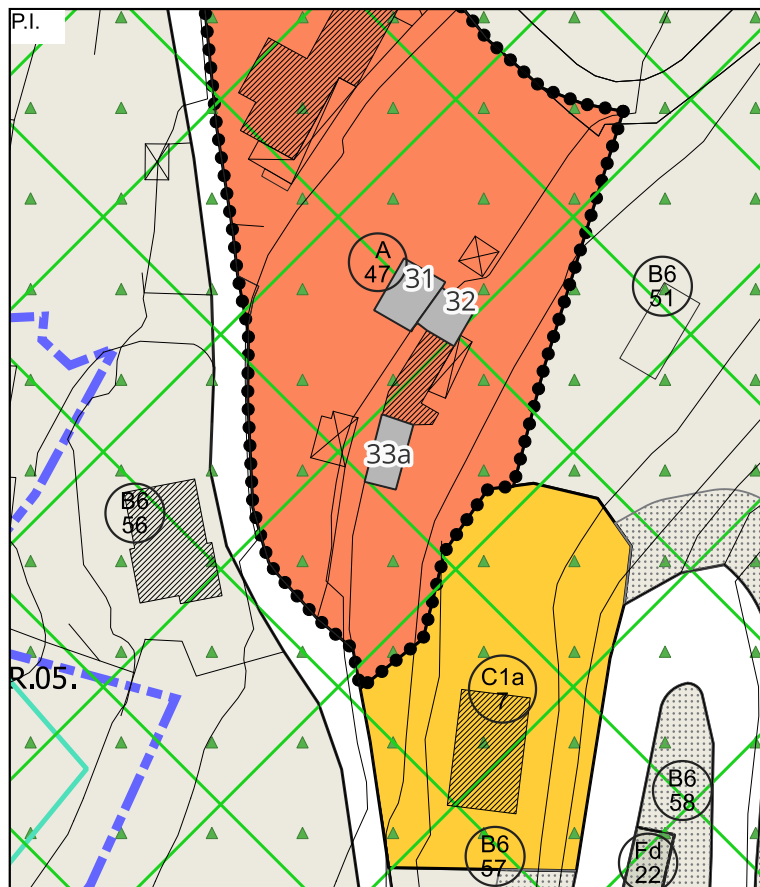
Grado di Protezione: 3

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.





COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 255

Unità n. 19

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Loncrino  
Via Loncrino

Foto



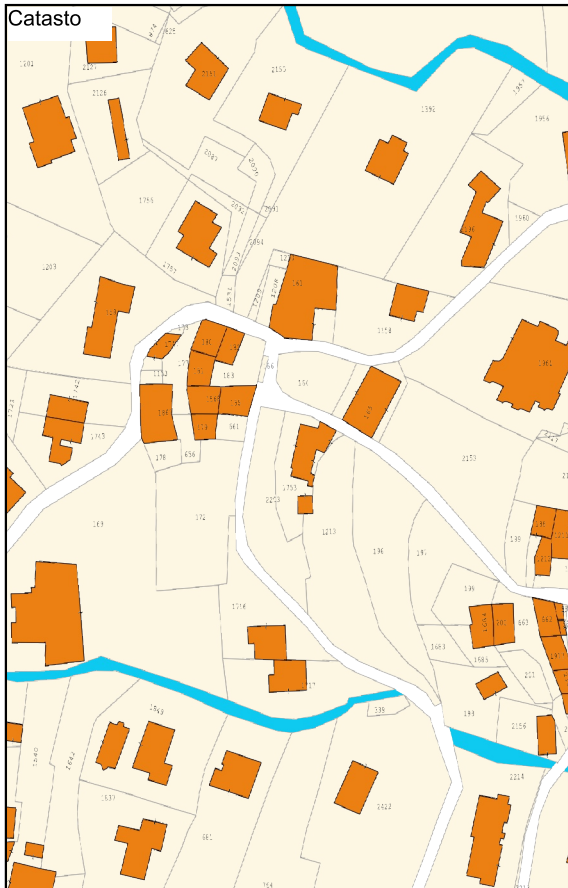
Dati catastali:	Fg. 9, map. 1753
Superficie coperta esistente:	mq 82
Volume esistente	mc 517
Piani/altezza esistente	m 6,3
Sup. ampliamento di progetto:	-
Volume di progetto	-
Altezza max progetto:	-

Descrizione: Edificio completamente ristrutturato che ha perso le caratteristiche di edilizia storica.

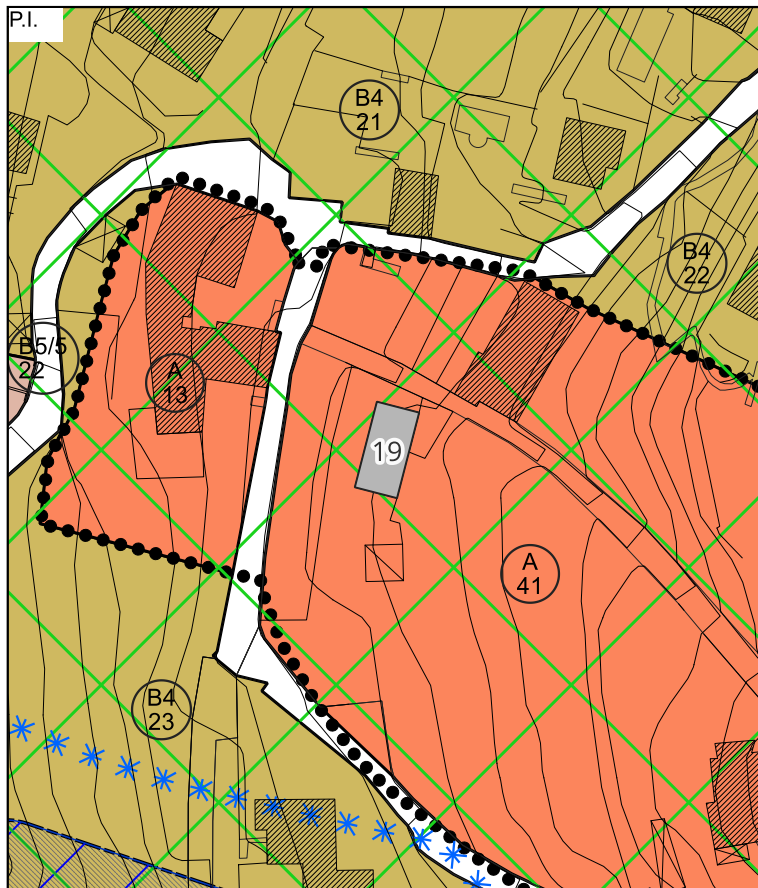
Grado di Protezione: 3b

Prescrizioni: E' ammessa la realizzazione di un vano interrato di mq 120 max, con Hmax m 2,40. L'intervento deve rispettare le norme del REC

Catasto



P.I.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

P.I. Var.  
n. 3.1

Richiesta  
N. 257

Unità n. 38

SCHEDE "B" ZONE A  
CENTRO STORICO E  
NUCLEI RURALI

LOC. Torri del Benaco  
Via Via Cesare Battisti

Foto



Dati catastali:	Fg. 9, map. 479 sub 3, 4, 5, 6
Superficie coperta esistente:	mq 73
Volume esistente	mc 765
Piani/altezza esistente	m 10,4
Sup. ampliamento di progetto:	-
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.

