COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006
Z.T.O. D6 alberghi esistenti e D5 campeggi

SCHEDA PROGETTO **n. 1** PENSIONE MILANI

Cfr. Scheda E1 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

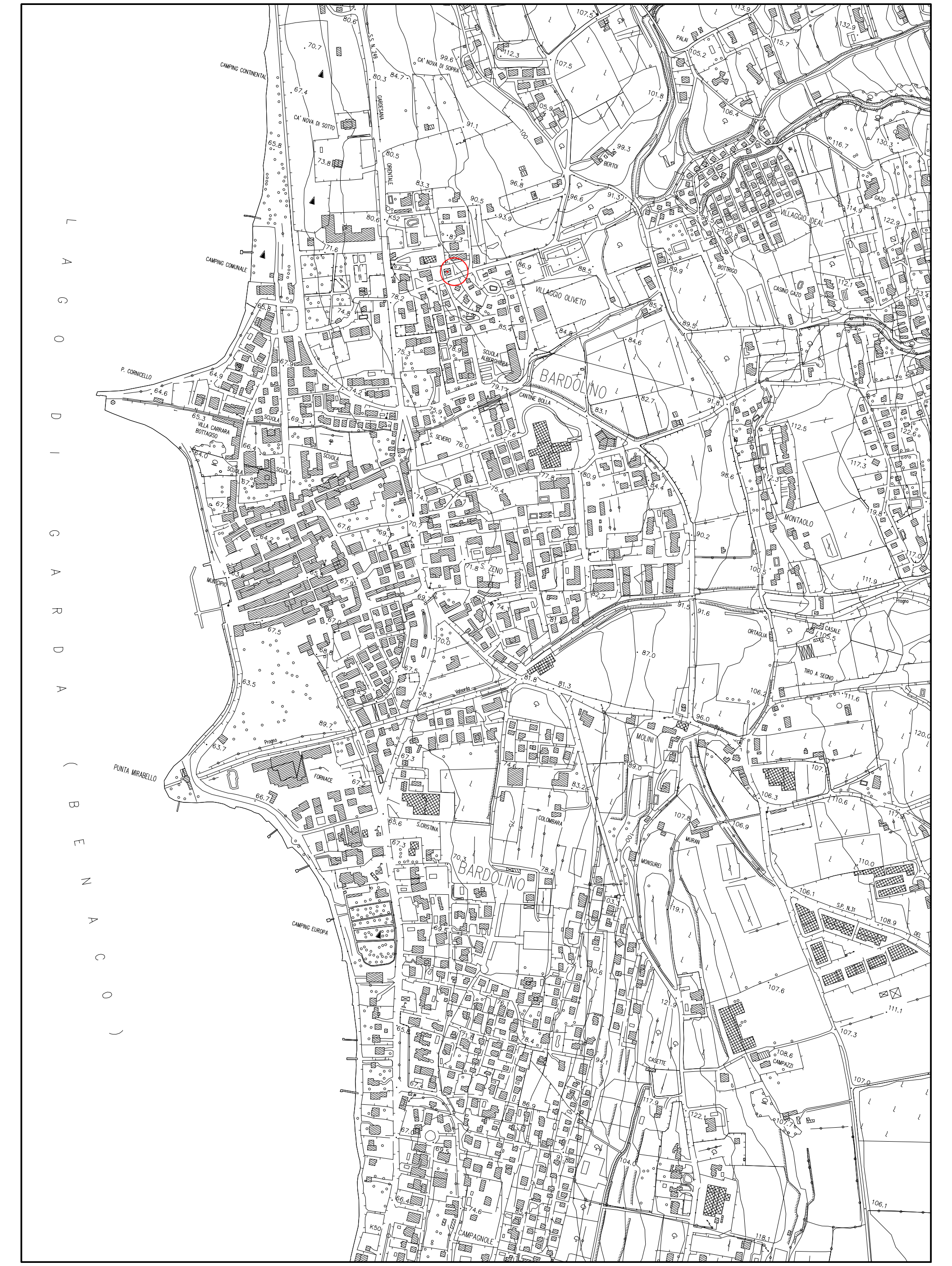
1	Dati generali	
Denominazione	**PENSIONE MILANI**	
Ubicazione	via s. Colombano 11	
Classe	locanda	
Categoria	1 stella	
Inizio attività	1962	
Titolo di godimento	affitto	
Proprietà	Montresor Giovanni D.	
Gestione	Buselli Giuseppina	
2	**Ricettività**	mq 166
apertura per mesi	n. 12	
chiusura da	a	
presenze medie annue		
letti	n. 12	
camere	n. 7	mq 88
singole con bagno		
doppie con bagno		
residenza personale		mq 76
3	**Servizi interni**	
ristorante	posti 30	mq 53
sala riunioni		
hall ☐ soggiorno/lettura ☐		
sala TV ☐ bar ☐		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina		mq 23
lavanderia		
servizi igienici comuni	n. 2	mq 11
altri		mq 39
4	**Impianti tecnologici**	
riscaldamento centrale: a gas ■ altro ☐		
climatizzazione: completa ☐ solo camere ☐		
ascensore: ☐, adeguato disabili ☐		
smaltimento acque usate: fognatura ■ imhoff ☐		
5	**Servizi esterni**	
verde		mq 865
attrezzature sportive:		
a) campo/i da tennis		
b) piscina		
c) altro		
parcheggi pertinenziali a) posti macchina all'aperto n. 6/8 b) garage: interrato ☐, fuori terra ☐		
parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile ☐:		

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq	1.28
Superficie coperta	mq	16
Superficie lorda somma piani f.t.	mq	30
N. piani		2
Altezza max	ml	6.3
Altezza media	ml	5,9
Volume	mc	95
Indice fondiario attuale	mc/mq	0,7
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc	1.08

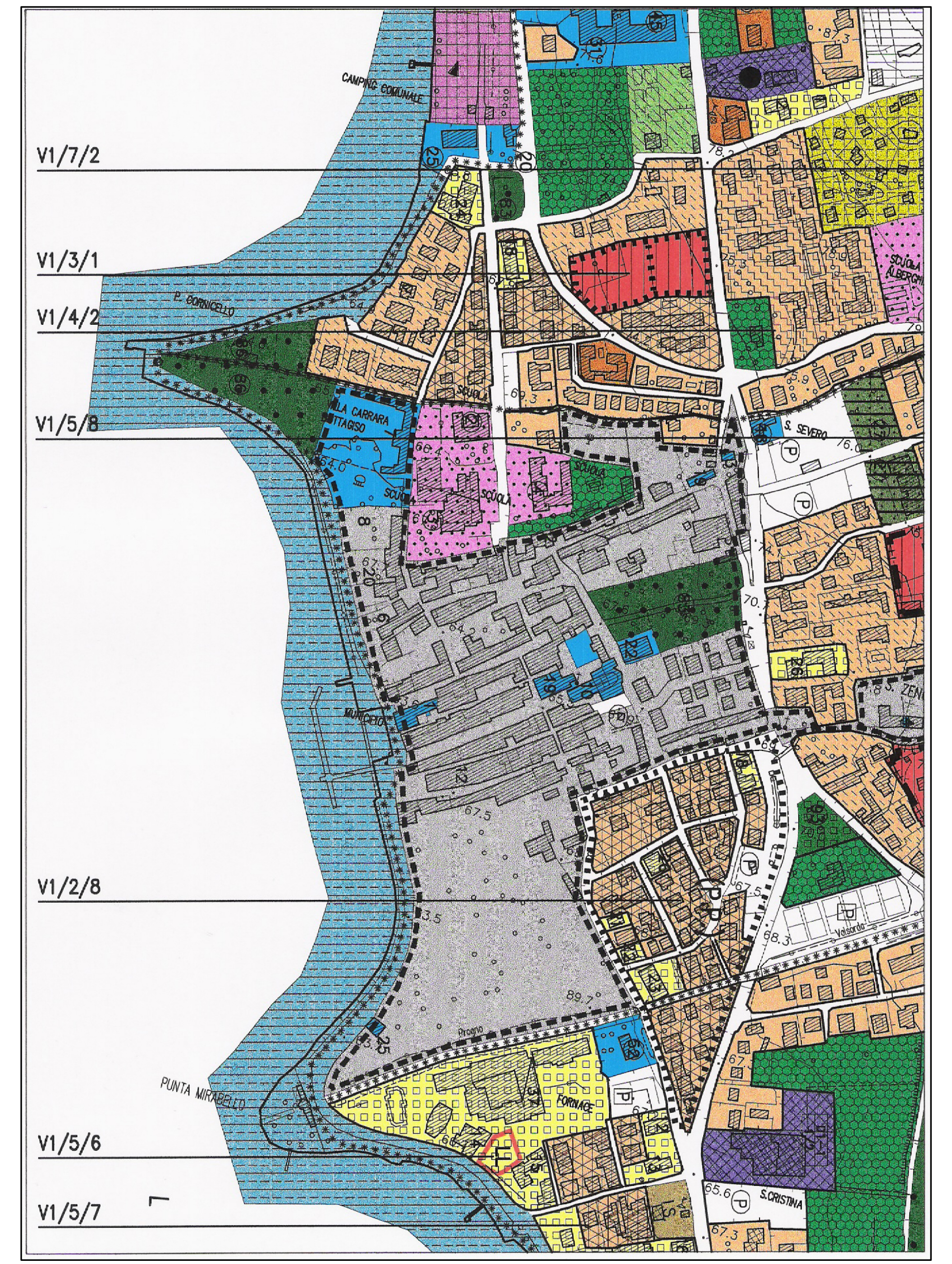
8	Condizioni ambientali e panoramiche
accessibilità: buona ■ mediocre ☐ scadente ☐ a) da strada Gardesana ■, a monte ☐ a lago ☐ b) da strada di collegamento ☐, panoramica ☐ c) da strada di penetrazione ■: in zona urbanizzata ■, in zona aperta ☐	
inquinamento: condizioni ottime ☐, buone ■, discrete ☐ a) atmosferico: fonti vicine ☐ medie ■ lontane ☐ b) acustico: fonti vicine ☐ medie ■ lontane ☐ c) luminoso: fonti vicine ☐ medie ■ lontane ☐	
valori panoramici: vista lago ☐, arco collinare ■ posizione esposta ☐, defilata ■, arretrata ☐	
contesto: bosco/parco ☐, vigneto/uliveto ☐, campagna ☐ semiurbano ■, urbano ☐, in prossimità di emergenze o monumenti ■: S.Severo, S.Colombano; distanza dal lago: 10 minuti a piedi	
10	**Valutazione di impatto**
condizioni dell'immobile: strutturali: buone ■ mediocri ☐ cattive ☐ generali: buone ☐ normali ■ scadenti☐	
tipologia: casa tradizionale ☐, piccolo albergo ■ grossa struttura ☐, con dépendance ☐	
caratteri stilistici: rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐, senza caratteri ☐, fiabesco ☐, pacchiano ☐	
sostenibilità: bene inserito ■, isolato ☐, contrastante ☐, troppo evidente ☐, deturpante ☐	
11	**Conclusioni**
Pensione a conduzione familiare, con offerta ormai superata: camere senza bagno, nessun servizio eccetto ristorante. Per la comoda posizione rispetto al centro e al lago, ma defilata rispetto alle emergenze, potrebbe ampliarsi come ammesso da PRG, di preferenza coordinandosi	

ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

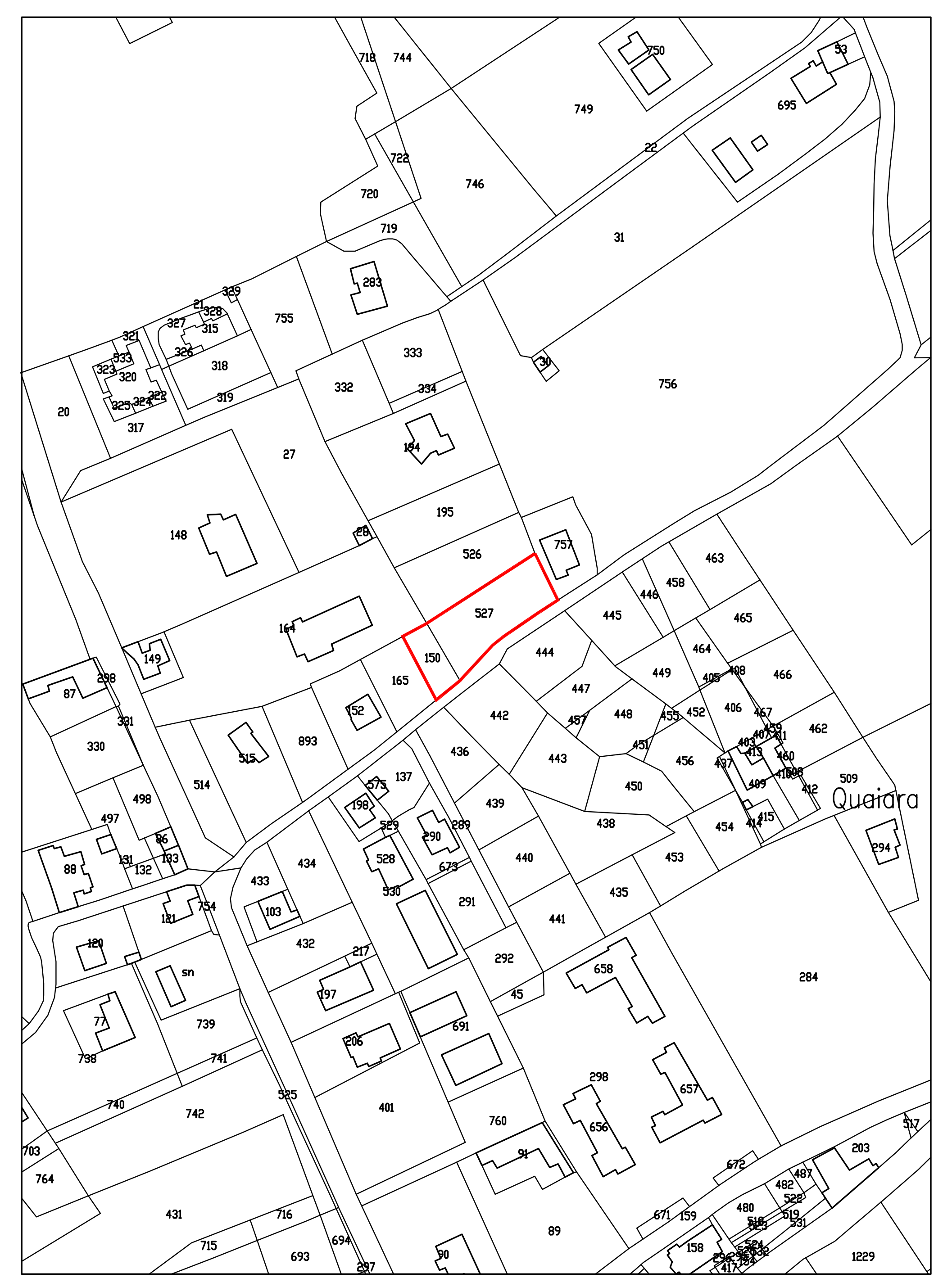
○ INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 1/4
REP. ALBERGHI n. 1



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 5, mappali n. 150, 527



PLANIMETRIA - scala 1/500

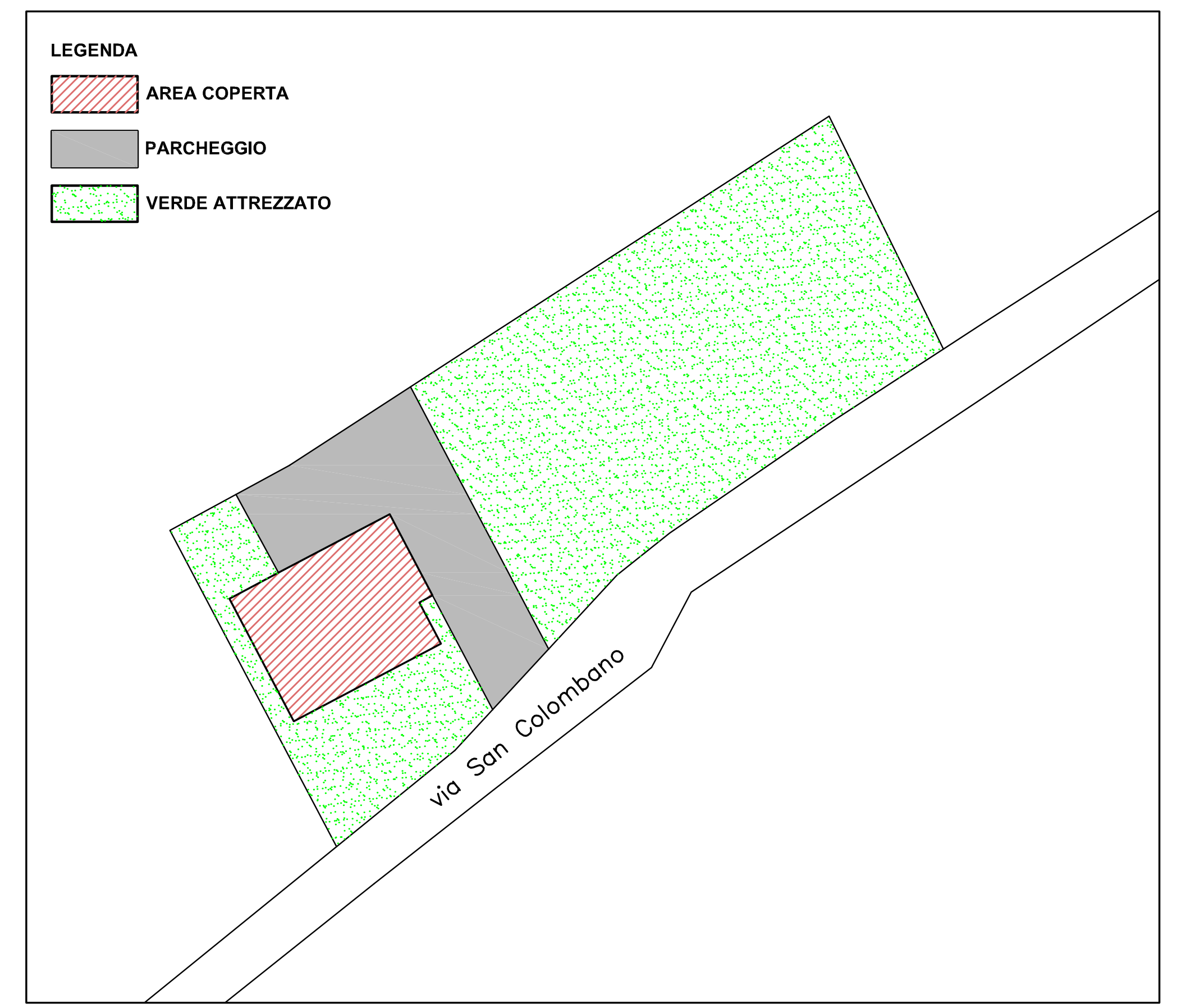


FOTO AEREA

B-parte progettuale

1. **Pensione Milani** (via S. Colombano)

Piccola pensione a conduzione familiare (7 camere), ubicata in sito molto favorevol rispetto alla Strada Gardesana, al centro urbano e al lago, cioè all'inizio della strada c San Colombano, ma defilato rispetto alle principali emergenze ambientali e storiche integrato in un contesto già urbanizzato.
Ha ancora camere senza bagno e come servizi solo il ristorante. Dispone però di are (sempre in zona alberghiera nel PRG) sia per ampliare la funzione ricettiva sia pe dotarsi di adeguati servizi.
Essendo contigua ad altro esercizio alberghiero che ha necessità di ampliare proprie aree di servizio, l'azienda ha proposto, insieme con quella confinante, u intervento coordinato con l'idea di fondere le due attività in un solo esercizi adeguato nelle dimensioni e ben dotato di servizi.

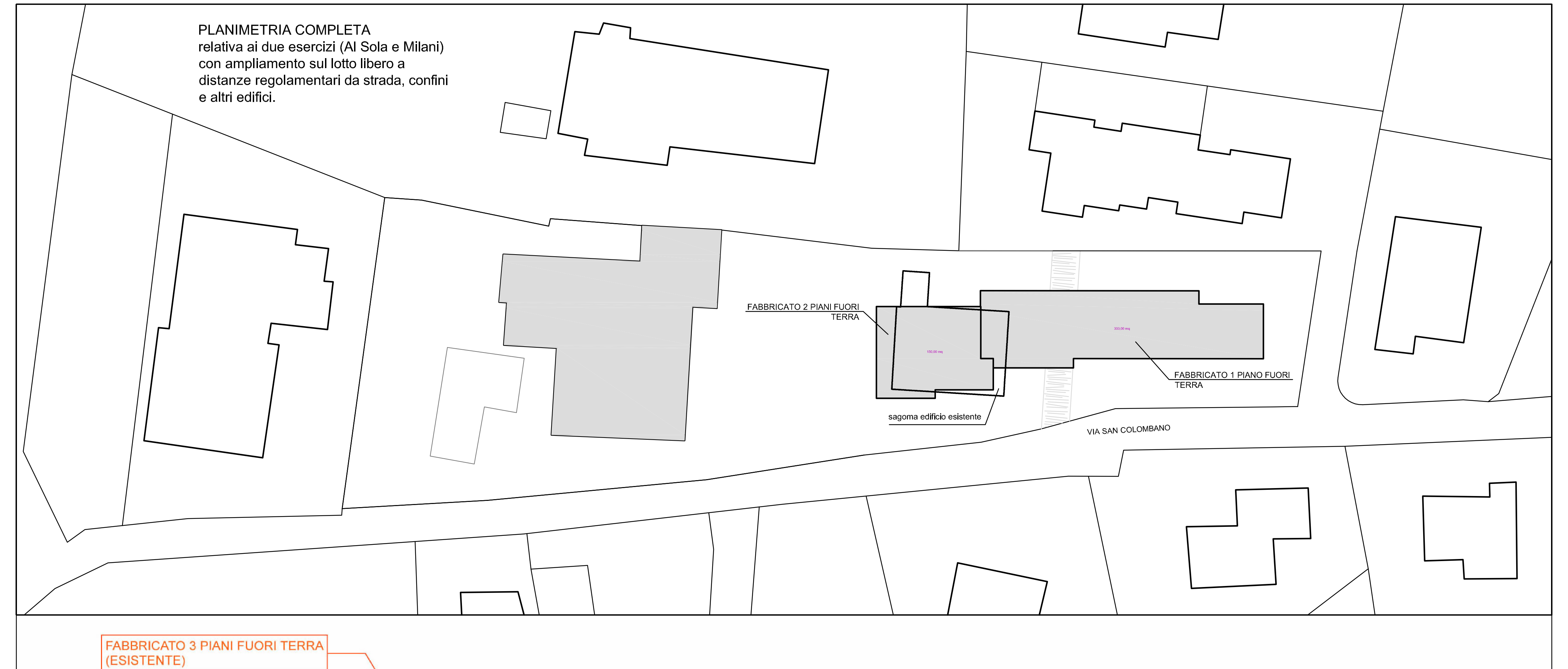
Il progetto di massima proposto contempla l'integrazione degli edifici esistenti in u complesso unitario ma articolato sul terreno, bene esposto verso sud, di altezza no superiore alle costruzioni attuali. Questa impostazione va valutata positivament purché anche la densità edilizia rimanga nella media di quella della zona, e cioè co un indice fondiario di max mc 1,5 per mq sull'area complessiva dei due lot contigui. Anche gli standard di aree di servizio da rispettare saranno quelli assegna ai nuovi impianti di tipo alberghiero, con riguardo in particolare al verde attrezzato al parcheggio. L'estensione e la forma del terreno libero consentono di rispettare distanze regolamentari da strade, confini e altre costruzioni.

In caso questa prospettiva non dovesse realizzarsi, è comunque ammess l'ampliamento dell'attività esistente sul terreno di proprietà già compreso in zona D di PRG, per un volume max di 1000 mc. Come tipologia, l'ampliamento può esse realizzato in continuità con l'edificio esistente o anche distaccato ma coordinato, co altezza di piani 2.
Sull'edificio esistente si consiglia di prescrivere la copertura della scala esterna e riduzione dell'insegna.

---

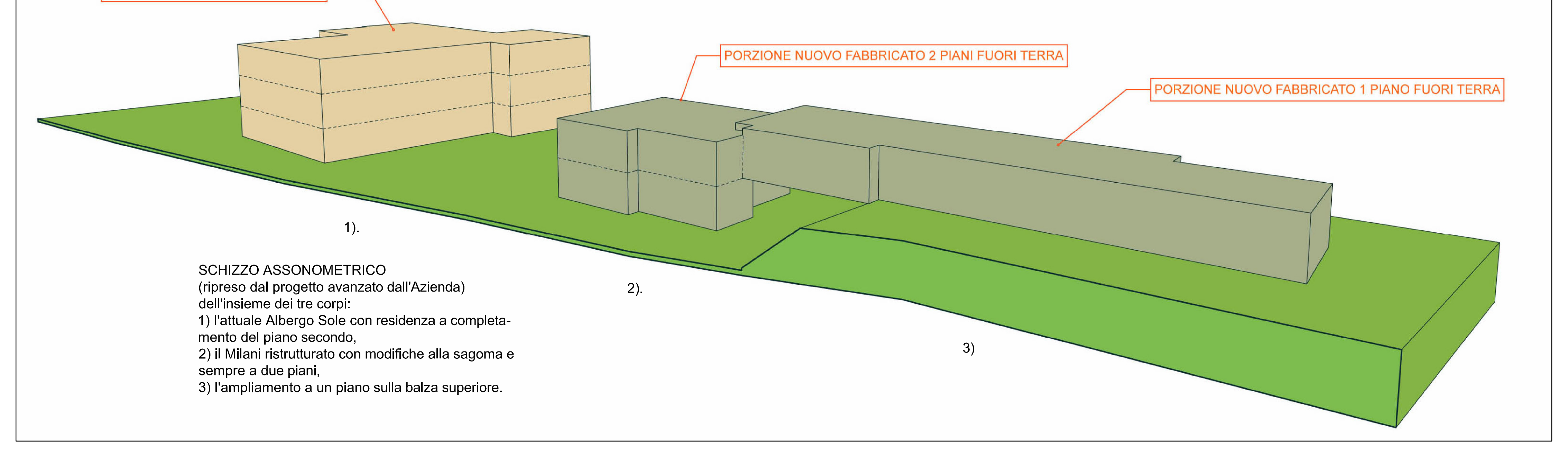
1. In primo piamo la piccola pensione; oltre questa, verso monte, si estende l'area disponibile per l'eventuale ampliamento, intervento che si prevede coordinato con la sistemazione anche del contiguo Albergo Al Sole.

2. Nella ripresa controcampo sono visibili entrambi gli edifici, con altezza di 3 piani quello impostato a quota inferiore (Al Sole) e a 2 piani quello con sedime a quota più alta (Milani).
L'ampliamento, posizionato sopra la balza, rimarrà a un piano f.t.



PLANIMETRIA COMPLETA
relativa ai due esercizi (Al Sola e Milani) con ampliamento sul lotto libero a distanze regolamentari da strada, confini e altri edifici.

FABBRICATO 2 PIANI FUORI TERRA
FABBRICATO 1 PIANO FUORI TERRA
sagoma edificio esistente
VIA SAN COLOMBANO


FABBRICATO 3 PIANI FUORI TERRA (ESISTENTE)
PORZIONE NUOVO FABBRICATO 2 PIANI FUORI TERRA
PORZIONE NUOVO FABBRICATO 1 PIANO FUORI TERRA
1).
2).
3)

SCHIZZO ASSONOMETRICO
(ripreso dal progetto avanzato dall'Azienda)
dell'insieme dei tre corpi:
1) l'attuale Albergo Sole con residenza a completamento del piano secondo,
2) il Milani ristrutturato con modifiche alla sagoma e sempre a due piani,
3) l'ampliamento a un piano sulla balza superiore.