COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

(Z.T.O. D6 alberghi esistenti e D5 campeggi)

SCHEDA PROGETTO n. 2 ALBERGO AL SOLE

Dr. Schede E2 Aleramento P.R.G. - aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

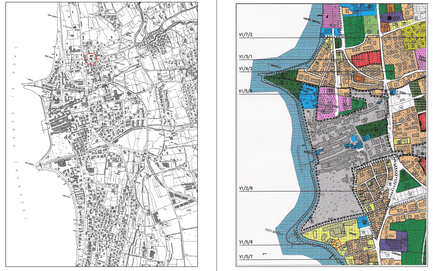
1	Dati generali	
Denominazione	**ALBERGO AL SOLE**	
Ubicazione	via s. Colombano 5	
Proprietà	Ferrari Claudio	
Categoria	2 stelle	
Inizio attività		
Titolo di godimento	proprietà	
Finanziamento	Pernacchio	
Gestione	(diretta da Bendinelli N. s.n.c.)	
2	Ricettività	mq.5000
alberghiera esistente		mq.5000
chiusura da NOVEMBRE A MARZO		
alberghiera totale (n. 31 camere)		mq.5000
altri		
camere	n. 22	mq.4800
appartamenti (n.bilocali)	n.	
chiusi (n.bilocali)	n.	
residenza primaria		mq.1000
3	Servizi ospiti	mq.1700
ristorante		
sala convegni		
sala lettura/fitness ecc.		mq.110
sala TV (n. 1)		
piscina		
piscina		
tennis		
discoteca		
bocciodromo		mq.18
parcheggio		mq.1000
servizi igienici comuni	n. 2	mq. 8
altri		mq.14
4	Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale a gas		altro Q.
riscaldamento centrale a gasolio		esc. camere Q.
generatore	n. alloggiato diretto	
riscaldamento acqua calda (sanitaria)		con pdr n.
5	Servizi esterni	
strade		mq.1.200
attrezzature sportive		
parcheggio (da tenere)		
di pertinenza		
(n.altro n. 50cm/alloggio)	n. 1	
di uso pubblico		
(n.posti macchina all'aperto	n. 25	
n. garage, rimessa p.a. o S. Sold terra p.a.		
Superficie totale (compresa strade e servizi esterni)		mq.2.200

6	Dati stereometrici		
Superficie lotto	mq.	2.129	
Superficie coperta	mq.	538	
Superficie totale (somma piani f.t.)	mq.	1.246	
N. piani f.t.		3	
Altezza max	m/.	9,40	
Altezza media	m/.	8,00	
Volume	mc/.	3.600	
Densità fondiaria situata	mc/mq.	2,32	
Densità fondiaria consentita (P.R.G.)	mc/mq.	2,50	
7	Condizioni ambientali e paesaggistiche		
accessibilità: buona ☒ mediocre ☐ scadente ☐			
tipo di strada di collegamento: D. pianura/mq ☒			
tipo di strada di collegamento: D. pianura/mq ☐			
c) da strada di penetrazione ☒			
d) da strada di penetrazione ☒ in zona aperta ☐			
inquinamento:			
condizioni atmo: D. buone ☒ discrete ☐			
condizioni idriche: D. buone ☒ discrete ☐ scarse ☐			
rilievo: D. piano ☐ medio ☒			
sul terreno: D. buone ☒ medie ☐ scarse ☐			
8	Dotazione infrastrutture		
acqua potabile: D. buona ☒ discreta ☐ scarsa ☐			
fognature: D. vignola/vivaio ☒ D. campagna ☐			
depuratore: D. vivaio ☒ D. campagna ☐ di proprietà			
energia elettrica: D. buona ☒ discreta ☐ scarsa ☐			
distanza dal lago: D. circa 2 km			
9	Valutazione di impatto		
strutture: buone ☒ mediocri ☐ scadenti ☐			
strutture: buone ☒ mediocri ☐ cattive ☐			
ambiente:			
casa isolazionale ☐			
casa isolazionale ☐			
piccolo albergo ☐			
grande albergo ☒			
grande albergo ☒ con dependance ☐			
nucleo ☐			
nucleo ☐ motivo: ☒			
posti macchina ☒			
posti macchina ☒			
terre inquinte ☒			
terreno ☒			
10	Conclusioni		

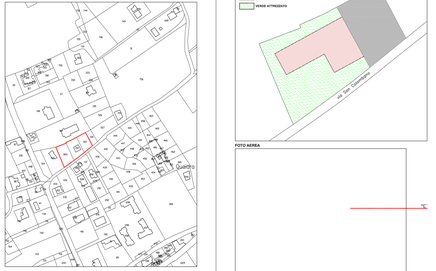
Recentemente ampliato da 32 a 52 posti letto, con ristrutturazione e ammodernamento delle camere e pure sulla gran migliorato i servizi. Coordinandosi con la confinante Pensione Milani, presenta una proposta di ristrutturazione e ampliamento che ne appare sostenibile. Inserendosi nella zona

ESTRATTO DI P.R.G. – scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO P.R.G. – scala 1/5000
Z.T.O. D6 - VI3
REF. ALBERGHI n. 2



ESTRATTO CATASTALE – scala 1/2000
Foglio n. 5, mappali n. 950, 102, 105

PLANIMETRIA – scala 1/500

LEGENDA
- AREA COPERTA
- PAVIMENTAZIONE
- VERDE ATTREZZATO

FOTO AEREA

B – parte progettuale

2 - Hotel Sole (via S. Colombano)

Posto all'inizio di via S. Colombano, prossimo alla Gardesana e non lontano il lago, il piccolo albergo originario si è ampliato e ristrutturato, passando di categoria ed una a due stelle. Ha raggiunto così la capienza di 27 camere con 52 posti letto. Mancando i 25 posti auto all'aperto, si è dotato anche di un garage interrato per auto e di una piscina esterna.

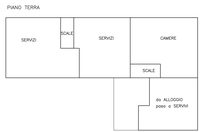
Nonostante questi interventi, rimane tuttora una sensibile carenza di spazi comuni di servizi. In particolare la gestione vorrebbe inserire servizi di tipo salutistic (palestra, sauna) e ricavare una sala colazioni autonoma usando vari spazi interni posizionandoci anche all'esterno.

Il base alla norma di PRG della zona D6 l'albergo potrebbe teoricamente aumentare la capienza di 78 posti letto per un volume di circa 630 mc comprensivi dell'adeguamento dei servizi, che in questo caso potrebbe avere la prevalenza.
Il problema è l'adeguamento dei nuovi ambienti, dato che la sala colazione dovrebbe essere aggiunta al piano terra, configurando con il già esteso parcheggio.

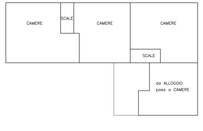
Aggiornamento:
Una soluzione è stata superata e risolta per merco della fusione dell'esercizio coguello confinante (Pensione Milani, V.- Schola n. 1). In questo modo i di ampliamenti possono essere sommati e distribuiti fisicamente sulla superficie complessiva, che ha estensione sufficiente. Lo schema di progetto presentato appare sostenibile. Nella previsione rimane il corpo a tre piani dell'Albergo. Al Sole completato al piano secondo dall'abitazione dei proprietari o gestori; rimane anche corpo a due piani della Pensione Milani, ma ristrutturato e leggermente variato nell'ingresso, in adesione a quanto si ha per l'ampliamento appoggiato alla balza di terreno, e quindi a un solo piano f.t., con altezza in gronda che rimane in linea circa con quella esistente.
La volumetria complessiva per rimanere nella densità media della zona, non dovrebbe superare l'indice fondiario di 1,5 mc/mq.
La forma del lotto (somma dei due) consente di rispettare le distanze regolamenta da strada, confini e altre costruzioni.
Possono essere rispettati anche gli standard di area verde e parcheggio.

SCHEMA DI INTERVENTO SULL'EDIFICIO ESISTENTE, scala 1/200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PIANO SECONDO

Ammessa sopraelevazione del corpo più basso per spostare l'abitazione e al piano terra ridegurare i servizi dell'albergo.
L'intervento va visto preferibilmente nel contesto del progetto complessivo di ampliamento relativo o entrambe le presistenze (Milani e Al Sole).

1. Visione di insieme con recente ampliamento verso cortile
2. Ulteriore intervento è previsto in direzione del lago (Pensione Milani che ha un lotto molto esteso)

2. Il corpo overcoiò a due piani, ora ha ospitato la proprietà, ha ospitato abitazioni per nuovo camere e servizi, è fabbricato essere riposto in ordine e ristrutturato tutta la costruzione e tre piani

3. L'area a parcheggio
Sono stati ipotizzati dagli Elementi coordinato con Recipiente alberghiero. Eventuale ampliamento per servizi ed area a parcheggio. Ampliamento pari/maggi ma su piloti. In modo da non ridurre il parcheggio
Si ha lo stesso potenziale essere intervisto.