COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO **n. 3** ALBERGO CAMPAGNOLA

Cfr. Scheda E3 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1 Dati generali		
Denominazione	**ALBERGO CAMPAGNOLA**	
Ubicazione	Loc. Campagnola, via S. Cristina 30	
Classe	Albergo-ristorante	
Categoria	3 stelle	
Inizio attività	1987 (da precedente gestione)	
Titolo di godimento	proprietà	
Proprietà	P.AND A. s.n.c. di Pasotti A e D.	
Gestione	diretta dei soci	
2 Ricettività		mq 264
apertura per mesi	n. 7	
chiusura da OTTOBRE a MARZO		
presenze medie annue		
letti	n. 42	
camere	n. 21	mq 233
singole con bagno	singole senza n.	
doppie con bagno n. 21	doppie senza n.	
residenza personale	camere n 3	mq 31
3 Servizi interni		mq 315
ristorante	posti 120	mq 180
sala riunioni		
hall ■+ soggiorno/lettura ■		57
sala TV ■ + bar ☐		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina		mq 58
lavanderia		
servizi igienici comuni	n. 3	mq 14
altri		mq 6
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 660
attrezzature sportive:		
a) campo/i da tennis		
b) piscina		
c) altro		
parcheggi pertinenziali		
a) posti macchina all'aperto		n. 30
b) garage: interrato ☐, p.a. fuori terra ☐, p.a.		
parcheggio nelle immediate vicinanze:		
possibile ☐		

6 Dati stereometrici		
Superficie lotto	mq	1.700
Superficie coperta	mq	326
Superficie lorda somma piani f.t.	mq	652
N. piani		2
Altezza max	ml	6.60
Altezza media	ml	6,60
Volume	mc	2.152
Densità fondiaria attuale	mc/mq	1,26
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc	540

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 ☐; distanza dal lago:
fronte lago

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 ☐

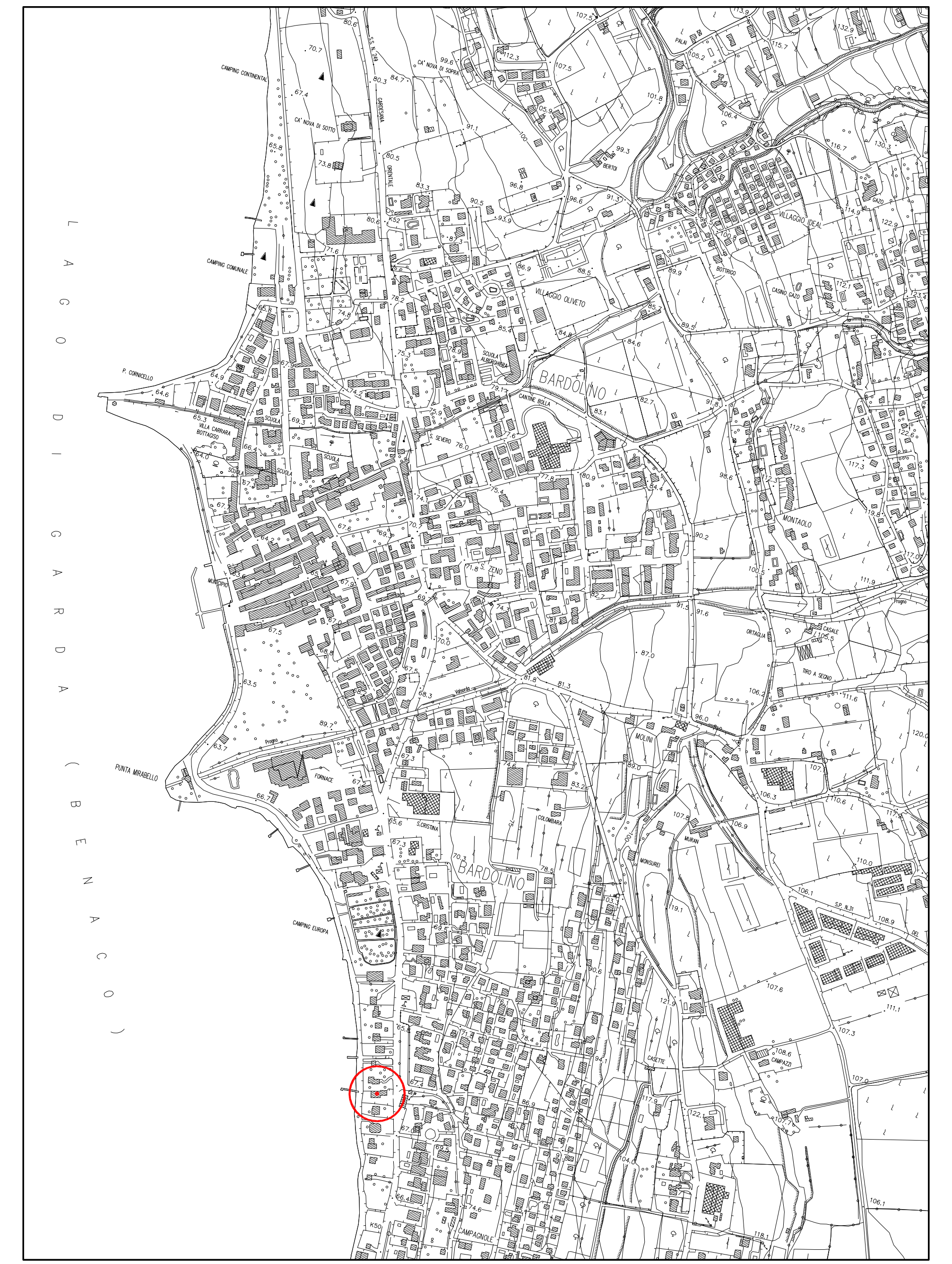
sostenibilità:
bene inserito ☐, isolato ☐, contrastante ■,
troppo evidente ☐, deturpante ☐

11 Conclusioni

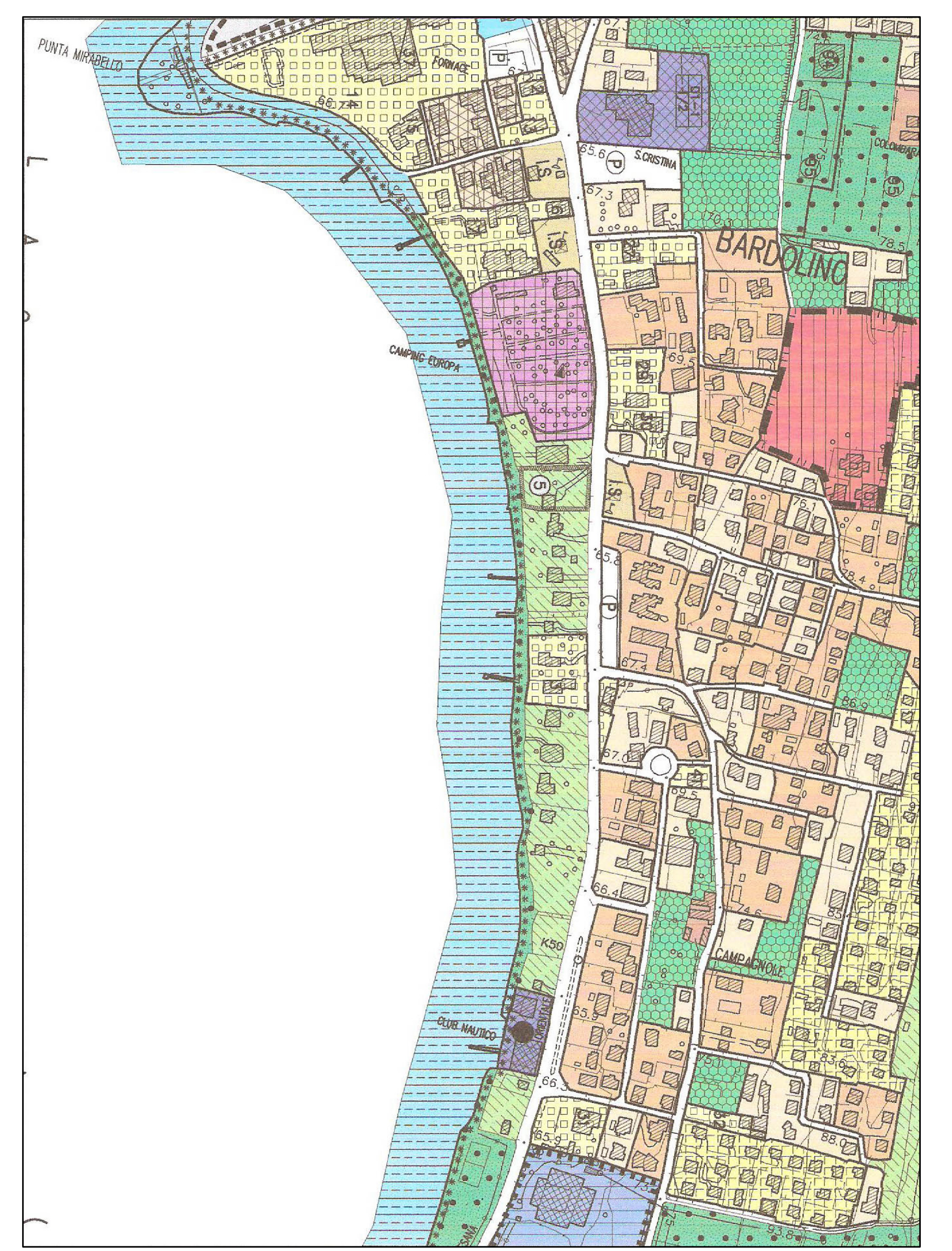
Piccolo albergo del primo sviluppo turistico, con ristorante autonomo, povero di servizi ma in posizione invidiabile fronte lago, su lotto incastrato nella zona di rispetto assoluto fra Gardesana e Lago. Nella prospettiva di diradare questa fascia l'ampliamento deve essere strettamente contenuto e posizionato con attenzione ai coni visuali

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

○ INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 1/18
REP. ALBERGHI n. 3



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappali n. 54, 56, 57

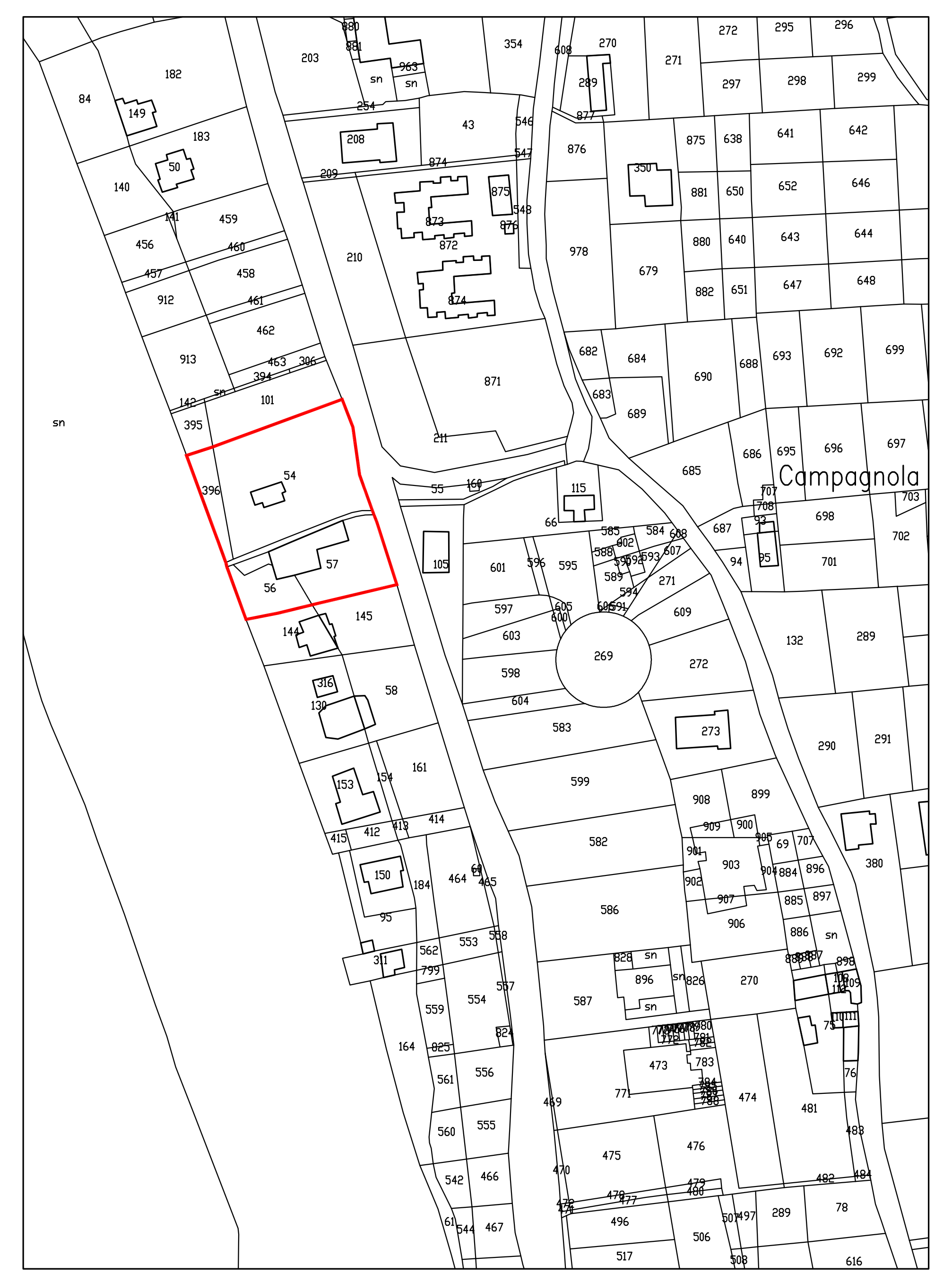
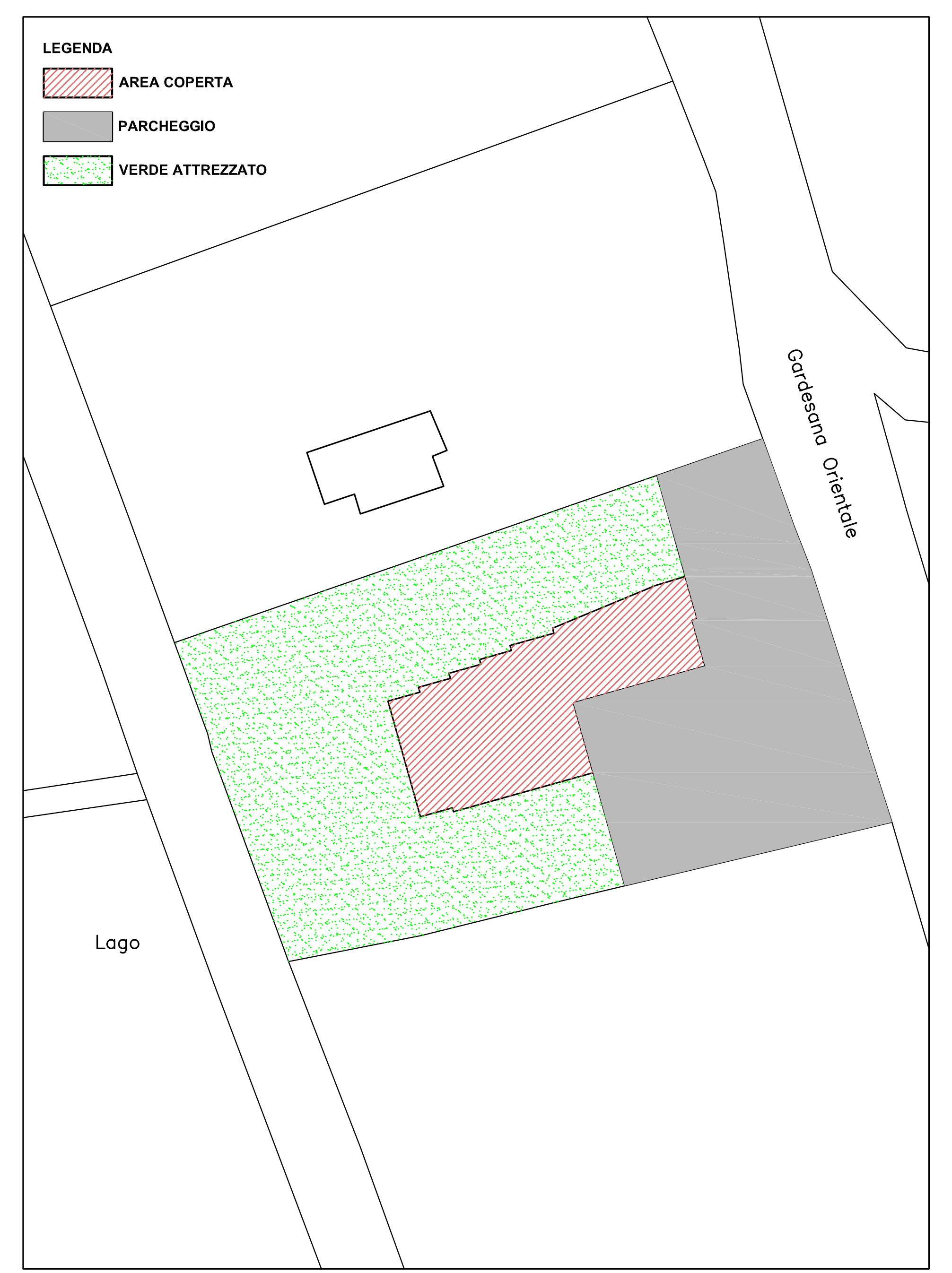


FOTO AEREA

PLANIMETRIA - scala 1/500

LEGENDA
▨ AREA COPERTA
▩ PARCHEGGIO
🟩 VERDE ATTREZZATO



B – parte progettuale

3 - Albergo Campagnola (via S. Cristina)

Albergo della prima generazione, con una dozzina di camere al piano primo, e piano terra il ristorante aperto anche all'esterno, ha sempre avuto il vantaggio dell posizione sulla lingua di terra compresa fra la Gardesana e il Lago nel tratto f Cisano e Bardolino.

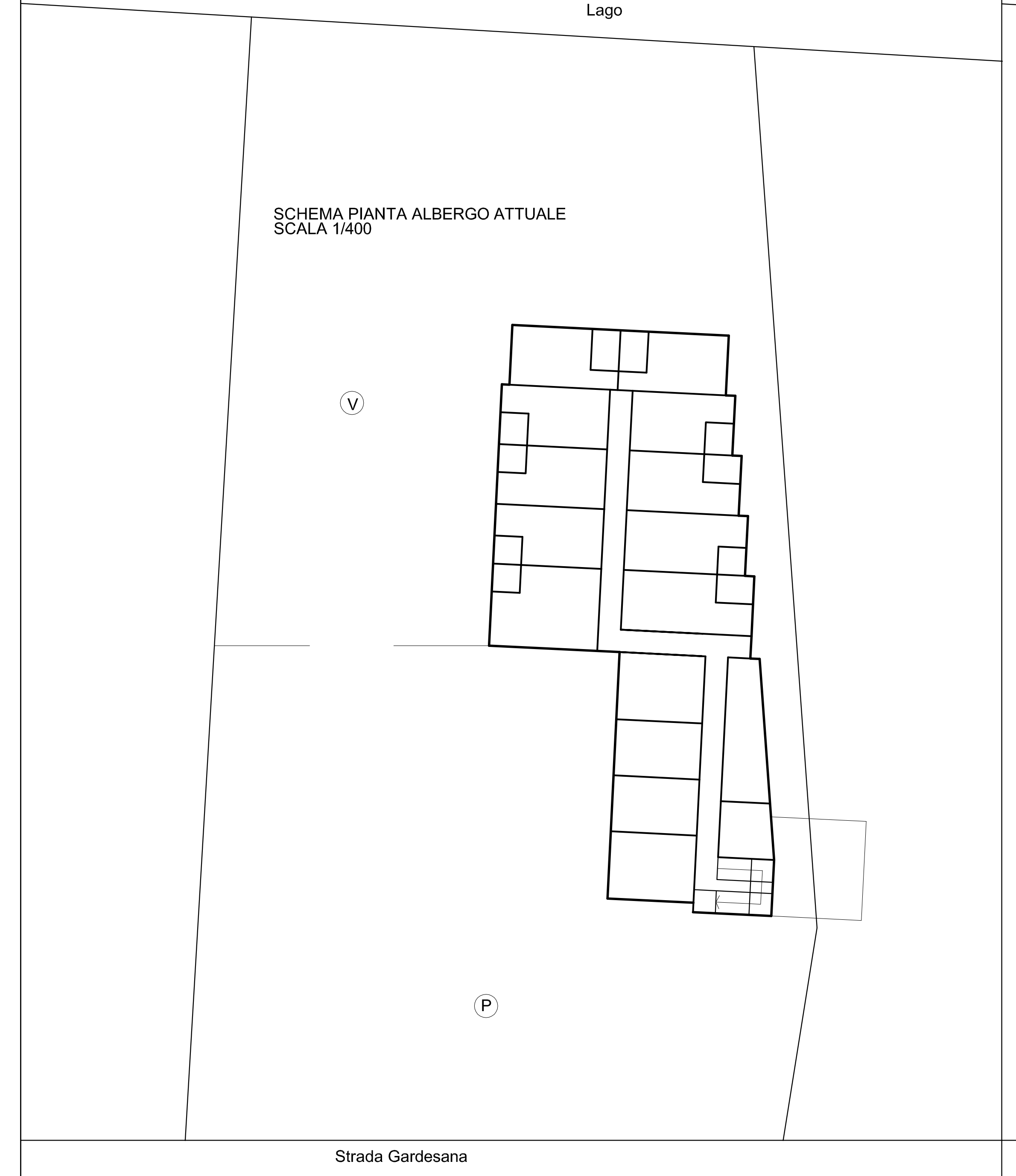
Negli anni si è rinnovato e attrezzato, aumentando i posti letto (circa 40) e passand alla categoria 3 stelle, e tuttavia continua a scontare una dimensione troppo piccol L'acquisizione di una villa su terreno adiacente ha fatto sperare all'azienda in u possibilità di ampliamento consistente, idea che tuttavia si scontra con la posizio molto delicata dal punto di vista panoramico.

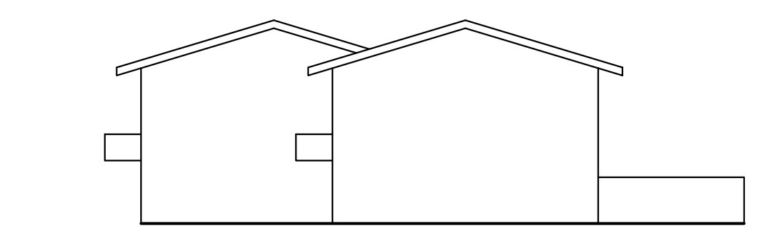
In ogni caso si tratta di un contesto già fortemente compromesso e non cert incontaminato. Lo stesso P.R.G. si perita di distinguere l'area dell'albergo (zon turistico-alberghiera D6) dal resto della zona, che è soggetta - salvo quel singolo lott - a vincolo panoramico di rispetto assoluto.

La proprietà, anche sulla base di osservazioni al P.R.G. a suo tempo accolte in sed comunale, propone nuovamente l'accorpamento nella zona alberghiera di tutto o part del lotto adiacente, sperando di rendere possibile un ampliamento anche superiore quello teoricamente ammesso per l'albergo dalla norma di zona in base al dimensione, il che comporterebbe senz'altro un'eccessiva estensione dell'edificato s fronte strada e quindi una completa occlusione degli attuali coni visuali verso il lag coni che peraltro sono già compromessi dalle "muraglie" di vegetazione costituite d sieponi lungo la Gardesana, a loro volta necessari per mitigare polveri e rumo provenienti dall'arteria di traffico.

Tenendo conto di tutto ciò, può essere ammissibile un intervento più contenuto ch preveda solo la ricomposizione dello scanso che l'impianto presenta sul lato est vers la Gardesana. La chiusura di questo angolo, sempre a due piani, max 600 mc, no aumenta il fronte dell'edificio né la sua distanza dalla strada. Il ristorante, sulla pian dell'attuale pergolato, può divenire un semplice porticato vetrato con superfic massima di 60 mq.

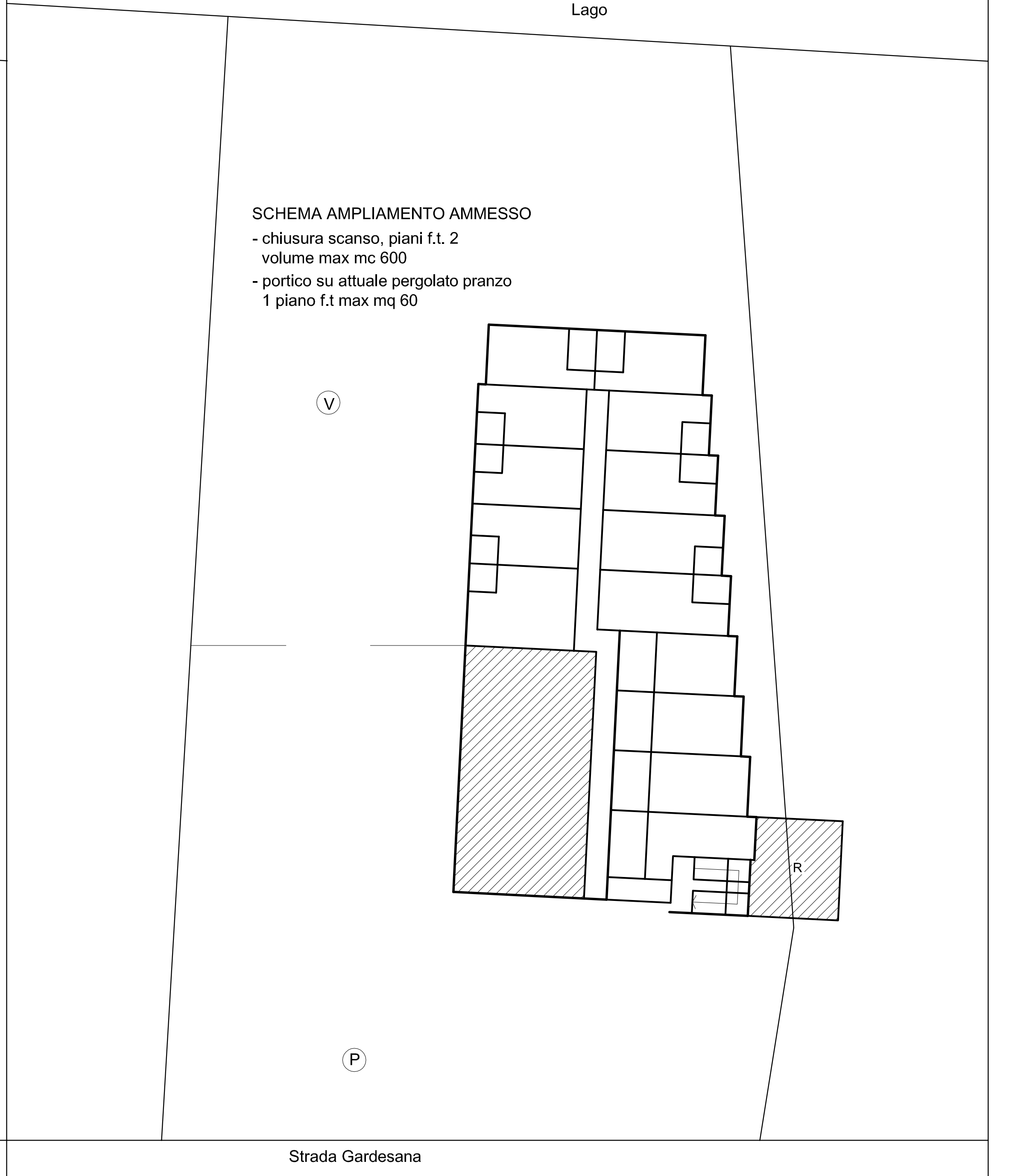
SCHEMA PIANTA ALBERGO ATTUALE
SCALA 1/400

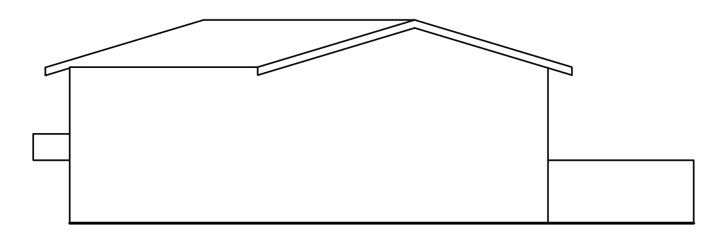




SCHEMA FRONTE
SULLA GARDESANA
ATTUALE

SCHEMA AMPLIAMENTO AMMESSO
- chiusura scanso, piani f.t. 2
  volume max mc 600
- portico su attuale pergolato pranzo
  1 piano f.t max mq 60





SCHEMA FRONTE
SULLA GARDESANA
PREVISTO

1. Visuale a lago dalla Gardesana sull'area dell'albergo.

2. Fronte sulla Gardesana con vista del ristorante coperto.

3. Visuale a lago dalla Gardesana tra l'albergo e la villetta sul lotto adiacente.