COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 6 ALBERGO PANORAMICA

Ct: Schede D5 Aggiornamento P.R.G. - aggiornamento marzo-aprile 2006

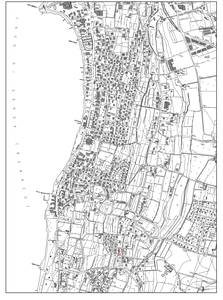
A – parte informativa

1 Dati generali	
Denominazione	**ALBERGO PANORAMICA**
Ubicazione	via Costabella 38
Proprietà	Gruppo Albergatore
Categoria	2 stelle
Inizio attività	1963 (Benacus; 1967 (Alegg)
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Jacobi Mario
Catasto	Jacobi Mario
2 Ricettività	mq 2024
apertura per mesi	n. 11
posti letto (camere)	n. 80 (40 camere)
presenza media annua	n. 60
utenti	n. 65
3 Dotazioni	mq 1924
alloggio non legato a	n. 1 alloggio servizio
alloggio non legato a	n. 20 stagione servizio
residenza pertinenza	n. 1 camere 2 mq 67
4 Servizi interni	mq 1856
sala ristoro	posti 100 mq 100
bar/ Cr. soggiorno/lettura Cl	75
piscine Cl. o / e tipo	
palestra Cl.	
fitness	
tennis	
discoteca	
giardino	mq 36
tavolinetti (al p.t.)	mq 10
servizi igienici comuni	n. 3 mq 10
	mq 56
5 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas ■	altro Cl
climatizzazione Cl. completa Cl. solo camere Cl.	
antincendio: a norma ■	
smaltimento acque reflue: fognatura ■	scoiatt Cl.
6 Servizi esterni	
parcheggio	mq 2.400
di cui per sosta operatori	20
di servizio	
di sosta	
parcheggi pertinenziali	
di posti macchina all'aperto	**n. 50/50**
di garage interrati (Cl. p.p.)	posti terra (n. p.p.)
percorsi pedonali: vie immediate vicinanze	
possibile Cl.	

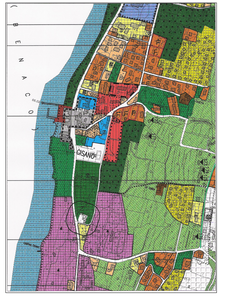
6 Dati dimensionali	
Superficie lotto	mq 4.400
Superficie coperta	mq 56
Superficie lorda somma piani	mq 1.924
N. piani	n. 2
Altezza max	m 5,0
Altezza media	
Volume	mc 1.600
Indice fondiario attuale	mc/mq 0,36
Ampliamento ammesso (lim D.P.G.)	20%
8 I Condizioni ambientali e paesaggistiche	
ambiente: ■ ville ■ case ■ alberghi ■ campeggi ■	
si, da strada Gardesana ■, a monte ■, a lago □	
lo, da strada di collegamento ■, panoramica ■	
ambiente: ■ pianura □	
in zona urbanizzata □, in zona aperta ■	
maximamente:	
ambiente: ■ ottimo ■, buono □, discreto □,	
si, atmosfera: forti vicine □, medie □, lontane ■	
lo acustico: forti vicine □, medie □, lontane ■	
lo luminoso: forti vicine □, medie □, lontane ■	
valori panoramici: vista lago ■, solo centrale ■	
vista montagna ■, dettagli □, panoramica □,	
contesto:	
tessiturpiano □, vegetativo/verde ■, campagna □	
urbanizzato □, ville □, case □, alberghi □,	
emergenza o monumento ■, visuale panoramica,	
distanza dal lago: di molto a poco □ in più	
9 Condizioni dell'edificio	
condizioni dell'edificio: ■ ottimo □	
strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □	
impianti: buone ■, normali □, scadenti □	
stato:	
casa tradizionale □, piccolo albergo ■	
grande struttura □, con dependence □	
varietà:	
varietà □, mediocre ■, poco moderna □,	
senza carattere □, fabbrica □, pacchiano □,	
sostanziarlo:	
sì, necessario □, lecito □, contrariante □,	
troppo evidente ■, distruttivo □	
11 Conclusioni	
Ampliamento ammesso: ■	
Ampliamento ammesso, ma lo stesso limite del 20% non consente autonomia ma scarsa di servizi, in larga posizione sulla strada Panoramica, con vista lago e montagna, ma con visuale sul retro solo la compenetrazione della posizione molto esposta. Ammesso lo spostamento.	

ESTRATTO D.C.T.R. – scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. – scala 1/5000
Z.T.O. D6 - D5
REF. ALBERGHI n. 6



ESTRATTO CATASTALE – scala 1/2000
Foglio n. 13, mappali n. 240, 977

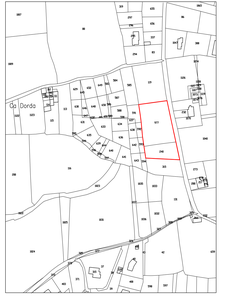


FOTO AREA

PLANIMETRIA - scala 1/500

B-parte progettuale

6. Albergo Panoramica (via Costabella 38)

Piccolo albergo del primo sviluppo turistico moderno, con ristorante autonomo, sorg in posizione molto esposta in fregio alla strada Panoramica, lato verso lago. La zona in parte urbanizzata, ma la strada conserva ampi coni visuali panoramici e in quest tratto è addirittura sommitale, cioè viaggia sul crinale del cordone collinare, tanti ch al lati dell'albergo si è in zona di rispetto cavalieri.

L'albergo è stato recentemente riordinato e l'azienda ambiziosbe ad ampliarlo, ma i possibilità di ampliamento, assegnate dal vecchio PRG solo in considerazione dell piccola dimensione attuale, non sono compatibili con le condizioni ambientali, i particolare con l'esposizione dell'area lungo la Panoramica.

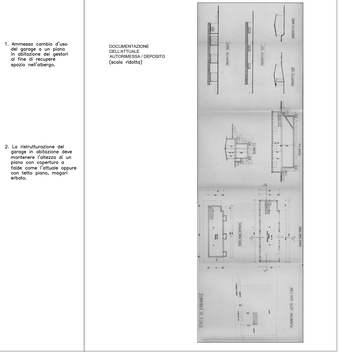
Una soluzione praticabile per un contenuto ampliamento della funzione ricettiva individuata nello spostamento dell'abitazione, che ora si trova a convivere co l'albergo nello stesso corpo di fabbrica. E ciò è possibile senza fare alcur costruzione nuova o modificare la sagoma attuale, ma utilizzando allo scopo deposito/garage a un piano che sorge a distanza di circa 20 metri dall'albergo e ha ur superficie sufficiente (circa 90 mq).

L'altezza della costruzione deve rimanere a un piano e può avere copertura a di falde come l'attuale opgure tetto piano.

In occasione dell'intervento si deve inoltre prescrivere il riordino del parcheggio specialmente con riguardo al "pergolato" installato.

PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1/500

1. Ammesso cambio d'uso del deposito/garage in abitazione dei gestori al fine di recupere spazio nell'albergo.

2. La ristrutturazione del garage in abitazione deve mantenere l'altezza di un piano con copertura a falde come l'attuale oppure a tetto piano, meglio ancora.

DOCUMENTAZIONE DELL'ISTITUTO AUTORIMESSA / DEPOSITO (lavato -ristotta)