

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

**SCHEDA PROGETTO n. 7 ALBERGO VENEZIA**

Cfr. Scheda E7 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

**A – parte informativa**

<b>1 Dati generali</b>	
Denominazione	<b>ALBERGO VENEZIA</b>
Ubicazione	via S. Cristina 19
Classe	Albergo
Categoria	2 stelle
Inizio attività	1987 in stabile esistente
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Vecchia Campagnola s.a.s
Gestione	diretta di Belin Giancarlo C.
<b>2 Ricettività mq 538</b>	
apertura per mesi	n. 6
chiusura da	OTTOBRE a MARZO
presenze medie annue	
letti	n. 48
camere	n. 30 mq 390
singole con bagno	n. singole senza
doppie con bagno	n. doppie senza
residenza personale	camere mq 90
<b>3 Servizi interni mq 195</b>	
ristorante	
sala riunioni	
hall	■ soggiorno/lettura ■ 104
sala TV	■ + bar □
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	mq 32
lavanderia	
servizi igienici comuni	n. 2 mq 9
altri	mq 50
<b>4 Impianti tecnologici</b>	
riscaldamento centrale:	a gas □ altro □
cimatizzazione:	completa □ solo camere □
ascensore:	□, adeguato disabili □
smaltimento acque usate:	fognatura ■ imhoff □
<b>5 Servizi esterni mq 456</b>	
verde	
attrezzature sportive:	
a) campo/i da tennis	
b) piscina	
c) altro	
parcheeggi pertinenziali	
a) posti auto all'aperto	n. 15
b) garage: interrato □: p.a. □, fuori terra □: p.a. □	
parcheeggio nelle immediate vicinanze:	possibile □:

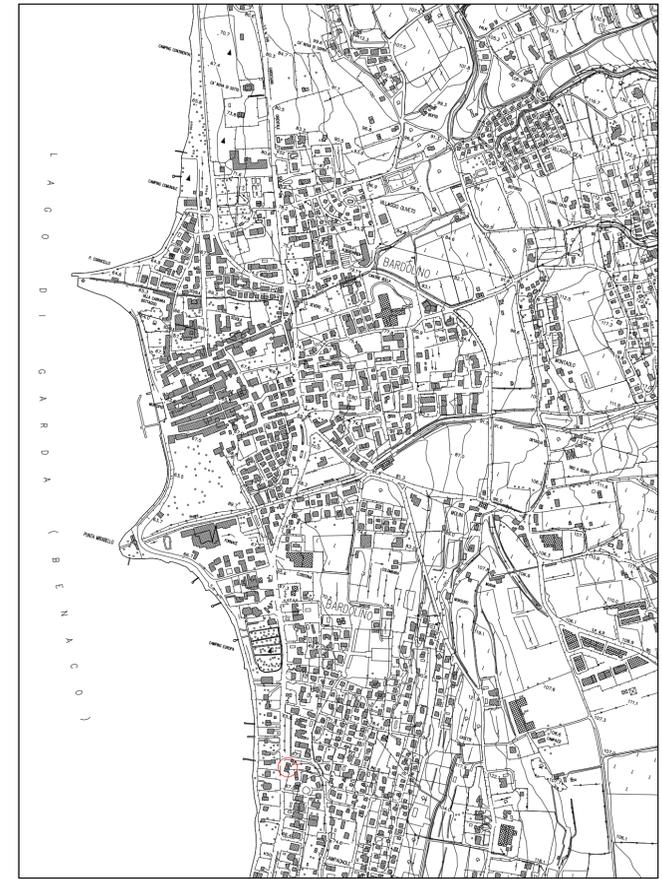
<b>6 Dati stereometrici</b>	
Superficie lotto	mq 1.17
Superficie coperta	mq 39
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 84
N. piani	3
Altezza max	ml 9.50
Altezza media	ml 7.85
Volume	mc 3.06
Indice fondiario attuale	mc/mq 2.6
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 63

<b>8 Condizioni ambientali e panoramiche</b>	
accessibilità:	buona ■, mediocre □, scadente □
a) da strada Gardesana	■, a monte ■, a lago □
b) da strada di collegamento	□, panoramica □
c) da strada di penetrazione	□
inquinamento:	in zona urbanizzata ■, in zona aperta □
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 ■: lago
distanza dal lago:	2 minuti a piedi

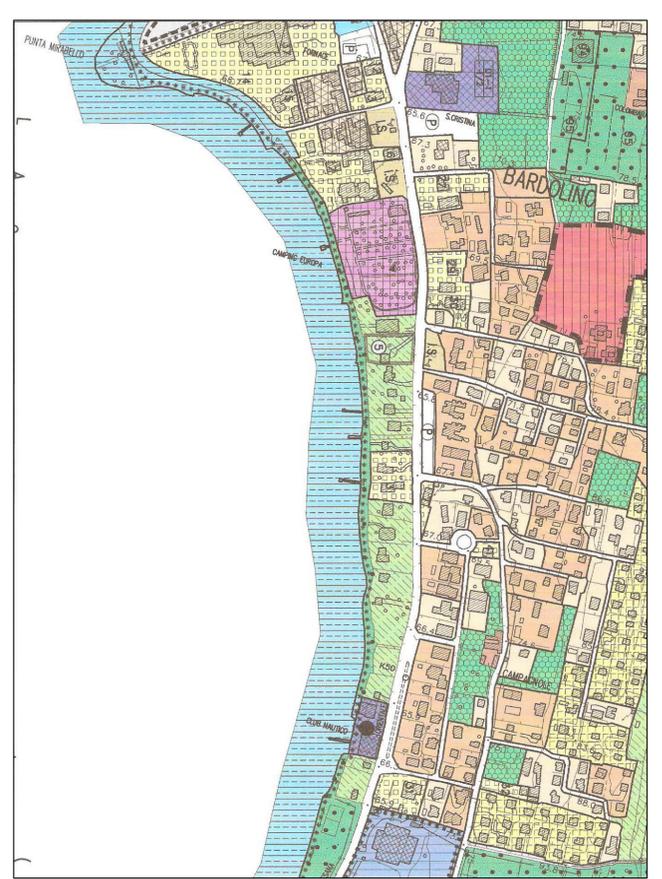
<b>10 Valutazione di impatto</b>	
condizioni dell'immobile:	strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □
generali:	buone □, normali □, scadenti ■
tipologia:	casa tradizionale ■, piccolo albergo □
grossa struttura □, con dépendence □	
caratteri stilistici:	rustico □, moderno ■, post-moderno □
senza caratteri □, fiabesco □, pacchiano □	

<b>11 Conclusioni</b>	
Piccolo/medio albergo del primo sviluppo turistico moderno, adattato in stabile preesistente poi ampliato e recentemente adeguato. Sorge a filo strada sulla Gardesana in zona completamente urbanizzata ad alta densità. Il contesto urbano e la scarsa superficie non ammettono alcun nuovo intervento eccetto eventualmente il pareggio in gronda del corpo centrale rispetto alle due ali, se	

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



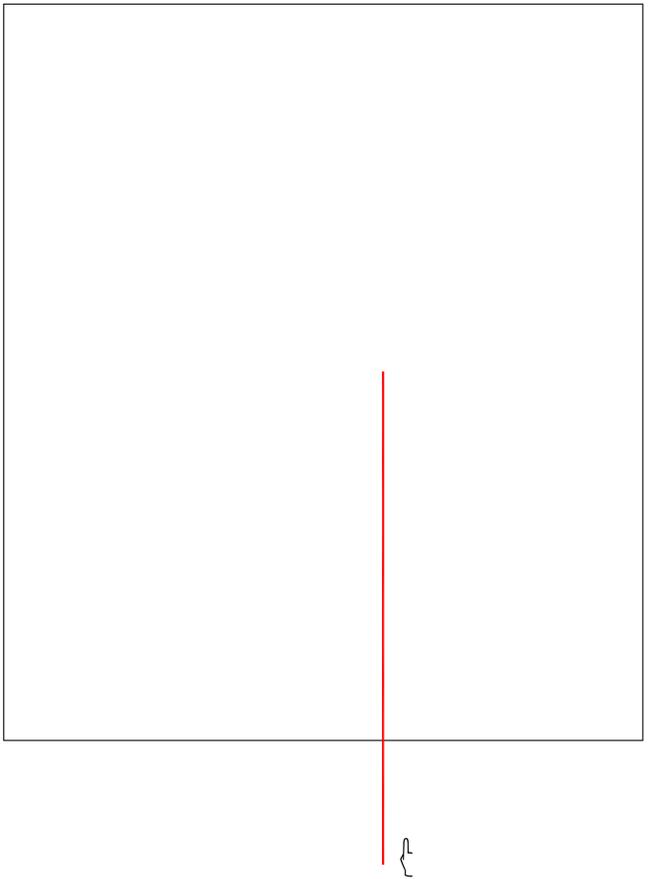
ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000  
Z.T.O. D6 - 1/1  
REP. ALBERGHI n. 7



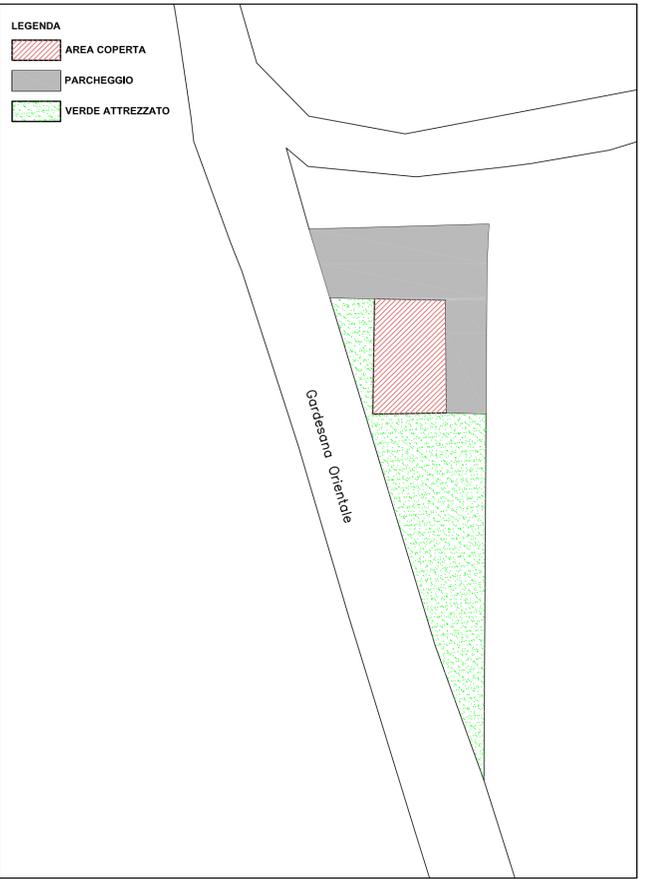
ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000  
foglio n. 9, mappali n. 105



FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500



**B - parte progettuale**

**7. Albergo Venezia (via S. Cristina 19)**

L'attività - di medie dimensioni per i concetti dell'epoca d'impianto - è stata inserita negli anni Cinquanta in una struttura residenziale esistente, poi adattata e ampliata. La posizione originaria a filo della Gardesana e il successivo addensarsi del quartiere della Campagnola al suo intorno, rendono ora l'albergo stretto in una morsa bloccata in qualsiasi esigenza di spazio.

L'ampliamento teoricamente ammesso dal PRG in base alla dimensione non può dunque realizzarsi. La situazione è da considerarsi consolidata; unico intervento ammissibile il pareggio delle linee di gronda, da portare eventualmente alla quota maggiore, se utile per le altezze regolamentari interne.

