

COMUNE DI BARDOLINO

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

**SCHEDA PROGETTO n. 8 “AL BERSAGLIERE”**

Cfr. Scheda E8 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

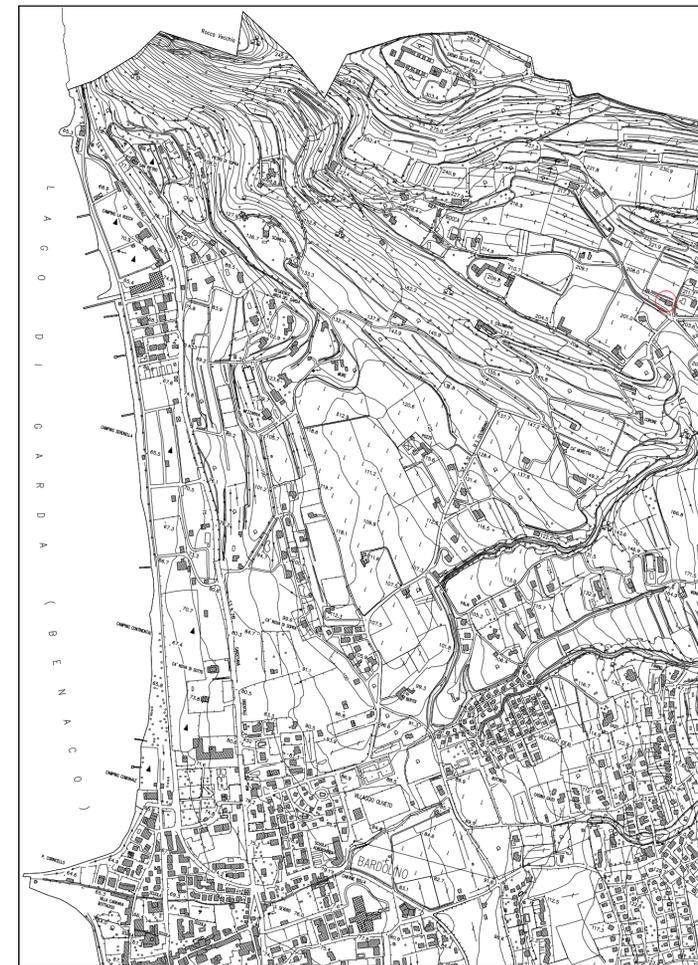
**A – parte informativa**

<b>1</b> Dati generali	
Denominazione	LOCANDA “AL BERSAGLIERE”
Ubicazione	strada di Sem e Pigno
Classe	Ristorante-Locanda
Categoria	1 stella
Inizio attività	1962
Titolo di godimento	affitto
Proprietà	Rizzi Giuseppe
Gestione	Coppini Maria
<b>2</b> Ricettività mq 272	
apertura per mesi	n. 12
chiusura da	a
presenze medie annue	200
letti	n. 10
camere	n. 5 mq 80
singole con bagno	singole senza
doppie con bagno	n. 5 doppie senza
residenza personale	camere mq 192
<b>3</b> Servizi interni mq 282	
ristorante	posti 90 mq 105
sala riunioni	
hall □ + soggiorno/lettura □	
sala TV □ + bar □	
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	mq 47
lavanderia	
servizi igienici comuni	n. 3 mq 14
altri	mq 116
<b>4</b> Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas ■ altro □	
cimattizzazione: completa □ solo camere □	
ascensore: □, adeguato disabili □	
smaltimento acque usate: fognatura □, imhoff ■	
<b>5</b> Servizi esterni mq 1.100	
verde	
attrezzature sportive:	
a) campi da tennis	
b) piscina	
c) altro	
parcheeggi pertinenziali	
a) posti macchina all'aperto	n. 55
b) garage: interrato □, p.a. □, fuori terra ■, p.a. 3/4	
parcheeggio nelle immediate vicinanze:	
possibile □:	

<b>6</b> Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 2.63
Superficie coperta	mq 28
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 64
N. piani	3
Altezza max	m 8,50
Altezza media	m 4,70
Volume	mc 1,34
Indice fondiario attuale	mc/mq 0,5
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	nessuno
<b>8</b> 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 ■: Rocca, Erema, S. Vit	
distanza dal lago: 15 minuti auto	
<b>10</b> Valutazione di impatto	
condizioni dell'immobile:	
strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □	
generali: buone □, normali ■, scadenti □	
tipologia:	
casa tradizionale ■, piccolo albergo □	
grossa struttura □, con dipendenza □	
caratteri stilistici:	
rustico ■, moderno □, post-moderno □,	
senza caratteri □, fiabesco □, pacchiano □	
sostenibilità:	
bene inserito ■, isolato □, contrastante □,	
troppo evidente □, deturpante □	
<b>11</b> Conclusioni	
L'esercizio nasce come parziale estensione al turismo di un'attività familiare agricola in posizione felice, in alto sui colli. Di questa storia, ormai lontana, rende ancora un qualche sentore la semplicità rustica dell'ambiente.	
La locanda si trova in sottozona E1 e dunque non può essere sottoposta al deturpamento.	

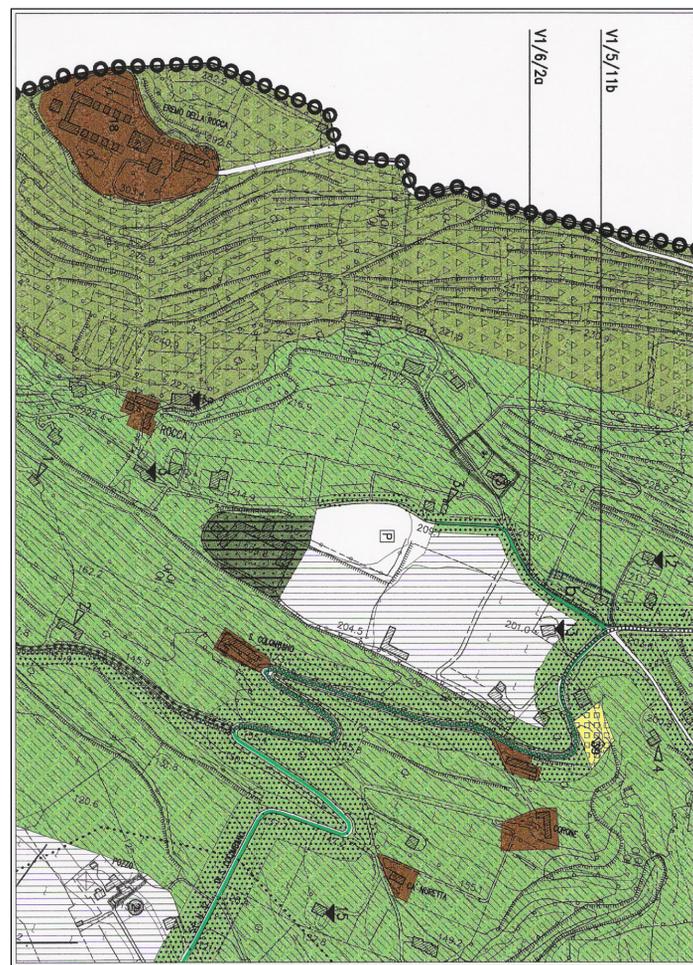
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000

Z.T.O. E1 SPECIALE  
REP. ALBERGHI n. 8



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000  
foglio n. 2, mappali n. 282, 609

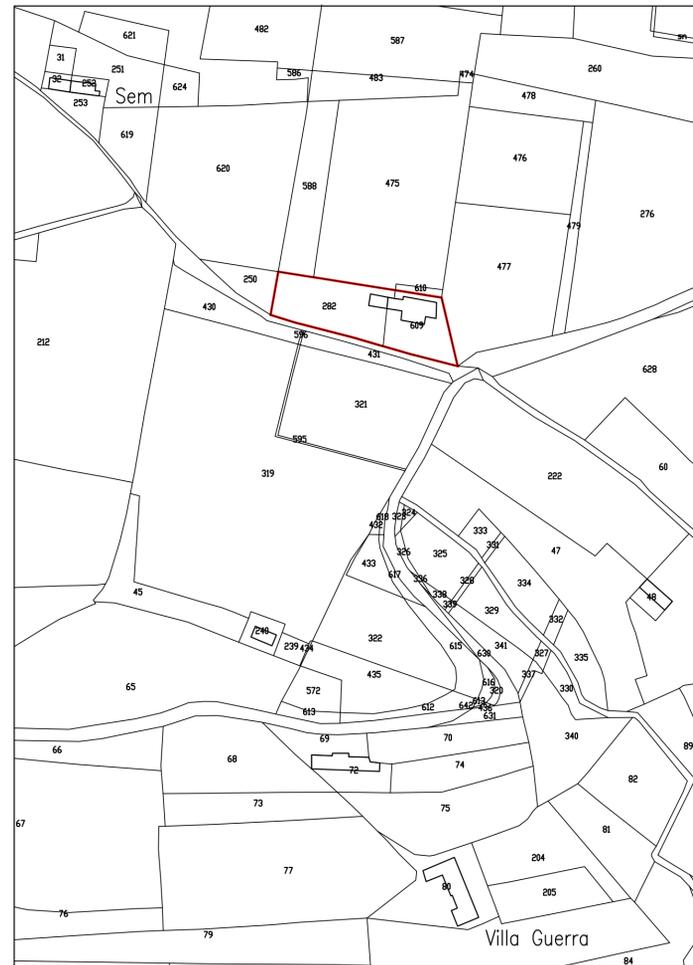
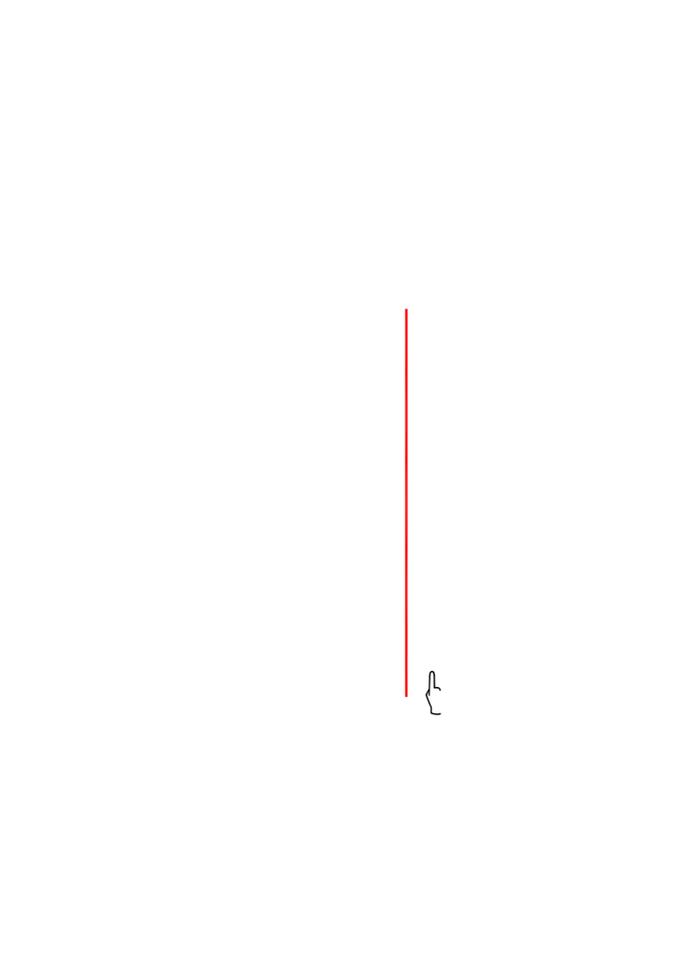


FOTO AEREA



B- parte progettuale

**8. Al Bersagliere (Strada di Sem e Pigno)**

L'esercizio, una semplice locanda con 5 camere, nasce come parziale estensione al turismo di una attività familiare prevalentemente agricola in posizione felicissima sull'acrocorno della Rocca, ma abbastanza arretrata e defilata rispetto alle visuali più ampie e dirette verso il lago, e nello stesso tempo ben servita viabilisticamente dalla strada di San Colombano. Di queste caratteristiche originarie rende ancora un vagheggiare la semplicità rustica dell'ambiente.

La locanda si trova in zona agricola E1, che coincide anche con la zona di rispetto assoluto, dove non sono ammesse nuove costruzioni. Quindi l'attività non è ampliabile se non per quanto riguarda il ristorante, che fa parte dei pochi selezionati in zona agricola e normati ad hoc dalla variante al PRG.

L'esercizio è stato considerato in questa sede solo per completezza rispetto all'elenco degli alberghi nella legenda delle tavole grafiche del PRG, ma non fa parte della zona D6 turistico-alberghiera di completamento.

Di fatto, quindi, la presente scheda non ha alcun valore normativo.