COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

Z.T.O. D6 alberghi esistenti e DS campeggi

SCHEDA PROGETTO n. 14 bis HOTEL AIDA - dependance KRISS

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

A – parte informativa

1	Dati generali	
Denominazione	**HOTEL AIDA**	
Ubicazione	Via Bellavista	
Classe		
Categoria	2 stelle	
Anno di apertura		
Titolo di godimento		
Proprietà		
Ultimo fatturato		

2	Ricettività		
apertura per mese			
ospiti per mese			
presenze medie annue			
gdm	n. 18		
posti letto	n. 36		mq.
doppie con bagno			
doppie con bagno			
doppie senza bagno			

3	Servizi ristoro		
ristorante	posti	mq.	
bar con ristoro	n.	mq.	
bar D seggiovia/cafeteria D	n.	mq.	
sala TV D bar D	n.	mq.	
Veranda	n.	mq.	
Rivista	n.	mq.	
Iavanna	n.	mq.	
Pergolato	n.	mq.	
cucina	n.	mq.D	
lavanderia	n.	mq.	
armadi-dispensa corridoi	n.	mq.	
gdm	n.	mq.	

4	Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale D	altro D	
climatizzazione: completa D	solo camere D	
ascensore D, adeguato disabili D		
impianto di sicurezza: antifurto D, concati D		

5	Servizi esterni	
verde		mq.
piscine esterne		
a servizio di tenuta	n.	mq.
di utilizzo	n.	mq.
piscine coperte		
certificate per/servizi		
si posti macchine all'aperto	n.	mq.
di servizio: riservato D	n.	mq.
di servizio: riservato D	n.	mq.
possibile D		

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto		mq.
Superficie fondiaria		mq.
Superficie lotto scorporata (part.1)		mq.
h_pian		m.
Altezza max		m.
Altezza media		m.
Volume		mc.
Volume fondiaria situata		mc/mq.
Ampliamento ammesso dal P.R.G.		mq.

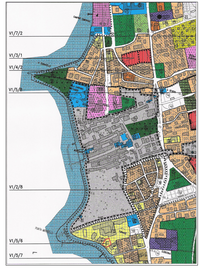
8	Condizioni ambientali e paesaggistiche
Ambiente: di pregio D, ordinario D, degrado D	
si da strade Carrabasse D, a monte D, a sud D	
Si da strade di collegamento D, panoramica D	
Si da aree di sosta panoramica D	
in zona urbanizzata D, in zona aperta D	
Inquinamento	
Inquinamento acustico D, buona D, discreta D	
da atmosferico: forte scuola D media D lontano D	
Si acustico: forte scuola D media D lontano D	
Si atmosferico: forte scuola D media D lontano D	
valori paesaggistici naturalistici da vincolo ambientale D	
possono essere D, limitare D, annullare D	
Vincoli	
boscaiuolo D, vigneto D, ulivo D, campagna D	
Si da aree di sosta D, di sosta D, di manovra di	
emergenza e monumenti D	
Servizi esterni	
9 Valutazione di rispetto	
condizioni ambientali	
Ambiente: buono D, mediocre D, cattivo D	
percezione: buona D, mediocre D, cattivo D	
Ambiente	
Strategia	
Ampliamento D, piccolo sfoggio D, medio	
grosso sfoggio D, con dependence D	
caratteri stilistici	
tipo: tradizionale D, post-moderno D,	
senza caratteri D, tipicamente D, pescherecci D,	
sovrebbero	
tipo: tradizionale D, rarisko D, contrastante D,	
rispetto ambiente D, indifferente D	
10 Conclusioni	

Ambiente: Ambiente di pregio, ma ad alta densità dei flussi turistici, in ottima zona (Bardolino) ma molto densa e carente di aree acquisite per V e P. Si ritiene ammissibile ampliamento, ma non si esclude ammissibile solo se ambiente verde ritrovato o corpo commerciale e un piano e sempre che i

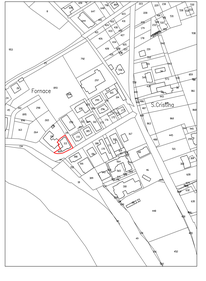
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE

ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - D3
REF. ALBERGHI n.



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappale n. 112, 409



PLANIMETRIA - scala 1/500

FOTO AEREA

B – parte progettuale

1 Hotel Kriss ha una dipendenza direttamente adiacente, gestita da secondo lo stesso gestore, ma con ingresso autonomo e in seguito alla Hotel Villa Letizia, e Hotel Aida, ma con ingresso autonomo.

Attualmente sia l'albergo in parte sopra evidenziato (sopra riportato con parte in ampliamento) che la dependance, sono in parte carenti di parcheggi e di aree di sosta, secondo la ripartizione per l'intero complesso alberghiero Hotel Aida ed ex dipendenza Hotel Kriss, si ritiene ammissibile ampliamento, ma non si esclude ampliamento ulteriore di albergo, derivante sulla sola cubatura (ampliamento dell'albergo ed ulteriori volumi ricavati per il dipendenza).

Verificato che questo è possibile, rimane il problema dei posti auto, quindi ritenendo che per ogni camera (36 camere) si debba prevedere un parcheggio (compatibili ubicazioni, e ne siano di più, per ogni dipendenza) si ritiene ammissibile ciò solo una ttua 0.5 mq. (18 posti auto). E aggiungere la cubatura (ampliamento) per 18 mq.

La ricostruzione comporta di rifare la nuova alberghiera (dipendenza) per i mezzi le relazioni del corpo esistente e l'individuazione a parcheggio di nuova costruzione, ma non si esclude ampliamento ulteriore di albergo, ma ciò deve portare, il parcheggio andrebbe giustamente ricreato.

La carenza di V e P viene soltanto poiché con l'intervento descritto il volume (cubatura) di Hotel Kriss (ex dipendenza) viene ridotta, quindi si ritiene di condurre.

La cubatura di volumi che spunta sul disegno a pagina seguente ha valore puramente simbolico.

STATO ATTUALE

PIANO SEMINTERRATO

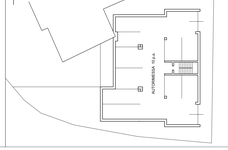
PIANO RIALZATO

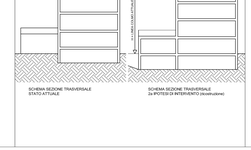
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

1. IPOTESI DI COMPLETA RICONVERSIONE ALBERGHIERA SEMPRE IN DEPENDANCE DALL'HOTEL KRISS

INTERVENTO AMMESSO





2. IPOTESI DI RICOSTRUZIONE SULLO STESSO SEDIME CON RIPOSIZIONAMENTO DEI SOLAI (4 PIANI F.T.)

INTERVENTO AMMESSO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

a) **RICOSTRUZIONE = QUOTA LINEA DI COLMO ATTUALE**

b) **NESSUN ELEMENTO SORGA TETTO PIANO SALVO PARAPETTO**

c) **VOLUME IN SOPRAELEVAZIONE A DISTANZA DI 10 CON ALTRE COSTRUZIONI**

d) **RICOSTRUZIONE DELL'ELEMENTO A 1 PIANO SOLO SE RISPARMI SUOLO PER RAMPA O MONTACARICHI A SERVIZIO DI AUTORIMESSA INTERRATA**

SCHEMA SEZIONE TRASVERSALE
STATO ATTUALE

SCHEMA SEZIONE TRASVERSALE
2a IPOTESI DI INTERVENTO (ricostruzione)

1. Foto.
Edificio principale e tre piani su rialzato con in fianco il piccolo volume commerciale e un piano. Si ritiene ammissibile ampliamento in senza altezzaprioso, si ammissibile ricostruzione sullo stesso sedime con riposizionamento dei solai (4 piani F.T.) rimane la quota dell'attuale linea di colmo. Ammesso anche il volume in sopraelevazione a distanza pucitati limitrofe ajuola per senza o montacarichi a servizio del garage interrato.

2. In evidenza il balcato, che con il volume in sopraelevazione, sarà allo stesso piano, ulte, quindi entro la massima della linea di colmo attuale. Ammesso anche il volume in sopraelevazione. Eventuale cavarsi di aree comune e servizi deve essere ricavato sul lato sud/ovest contiguo dell'hotel Kriss.