COMUNE DI BARDOLINO

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

---

## SCHEDA PROGETTO n. 14 HOTEL KRISS

Cfr. Scheda E14 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

### A – parte informativa

| 1 | Dati generali |
|---|---|
| Denominazione | **HOTEL KRISS** |
| Ubicazione | Lungolago F. Cipriani 3 |
| Classe | Albergo-Ristorante |
| Categoria | 4 stelle |
| Inizio attività | 1967 |
| Titolo di godimento | proprietà |
| Proprietà | Sala Luigia Maria |
| Gestione | diretta |
| Anno di costruzione | 1967, ampliamento min. '72 |

| 2 | Ricettività | | mq 906 |
|---|---|---|---|
| apertura per mesi | n. 12 | | |
| chiusura da | a | | |
| presenze medie annue | 7.000 ~ | | |
| letti | n. 70 + 25 | | |
| camere | n. 34 + 14 | | mq 768 |
| singole con bagno n. 3 | singole senza | | |
| doppie con bagno n. 33 | doppie senza | | |
| residenza personale | | | mq 138 |

| 3 | Servizi interni | | mq 643 |
|---|---|---|---|
| ristorante | | posti 100 | mq 103 |
| sala riunioni | | | |
| hall ■+ soggiorno/lettura | | | mq 148 |
| sala TV ■ + bar,colazione■ | | | |
| piscina | | | |
| fitness | | | |
| taverna | | | mq 110 |
| discoteca | | | |
| cucina | | | mq 35 |
| lavanderia | | | mq 43 |
| servizi igienici comuni | | n. 2 | mq 14 |
| altri | | | mq 190 |

| 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 370 |
| attrezzature sportive: | | | |
| a) campi di tennis | | | |
| b) piscina | | | |
| c) altro: | | | |
| parcheggi pertinenziali<br>a) posti macchina all'aperto<br>b) garage: interrato ■: p.a. 6/7, fuori terra ☐:p.a. | | | |
| parcheggio nelle immediate vicinanze:<br>possibile ☐: | | | |

| 6 | Dati stereometrici |
|---|---|
| Superficie lotto | mq 836 |
| Superficie coperta | mq 40 |
| Superficie lorda somma piani f.t. | mq 1.744 |
| N. piani | |
| Altezza max | ml 16,5 |
| Altezza media | ml 12,1 |
| Volume | mc 4.84 |
| Densità fondiaria attuale | mc/mq 5,7 |
| Ampliamento ammesso dal P.R.G. | |

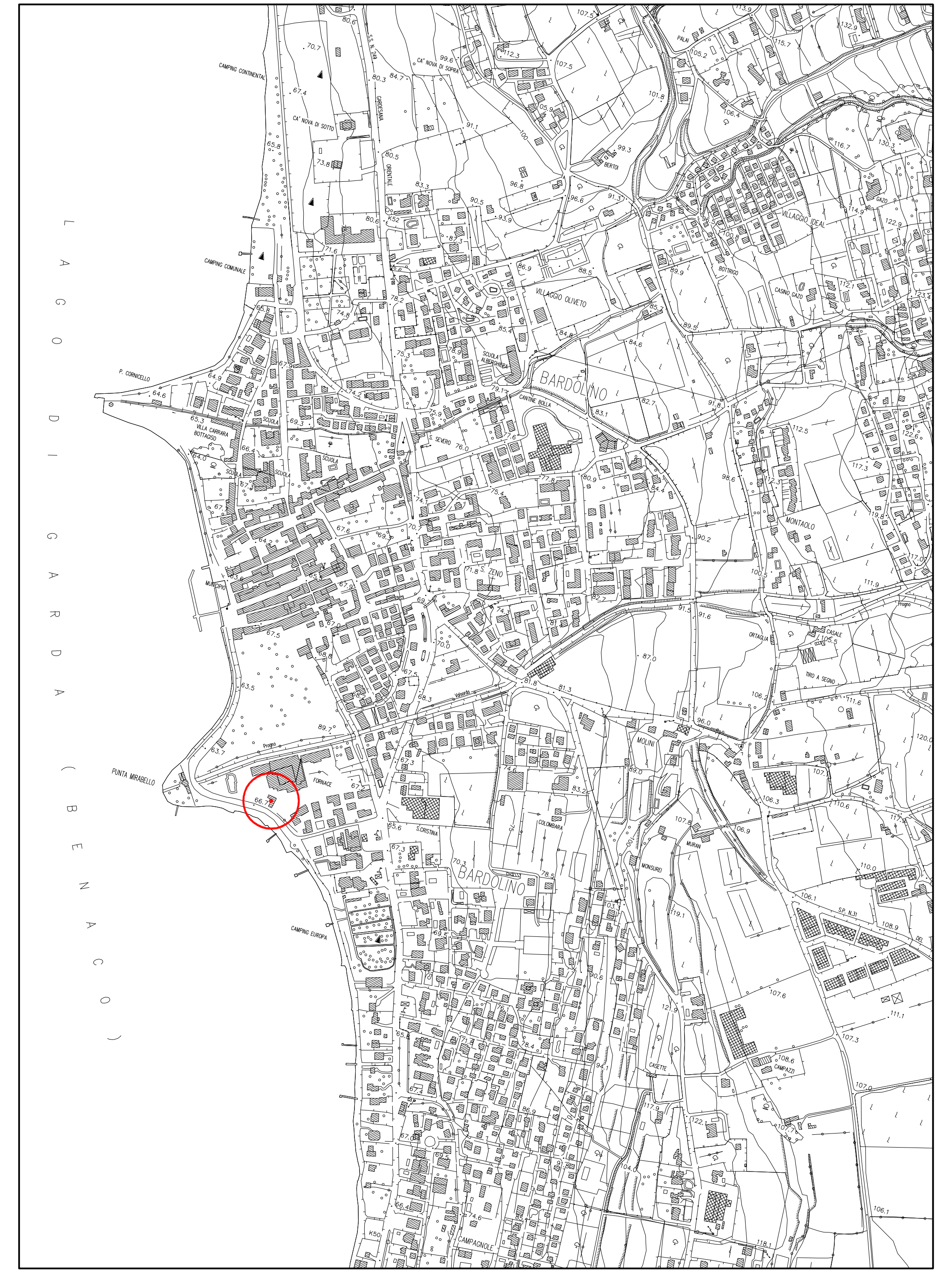
| 8 | Condizioni ambientali e panoramiche |
|---|---|
| accessibilità: buona ■, mediocre ☐, scadente ☐<br>a) da strada Gardesana ■, a monte ☐, a lago ■<br>b) da strada di collegamento ☐, panoramica ☐:<br>c) da strada di penetrazione ■:<br>in zona urbanizzata ■, in zona aperta ☐ | |
| inquinamento:<br>condizioni ottime ■, buone ☐, discrete ☐<br>a) atmosferico: fonti vicine ☐, medie ☐, lontane ■<br>b) acustico: fonti vicine ☐, medie ☐, lontane ■<br>c) luminoso: fonti vicine ☐, medie ☐, lontane ■ | |
| valori panoramici: vista lago ■, arco collinare ■<br>posizione esposta ■, defilata ☐, arretrata ☐ | |
| contesto:<br>bosco/parco ☐, vigneto/uliveto ☐, campagna ■<br>semiurbano ☐, urbano ■, in prossimità di emergenze o monumenti ■: lido-bagni, centro storico, Parco Rizzardi; distanza dal lago: fronte lago | |

| 10 | Valutazione di impatto |
|---|---|
| condizioni dell'immobile:<br>strutturali: buone ■, mediocri ☐, cattive ☐<br>generali: buone ■, normali ☐, scadenti ☐ | |
| tipologia:<br>casa tradizionale ☐, piccolo albergo ☐, media/grossa struttura ■, con dépendence ☐ | |
| caratteri stilistici:<br>rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐,<br>senza caratteri ☐, fiabesco ☐, pacchiano ☐ | |
| sostenibilità:<br>bene inserito ☐, isolato ☐, contrastante ☐,<br>troppo evidente ■, deturpante ☐ | |

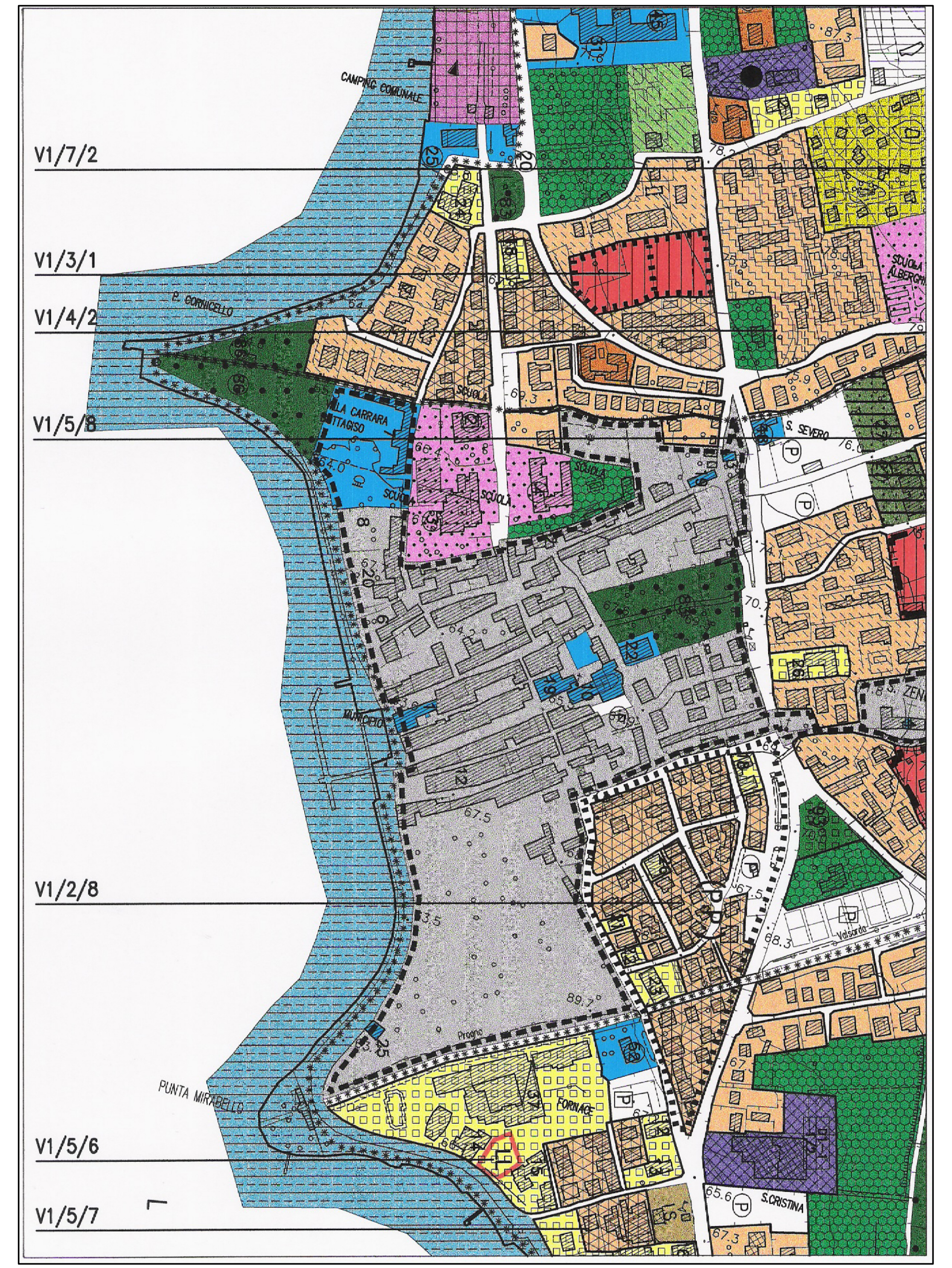
| 11 | Conclusioni |
|---|---|
| Albergo di buona qualità, dotato di numerosi servizi oltre lo standard, ma carente di altri fondamentali come parcheggi e verde. Di forte impatto per la mole, è l'edificio più alto sul lungolago e vi impone i suoi decisi caratteri moderni.<br>Per la posizione e la densità inammissibili ampliamenti, ma solo la chiusura della loggia sul retro al 3° piano, purché entro la sagoma. | |

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

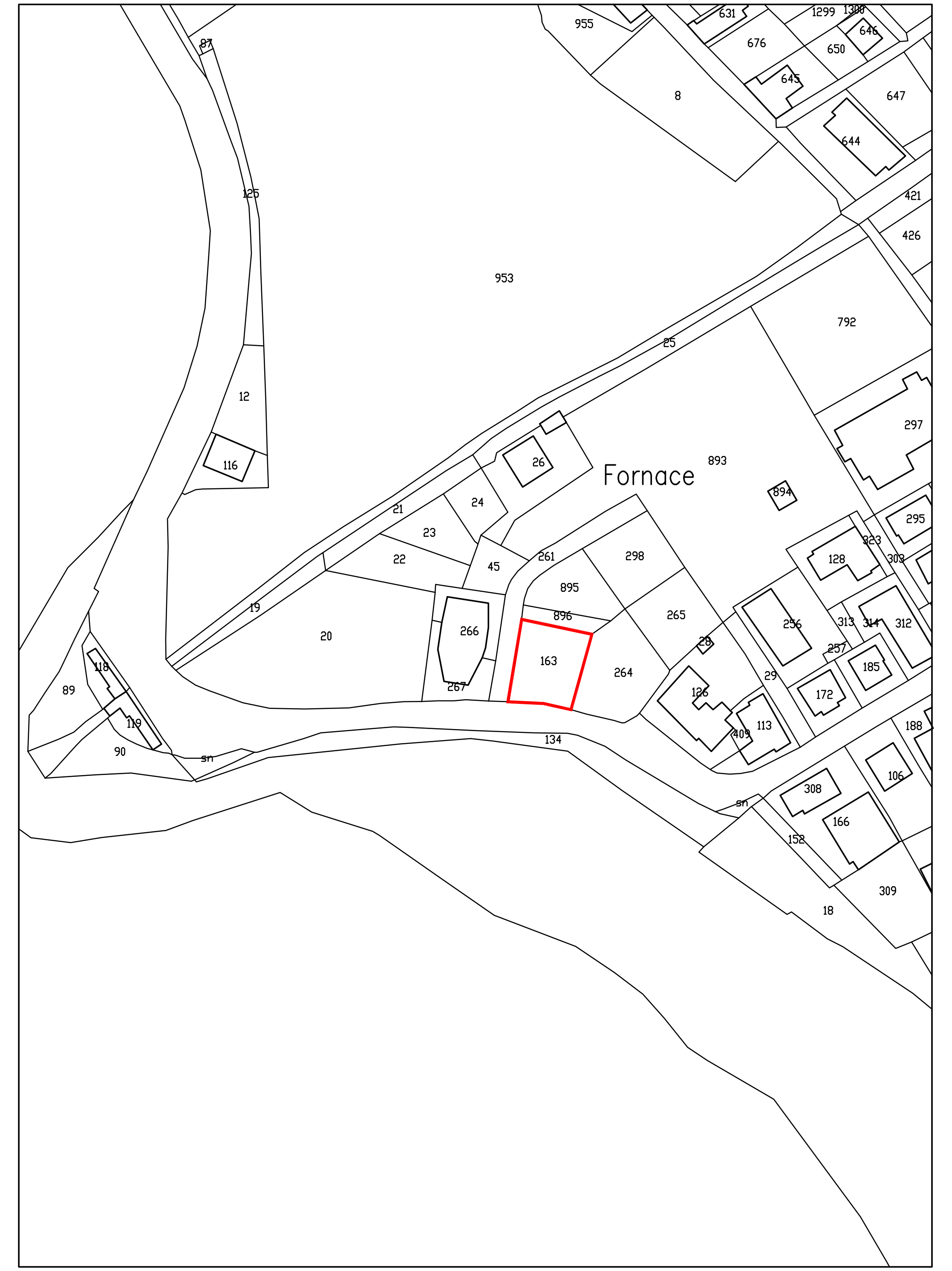
○ INDIVIDUAZIONE



**ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000**
Z.T.O. D6 - 1/9
REP. ALBERGHI n. 14



**ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000**
foglio n. 9, mappali n. 163



**PLANIMETRIA - scala 1/500**

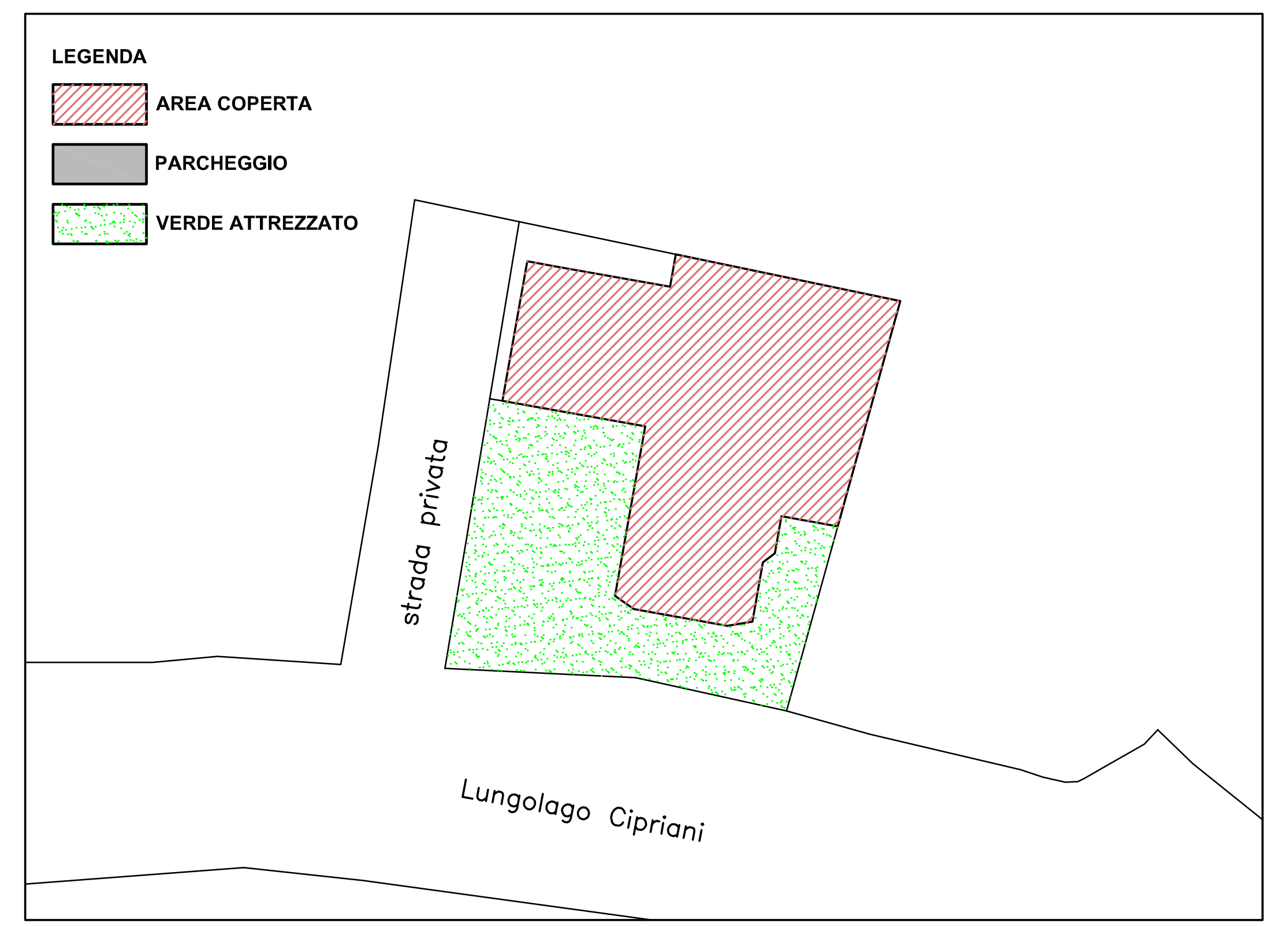


**FOTO AEREA**

## B – parte progettuale

### 14 - Hotel Kriss (lungolago Cipriani).

Fronte lago, 4 stelle, molto moderno per l'epoca di costruzione (anni Sessanta piccolo ma poi ampliato, l'Hotel Kriss è comunque il più alto edificio sul lungolag (5 piani + piano sottotetto in arretrato).

Un 4 stelle ha bisogno di distinguersi e quindi di offrire servizi elevati. Per quest motivo l'azienda propone la chiusura di una loggia situata dietro le camere dell'ultim piano dell'ala più recente e più arretrata rispetto al lago, cioè in pratica tamponamento di una galleria coperta che si affaccia solo sul retro. L'intenzione è utilizzare questo volume per creare una zona calda (sauna ecc.), utile specialment nelle mezze stagioni.

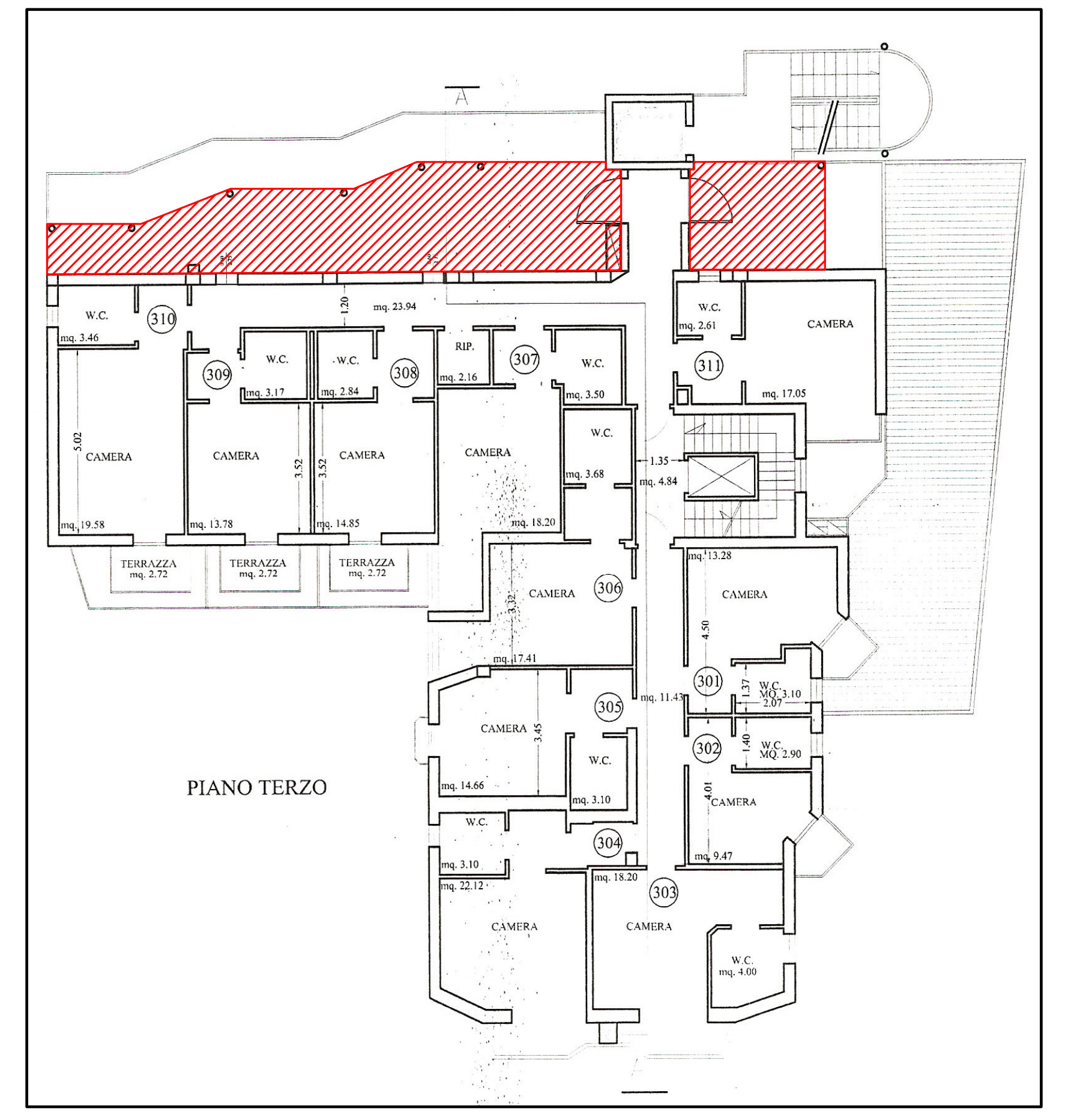
La posizione dell'albergo, in prima fila sul lungolago Cipriani, esclude qualsia ampliamento che ne aumenti la sagoma. Con riguardo al loggiato in questione si valutata sul posto la posizione e il possibile effetto della sua chiusura, non solo n complesso edilizio dell'hotel ma anche rispetto agli altri alberghi dell'intorno (Gritti Villa Letizia). Effettivamente la galleria da chiudere rimane entro la sagom dell'edificio e si sviluppa sul retro dell'ala minore, senza nessun impatto sulla vision dal lungolago. Nei confronti degli altri alberghi nulla cambia: posta sul retro del Kri e a quota inferiore alla sua copertura, la loggia fronteggia un fianco del Gritti e u volta chiusa non viene a frapporre alcun nuovo elemento nei coni visuali quest'ultimo albergo verso il lago. Dal Villa Letizia la loggia resta addirittu invisibile.

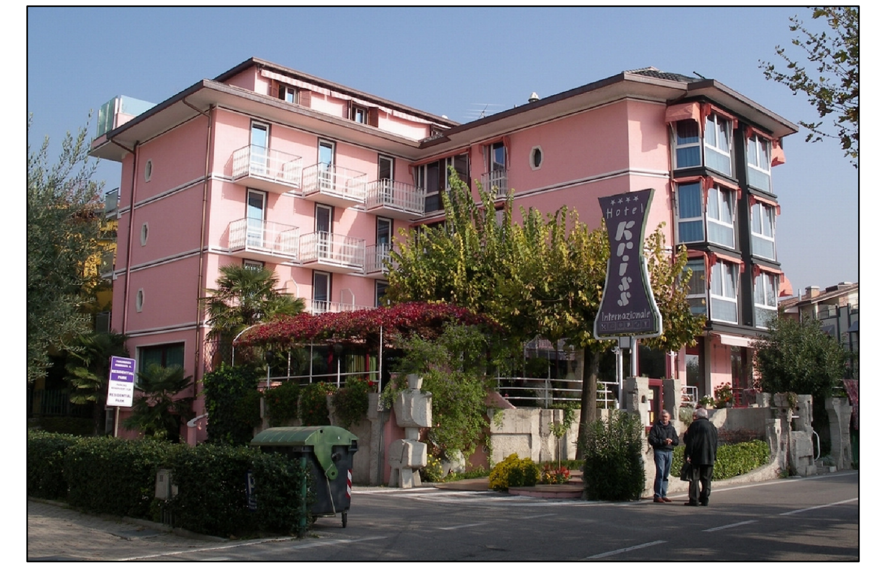
La chiusura comporta comunque un aumento di volume (max mc 150), che tuttav non supera quel 5% che già il PRG ammetteva per la funzionalità degli impian tecnologici e può essere esteso, nell'interpretazione del presente progetto, anche ag altri servizi interni.

**AMPLIAMENTO SERVIZI INTERNI**

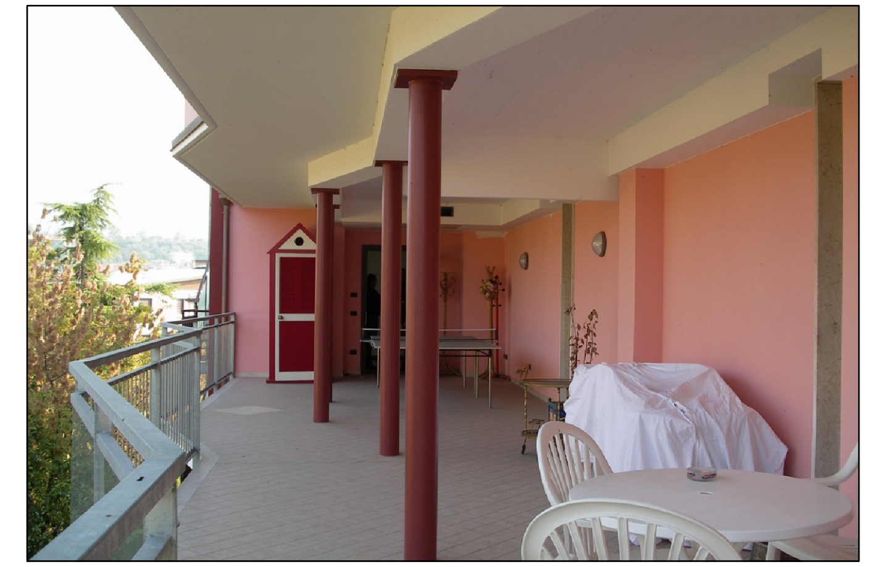
**PIANTA PIANO TERZO**
**scala 1/200**

AMMESSO TAMPONAMENTO DELLA LOGGIA O GALLERIA SUL RETRO
ENTRO LA SAGOMA, OSSIA IN ALLINEAMENTO CON LA MURATURA PERIMETRALE
DEGLI ALTRI PIANI.
Max mc 150

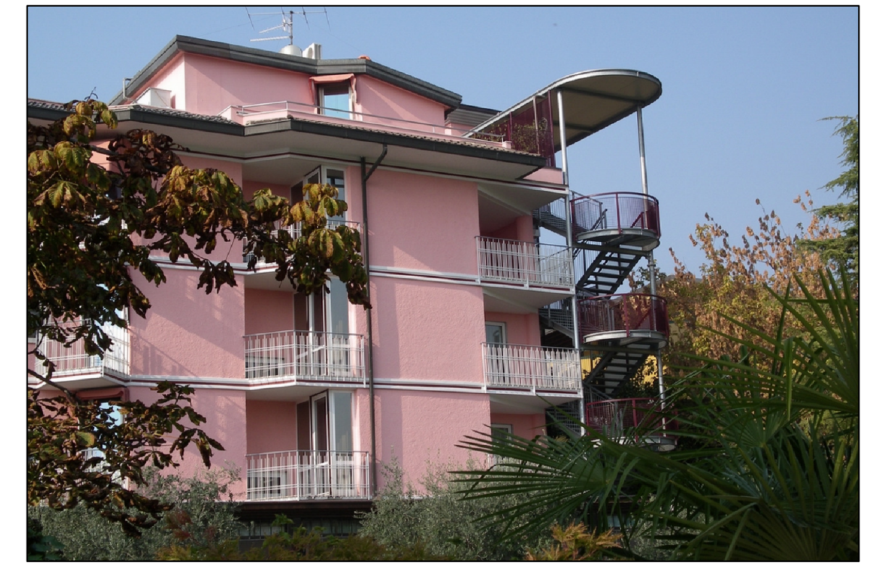




1. L'intervento ammesso (chiusura della loggia al p. 3 sul retro) non fuoriesce dalla sagoma e non è visibile dal lungolago.



2. La galleria aperta sul retro del terzo piano, di cui è in predicato il tamponamento per ricavare una zona di servizio.



3. Vista fianco sud. L'intervento sulla loggia al terzo piano renderebbe questo piano uguale a quelli sottostanti.