

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

SCHEDA PROGETTO n. 16 HOTEL GIO'

Cfr. Scheda E16 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1 Dati generali	
Denominazione	HOTEL GIO'
Ubicazione	Via S. Cristina 2/4
Classe	Albergo-Ristorante
Categoria	2 stelle
Inizio attività	1966
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Lorenzi Giulio
Gestione	Stocchiero Bruna
Anno di costruzione	1966, ampliamenti anni '70
2 Ricettività	mq 466
apertura per mesi	n. 7
chiusura da	NOVEMBRE a MARZO
presenze medie annue	750
letti	n. 40
camere	n. 20 mq 417
single con bagno	single senza
doppie con bagno	doppie senza
residenza personale	camere n. 2 mq 49
3 Servizi interni	mq 243
ristorante	posti 40 mq 91
sala riunioni	
hall	+ soggiorno/lettura
sala TV	+ bar.colazione
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	mq 45
lavanderia	
servizi igienici comuni	n. 2 mq 7
altri	mq 6
4 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale:	a gas <input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/>
climatizzazione:	completa <input type="checkbox"/> solo camere <input type="checkbox"/>
ascensore:	<input type="checkbox"/> adeguato disabili <input type="checkbox"/>
smaltimento acque usate:	fognatura <input checked="" type="checkbox"/> imhoff <input type="checkbox"/>
5 Servizi esterni	
verde	mq 277
attrezzature sportive:	
a) campi di tennis	
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi pertinenziali	
a) posti macchina all'aperto	n. 13/15
b) garage: interrato <input type="checkbox"/> p.a. <input type="checkbox"/> fuori terra <input type="checkbox"/> p.a. <input type="checkbox"/>	
parcheggio nelle immediate vicinanze:	
possibile <input type="checkbox"/>	

6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 878
Superficie coperta	mq 286
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 838
N. piani	3
Altezza max	ml 9,40
Altezza media	ml 9,40
Volume	mc 2,68
Indice fondiario attuale	mc/mq 3,01
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 1,80

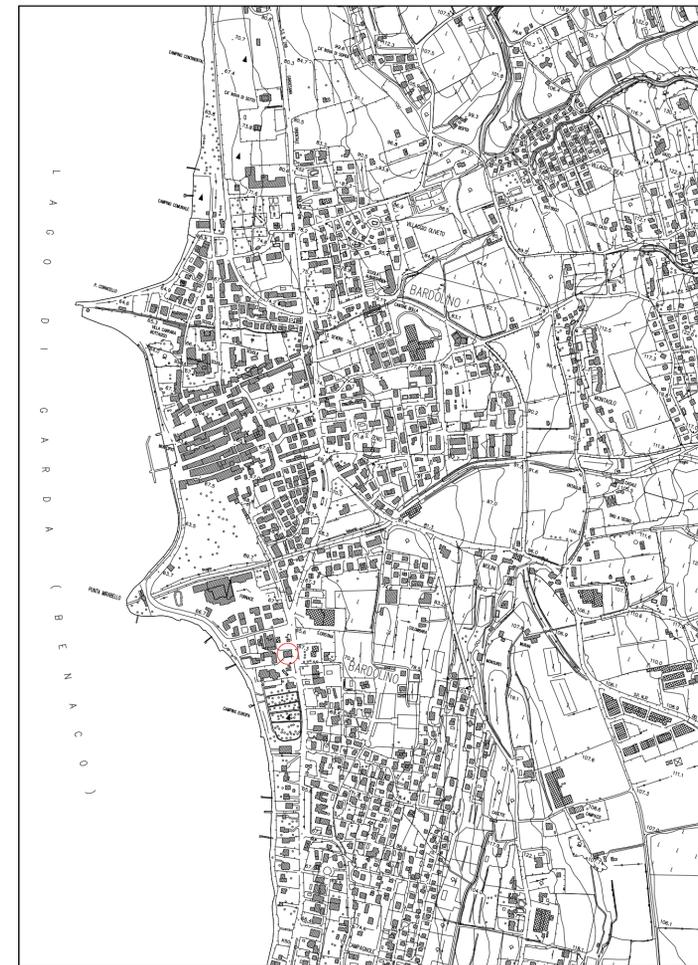
8 | Condizioni ambientali e panoramiche
 accessibilità: buona , mediocre , scadente
 a) da strada Gardesana , a monte , a lago
 b) da strada di collegamento , panoramica
 c) da strada di penetrazione
 in zona urbanizzata , in zona aperta
 inquinamento:
 condizioni ottime , buone , discrete
 a) atmosferico: 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 : lido-bagni,; distanza dal lago: **2 minuti a piedi**

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

11 | Conclusioni
 L'albergo sorge isolato in fregio alla Gardesana fra due distributori di carburante, su un lotto ristretto e quindi senza servizi esterni. Modesti anche gli interni, tipici di una pensione familiare dei primi anni '60. La posizione centrale, la vicinanza al lago, la facile accessibilità sono pregi che potrebbero giustificare un ampliamento, ma...

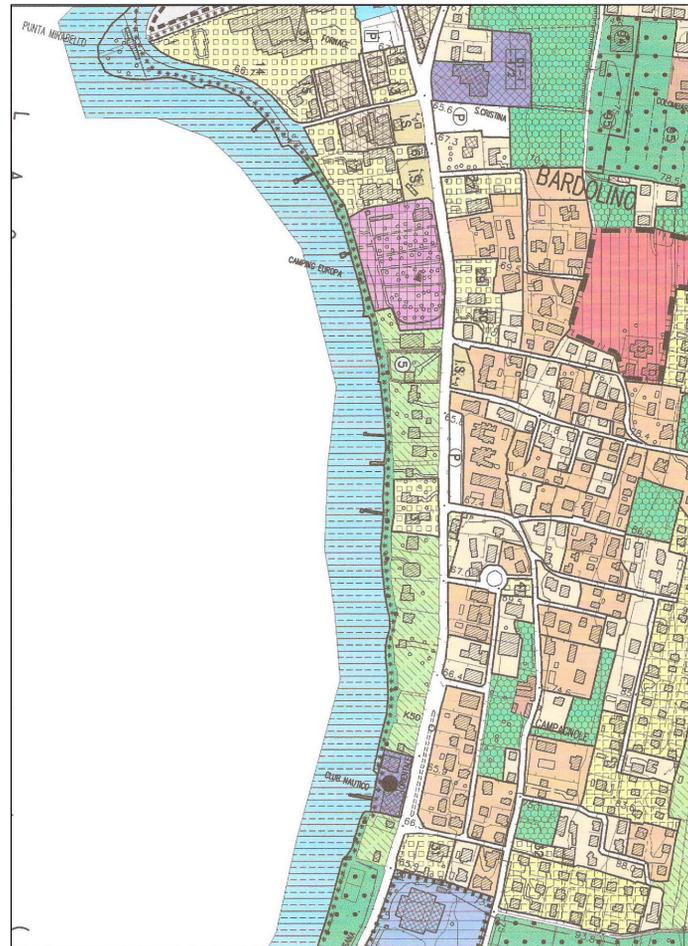
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE



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

Z.T.O. D6 - 1/17
 REP. ALBERGHI n. 16



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000

foglio n. 9, mappali n. 100



PLANIMETRIA - scala 1/500

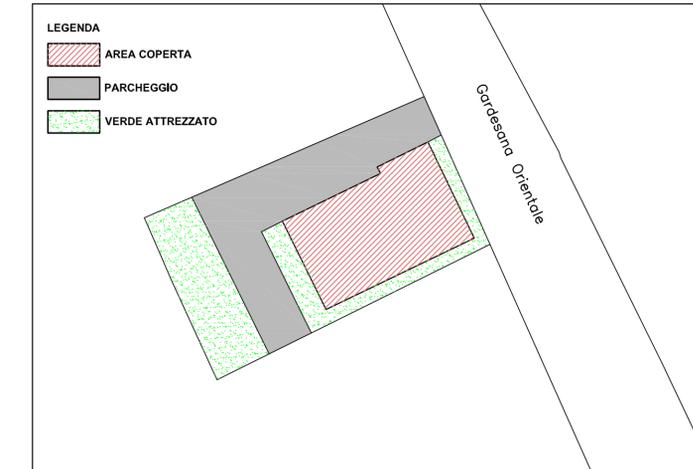
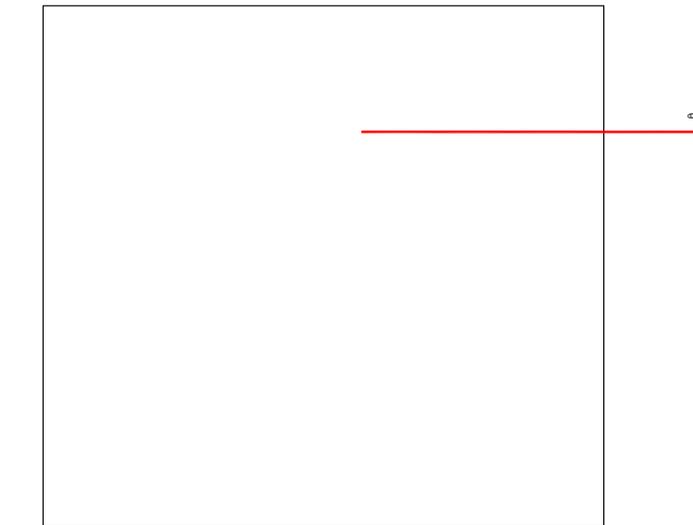


FOTO AEREA



B - parte progettuale

16. Hotel Gio' (via S. Cristina 4)

L'albergo, aperto come locanda familiare a metà degli anni Sessanta, ossia nel primo periodo di boom del turismo di massa, si è in seguito ampliato e riordinato, scontando sempre tuttavia il difetto di origine, cioè la scarsità di area a disposizione. In realtà ora si trova ammassato fra due estese aree libere, che però sono di pertinenza di altrettanti distributori di carburante.

Pertanto, benché l'albergo goda di alcune condizioni molto buone, come la posizione centrale, la facilità di accesso dalla strada Gardesana, la breve distanza dal lago, non può almeno per ora realizzare nessun ampliamento.

Sono sempre ammissibili interventi di adeguamento dei servizi interni.