COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

(Z.T.O. D6 alberghi esistenti e Z.T.O. D5 campeggi)

SCHEDA PROGETTO n. 19 HOTEL VITTORIA

Cfr. Scheda E19 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali
Denominazione	**HOTEL VITTORIA**
Ubicazione	Via Cavour, 38
Classe	Hotel-ristorante (solo ospiti)
Categoria	2 stelle
Inizio attività	1962
Titolo di godimento	affitto
Proprietà	Ferrari Armando s.n.c.
Gestione	Lonardi Luciano
Anno di costruzione	1960-62, risanamento igienico 1983

2	Ricettività	mq 337
apertura per mesi	n. 6/7	
chiusura da OTTOBRE a MARZO		
presenze medie annue	7.000 ~	
letti	n. 60	
camere	n. 32	mq 337
singole con bagno n. 4	singole senza	
doppie con bagno n. 28	doppie senza	
residenza personale	camere n. 2 mq 40,42	

3 Servizi interni		mq 285
ristorante	posti 50	mq 84
sala riunioni		
hall ■ + soggiorno/lettura ☐		mq 65
sala TV ■+ bar,colazione ☐		
piscina		
fitness		
taverna	n. 1	mq 84
discoteca		
cucina	n. 1	mq 41
lavanderia		
servizi igienici comuni	n. 3	mq 8
altri		mq 3

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 378
attrezzature sportive:		
a) campi di tennis		
b) piscina		
c) altro:		

parcheggi pertinenziali
a) posti macchina all'aperto
b) garage: interrato ☐: p.a. , fuori terra ☐:p.a.

parcheggio nelle immediate vicinanze:
possibile ☐:

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto		mq 782
Superficie coperta		mq 404
Superficie lorda somma piani f.t.		mq 1.406
N. piani		3
Altezza max		ml 13,35
Altezza media		ml
Volume		mc 4.045
Densità fondiaria attuale		mc/mq 5,17
Ampliamento ammesso dal P.R.G.		mc 864

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 ■: centro storico; distanza da lago: 15 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 ☐

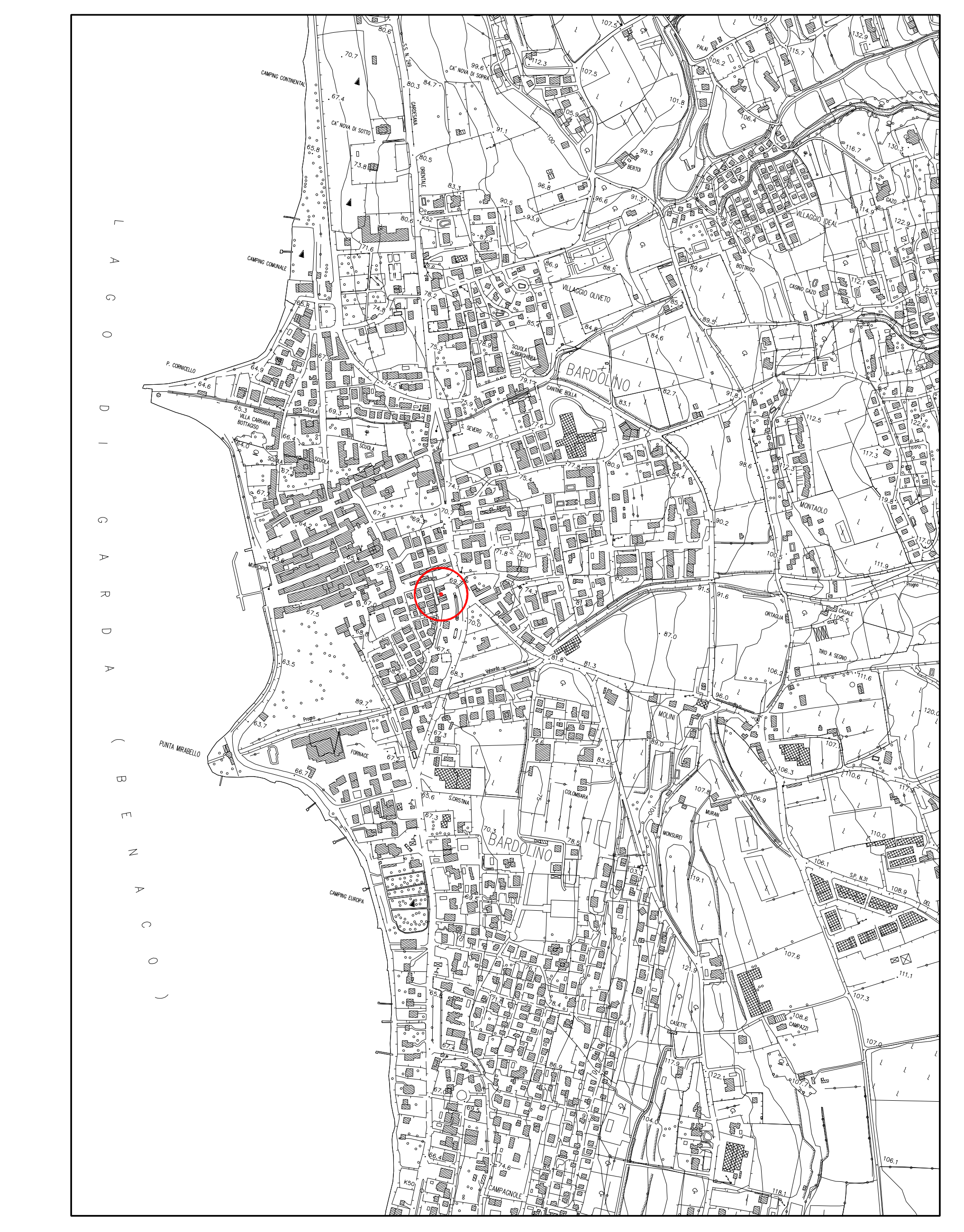
sostenibilità:
bene inserito ☐, isolato ☐, contrastante ■, troppo evidente ☐, deturpante ☐

11 Conclusioni

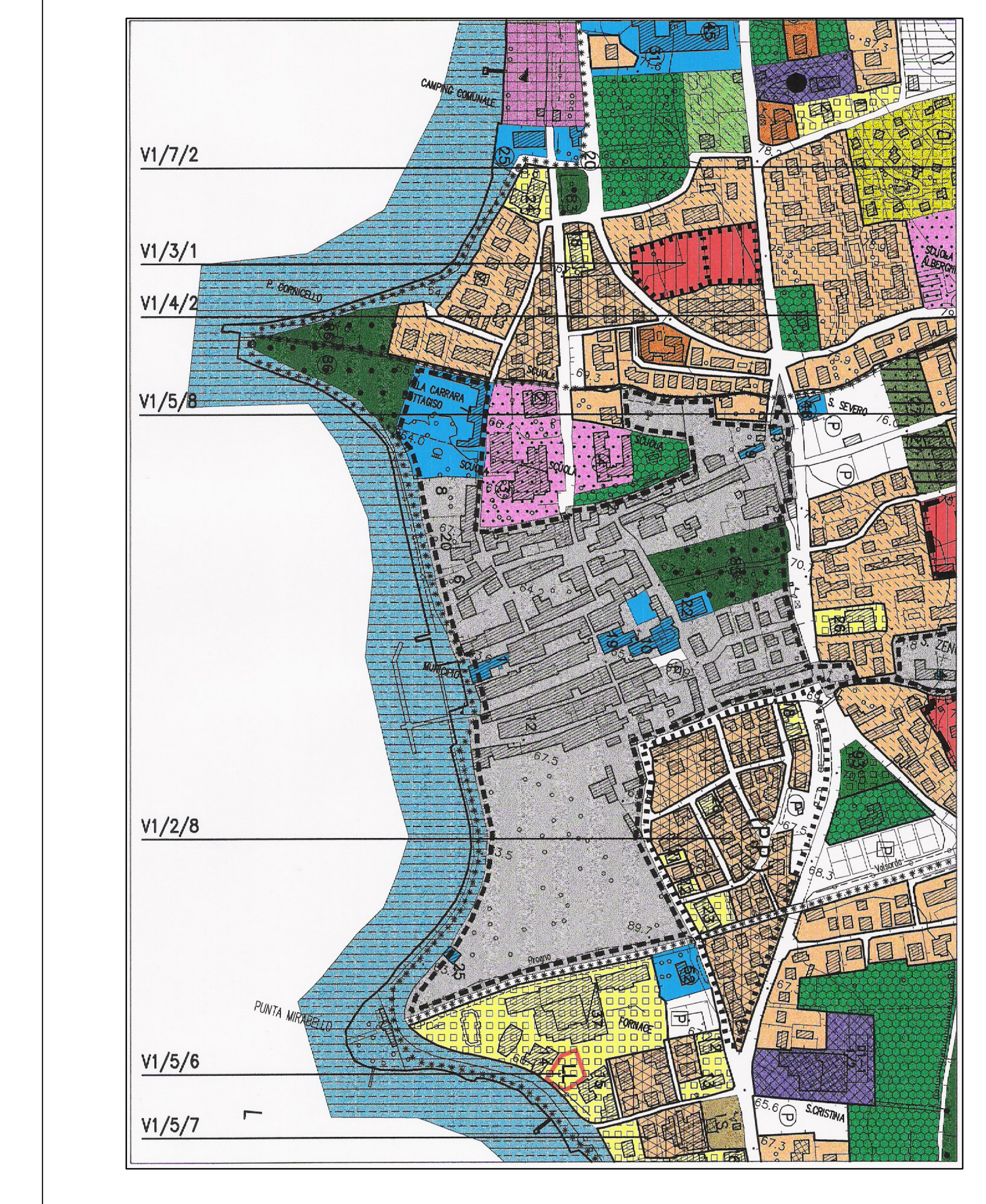
Sorto nel primo periodo dello sviluppo turistico del dopoguerra, in un secondo momento ha dotato le camere di bagni e ha stabilito una dépendance in un edificio vicino a destinazione mista. Carente di servizi, manca quasi totalmente di parcheggi. Povero di caratteri e bloccato dai margini di un lotto ristretto, meriterebbe un riordino completo, o anche una ricostruzione.

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

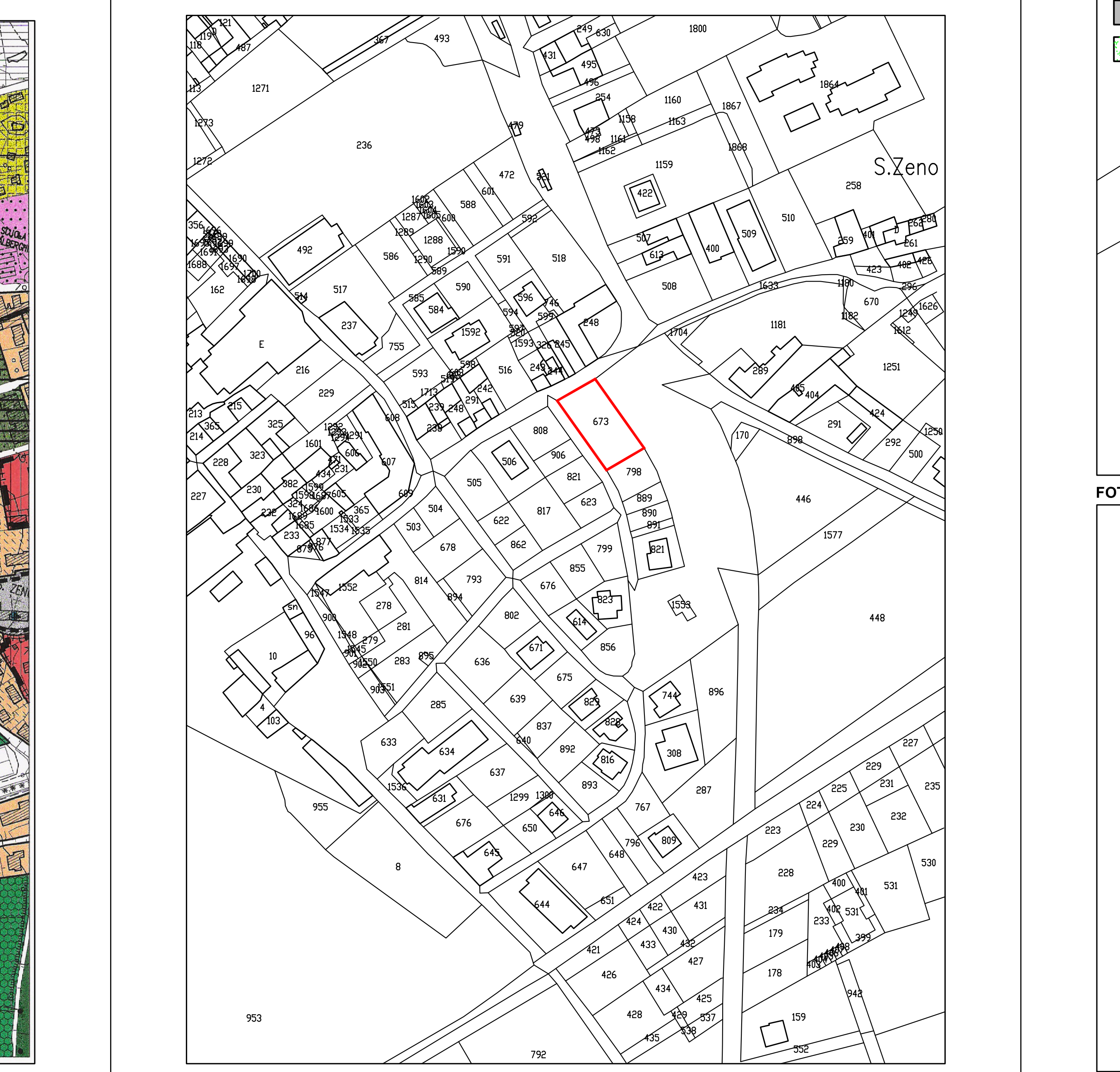
○ INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 1/7
REP. ALBERGHI n. 19



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 7, mappali n. 673



PLANIMETRIA - scala 1/500

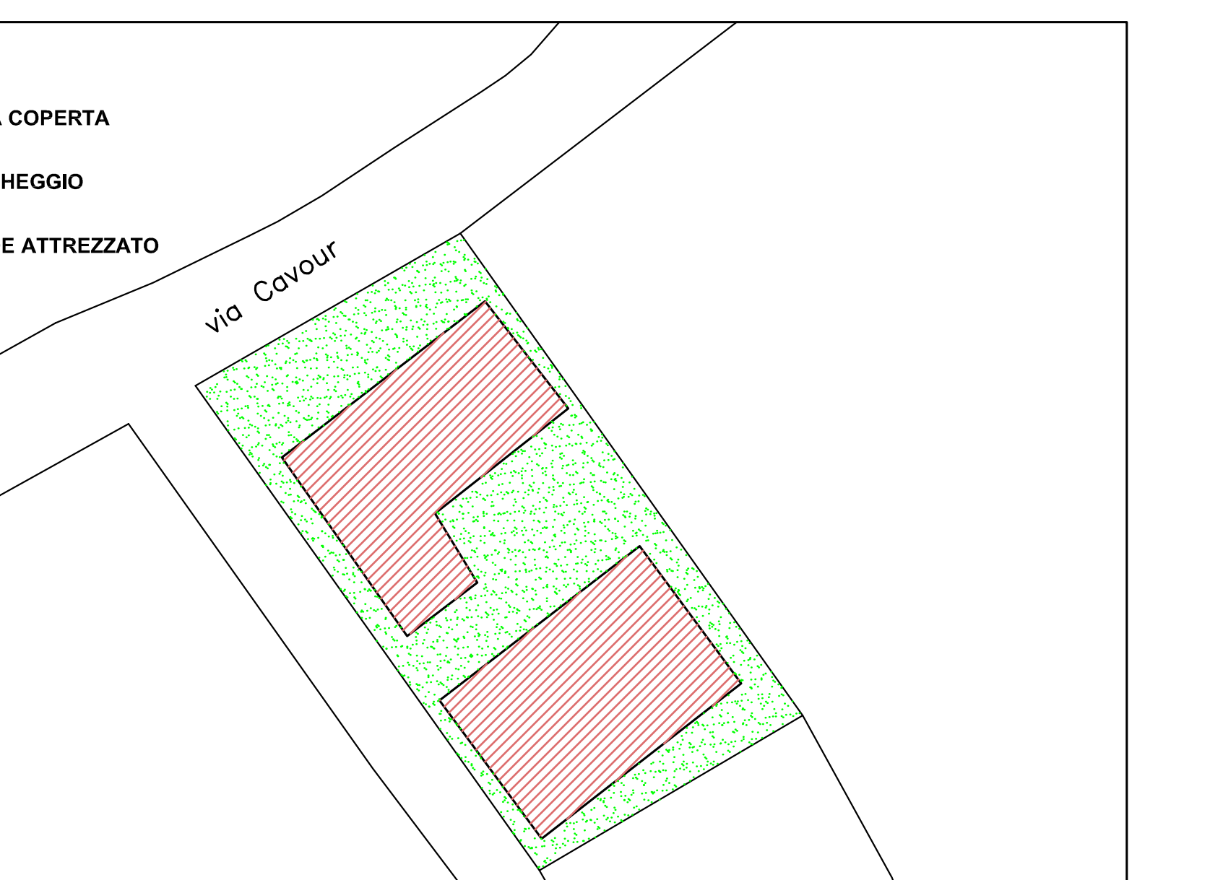


FOTO AEREA

B – parte progettuale

19 - **Hotel Vittoria** (Borgo Cavour)

L'albergo è ubicato all'ingresso del Borgo Cavour dalla strada Gardesana, a ridoss del piazzale-parcheggio e di fronte al nucleo storico, posizione molto importante molto in vista. L'edificio risale agli anni Cinquanta, cioè al primo periodo del turism di massa, ma mantiene un aspetto abbastanza tradizionale e sobrio, senza contrastar fortemente con il contesto.

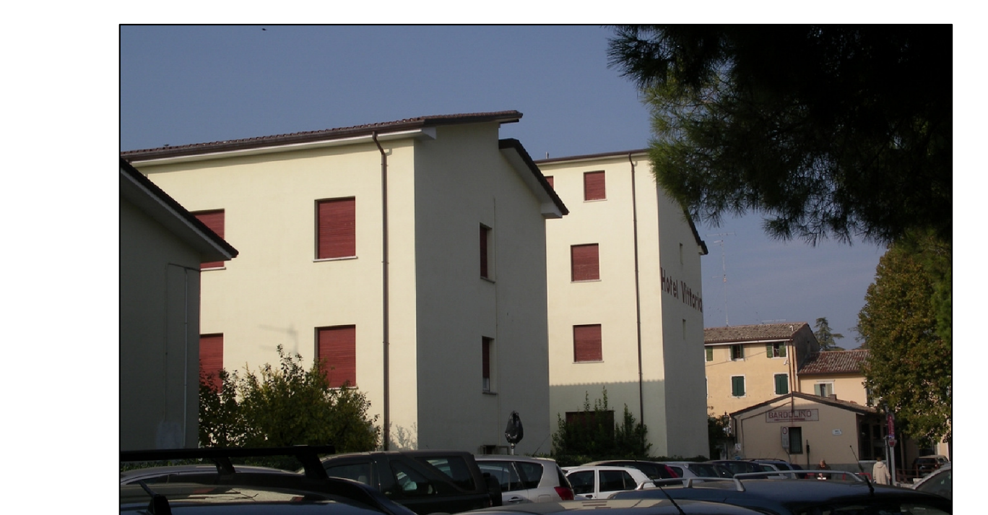
Il blocco è composto da due corpi di fabbrica a tre piani, paralleli e vicini, ch coprono oltre il 50% dell'area disponibile, senza spazi sufficienti per gli standard verde e parcheggio privati. Tra i due corpi si sono inseriti altri ambienti di servizi più bassi, che tuttavia non arrivano a collegarli completamente. Il corpo principal che prospetta su via Cavour, comprensivo di tutti i servizi comuni, è rialzato rispett alla dependance posteriore, che al piano terra in parte è adibita ad abitazione e i parte è porticata come per uso autorimessa, ma poco utilizzabile.

L'esigenza manifestata dalla proprietà è di fare un riordino di tutto l'insieme mediant una ristrutturazione che preveda di unire i due corpi, creando al piano terra un piastra di servizi, anche di tipo salutistico, e in verticale una serie di gallerie (molt vetrate) che uniscano i due corpi con passaggi sfalsati come quota e dotati ascensore. Quanto alle camere, due sarebbero ricavabili dalla chiusura dei terraz d'angolo al primo e secondo piano del corpo maggiore, ed altre potrebbero risultar da una sopraelevazione della copertura.

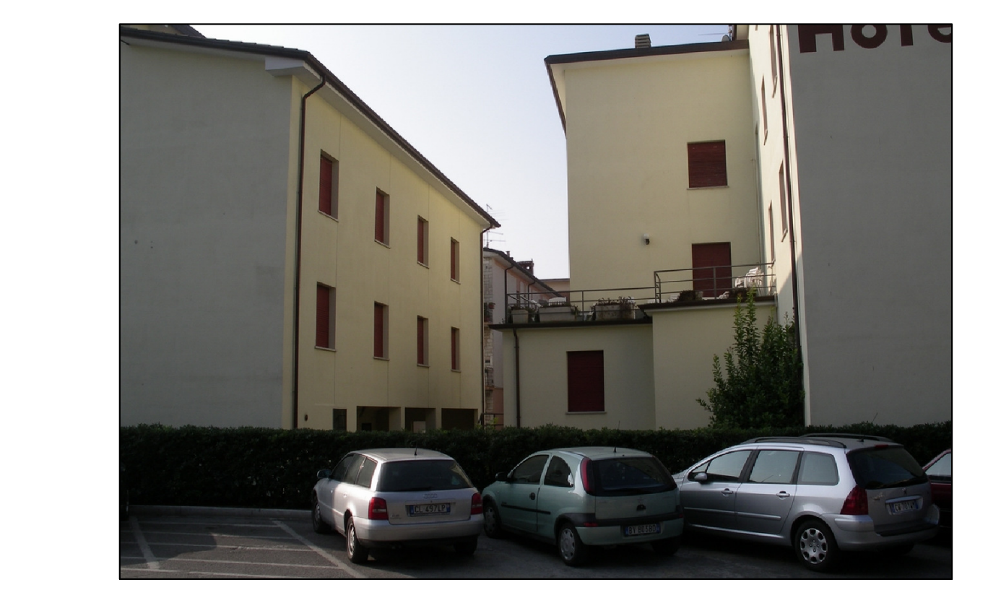
L'occasione di un intervento sull'intero complesso è senz'altro propizia anche per ur ricomposizione del fronte est che si affaccia sul parcheggio pubblico, uno spiazzo ch merita di essere meglio qualificato in senso urbano. A questo fine è ammessa un piastra a piano terreno che colleghi i due corpi di fabbrica restando allineata a quell più arretrato dal confine. Evitando una sopraelevazione completa di un piano, mantenendo invece la posizione delle gronde sui lati nord, sud e ovest del lotto, possono ricavare alcune camere, magari con terrazzo inserito nel tetto. Ammess anche la chiusura dei due terrazzi al piano primo e secondo.

Pur con le modifiche ammesse, nel complesso si ritiene preferibile mantenere all costruzione il suo carattere tradizionale, essendo una presenza ormai costitutiv dell'immagine del paese.

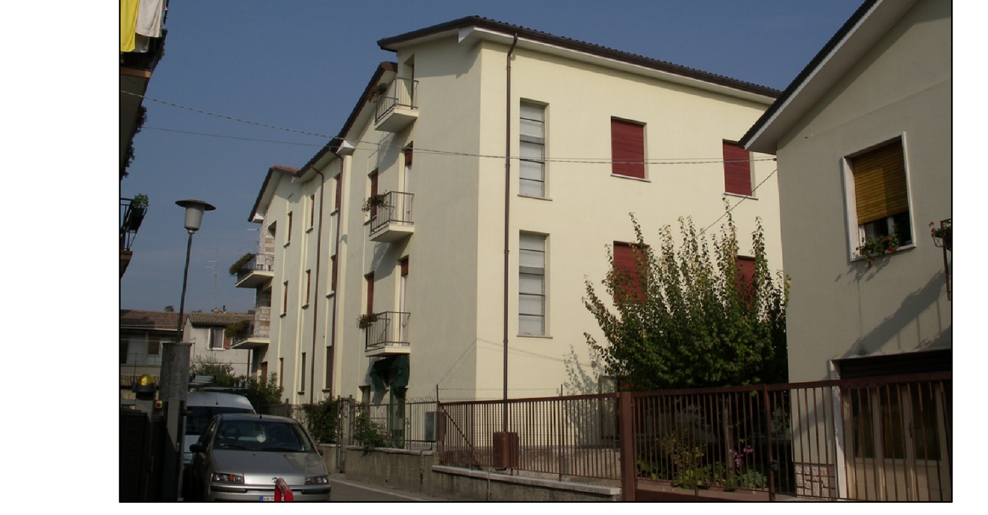
La soluzione che si ipotizza nei grafici, composta utilizzando anche gli schem progettuali avanzati dall'azienda, ha valore soltanto indicativo.



1. La dependance e il corpo principale a ridosso del parcheggio pubblico. Questo fronte può essere ricomposto anche in funzione dell'aspetto del piazzale. Ammessa una piatra di unione fra i due corpi di fabbrica, con altezza 1 piano e allineata alla dependance.

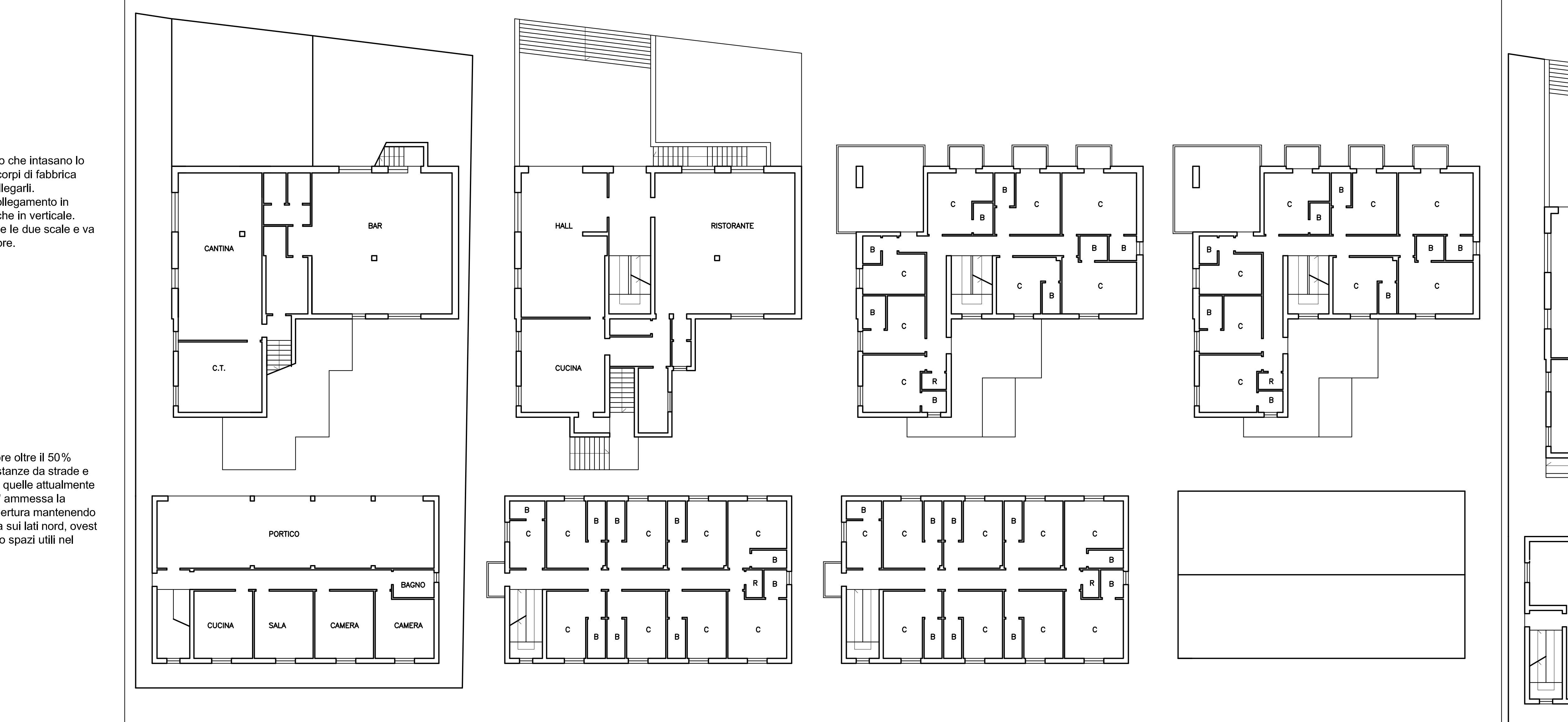


2. Volumi di servizio che intasano lo spazio tra i due corpi di fabbrica senza di fatto collegarli.
E' ammesso il collegamento in orizzontale e anche in verticale. Vanno mantenute le due scale e va inserito l'ascensore.



3. Il complesso copre oltre il 50% dell'area, con distanze da strade e confini inferiori a quelle attualmente regolamentari. E' ammessa la riforma della copertura mantenendo le linee di gronda sui lati nord, ovest e sud e ricavando spazi utili nel sottotetto.

STATO ATTUALE – scala 1/200


PIANO SEMINTERRATO
(dependance P. TERRA)

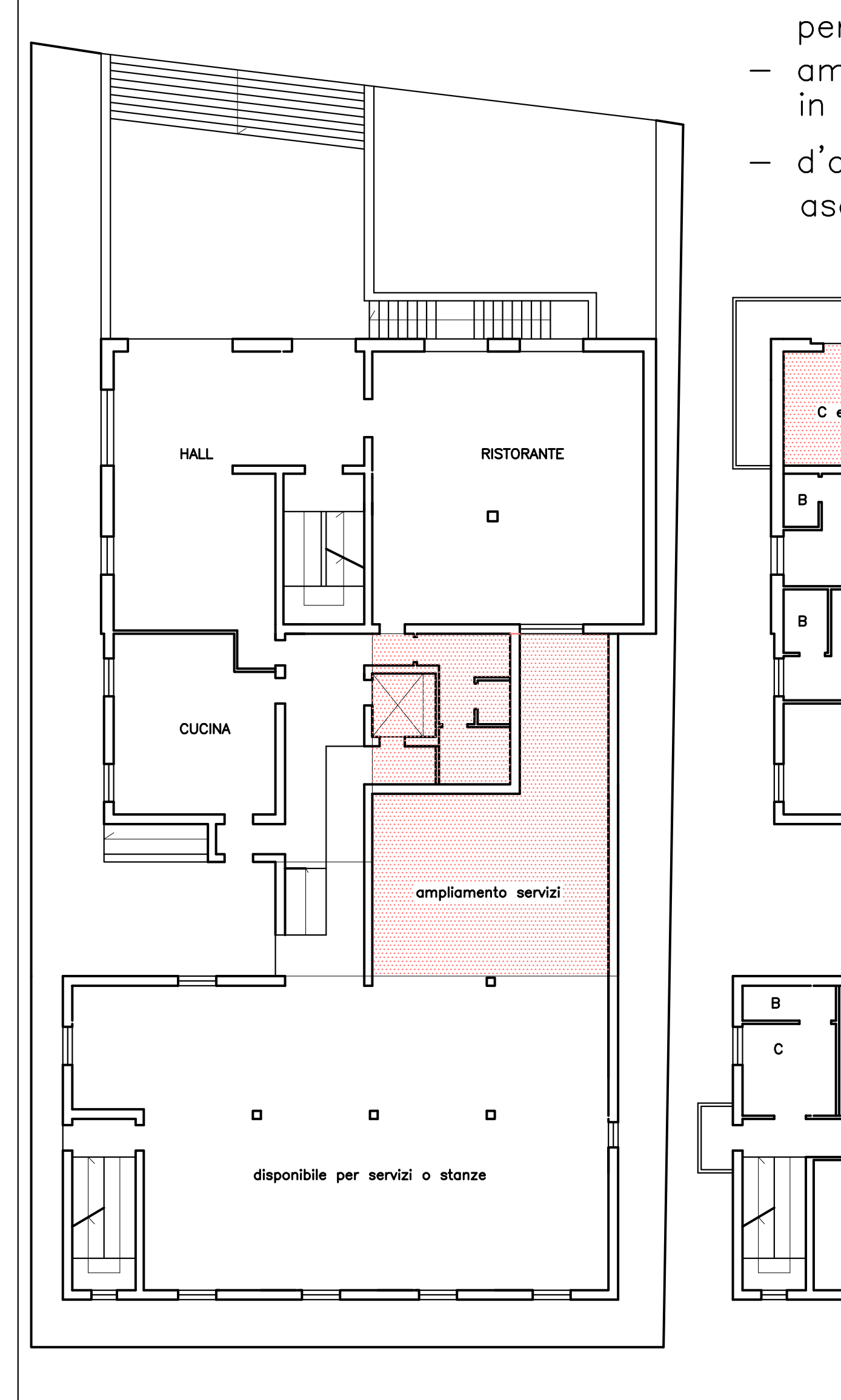
PIANO RIALZATO
(dependance P. PRIMO)

PIANO PRIMO
(dependance P. SECONDO)

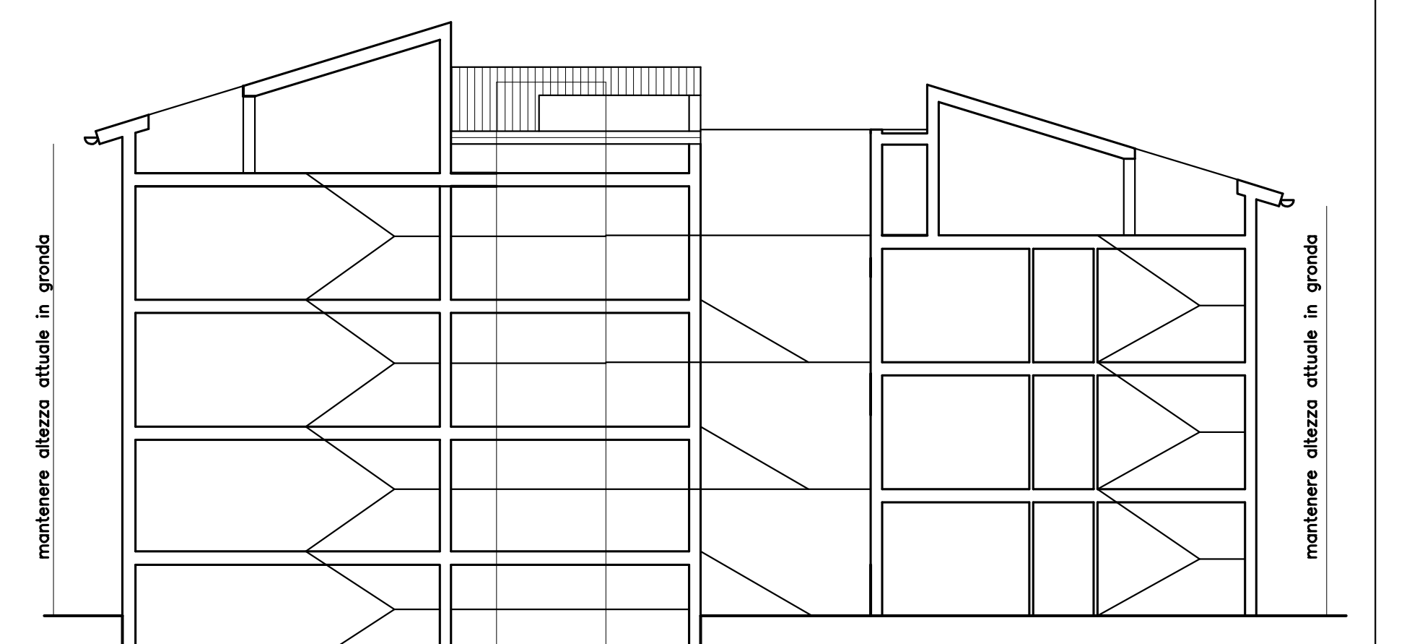
PIANO SECONDO
(dependance TETTO)

SCHEMA DI PROGETTO E INDICAZIONI

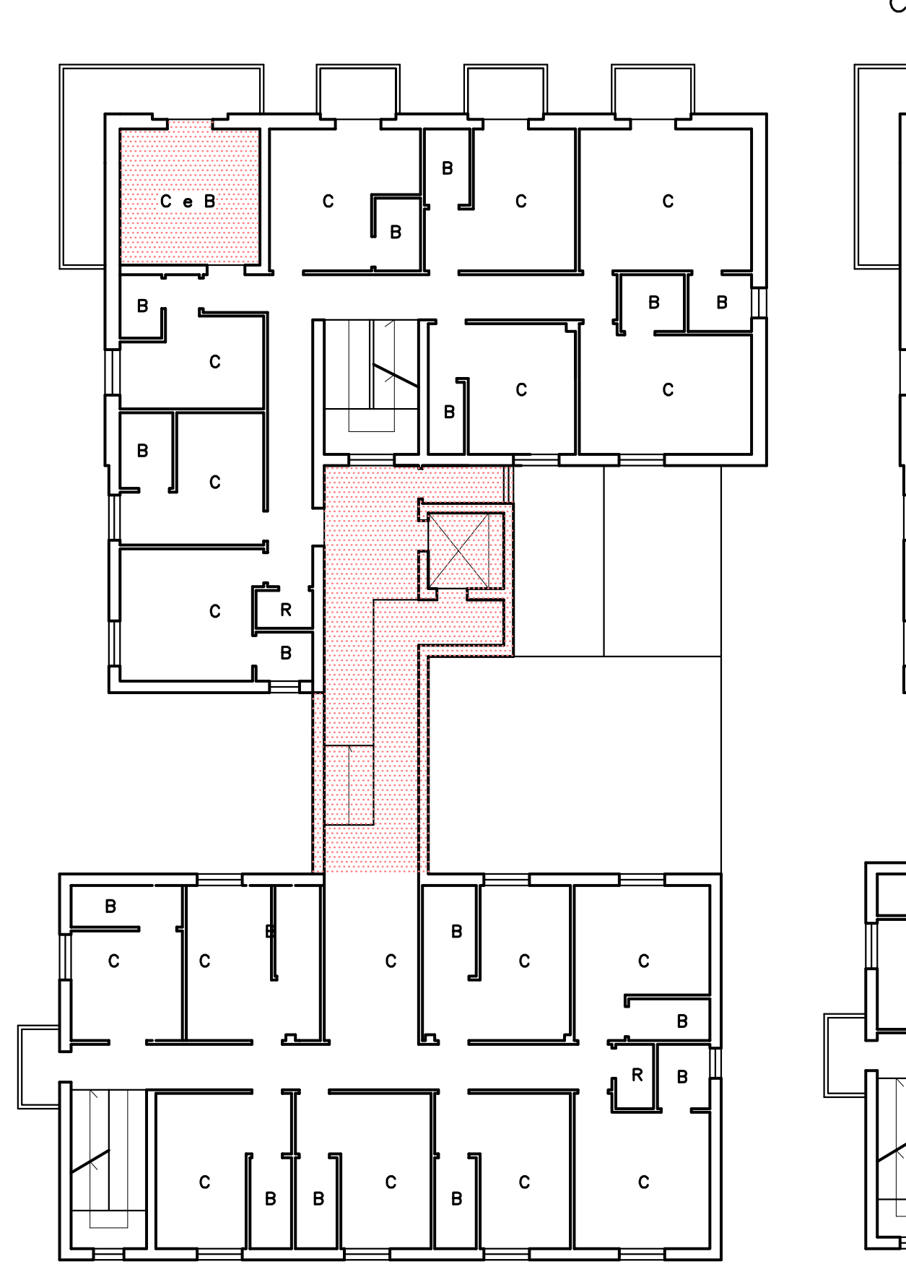
PIANO RIALZATO
- ammesso ampliamento in allineamento con corpo minore (h 1 piano f.t.)
- sempre ammesso interrato



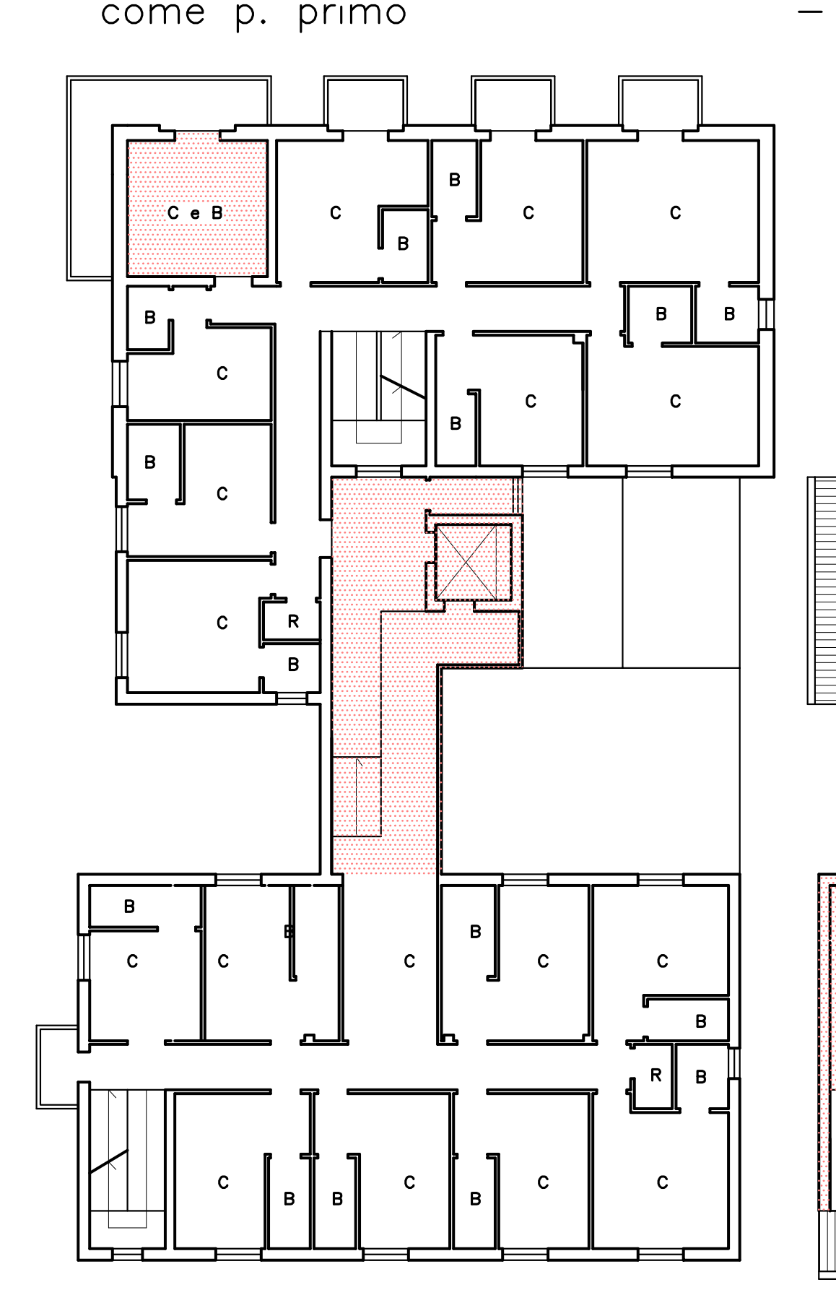
SCHEMA DI SEZIONE
- restando fissa la quota in gronda ammesso rialzo delle falde arretrate max cm 50

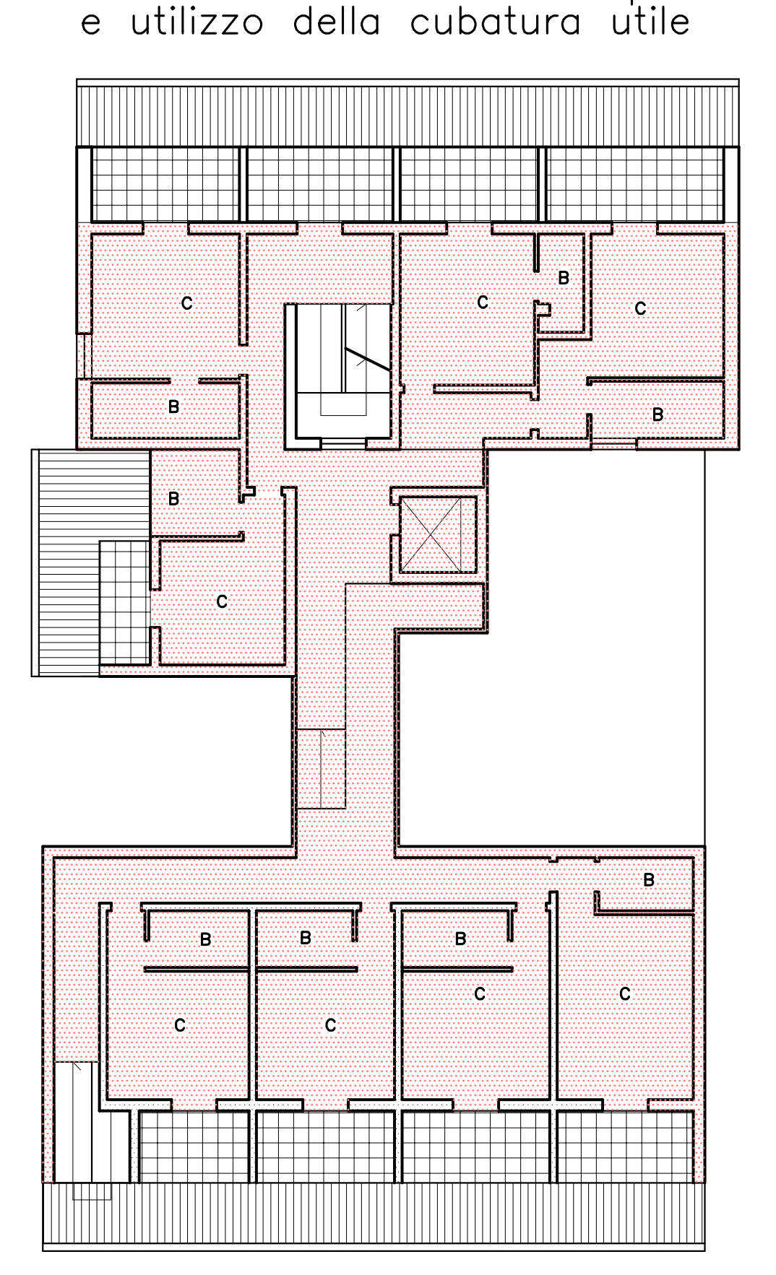

mantenere altezza attuale in gronda
mantenere altezza attuale in gronda

PIANO PRIMO
- ammessa chiusura loggia per ricavare camera e bagno
- ammessa lama per collegamenti in orizzontale e in verticale
- d'obbligo doppia scala e ascensore



PIANO SECONDO
come p. primo



PIANO SOTTOTETTO
- ammessa riforma della copertura e utilizzo della cubatura utile