COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 21 HOTEL GARNI' ORCHIDEA

Cfr. Scheda E21 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali	
Denominazione	**HOTEL GARNI' ORCHIDEA**	
Ubicazione	Via Madonnina, 1	
Classe	Albergo-ristorante	
Categoria	2 stelle	
Inizio attività	1969 (su precedente)	
Titolo di godimento	proprietà	
Proprietà	Valeretto N. e Rosso C.	
Gestione	diretta	
Anno di costruzione	1962, poi interventi parziali	
2	Ricettività	mq 337
apertura per mesi	n. 12	
chiusura da	a	
presenze medie annue	2.500 ~	
letti	n. 15	
camere	n. 9	mq 243
singole con bagno n. 3	singole senza	
doppie con bagno n. 3	doppie senza	
residenza personale	alloggio p.r. mq	94
3	Servizi interni	mq 70
ristorante		
sala riunioni		
hall ☐+ soggiorno/lettura ☐		mq 20
sala TV ☐+bar,colazione ■		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina		
lavanderia		
servizi igienici comuni		
altri		mq 50
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 160
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. 11		
parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile ■,		

6	Dati stereometrici
Superficie lotto	mq 370
Superficie coperta	mq 150
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 450
N. piani	3
Altezza max (su retro)	ml 9,5
Altezza su strada	ml 7,8
Volume	mc 1.27
Densità fondiaria attuale	mc/mq 3,4
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 1.35

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, Parco Rizzzardi; distanza dal lago: 10 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 ☐

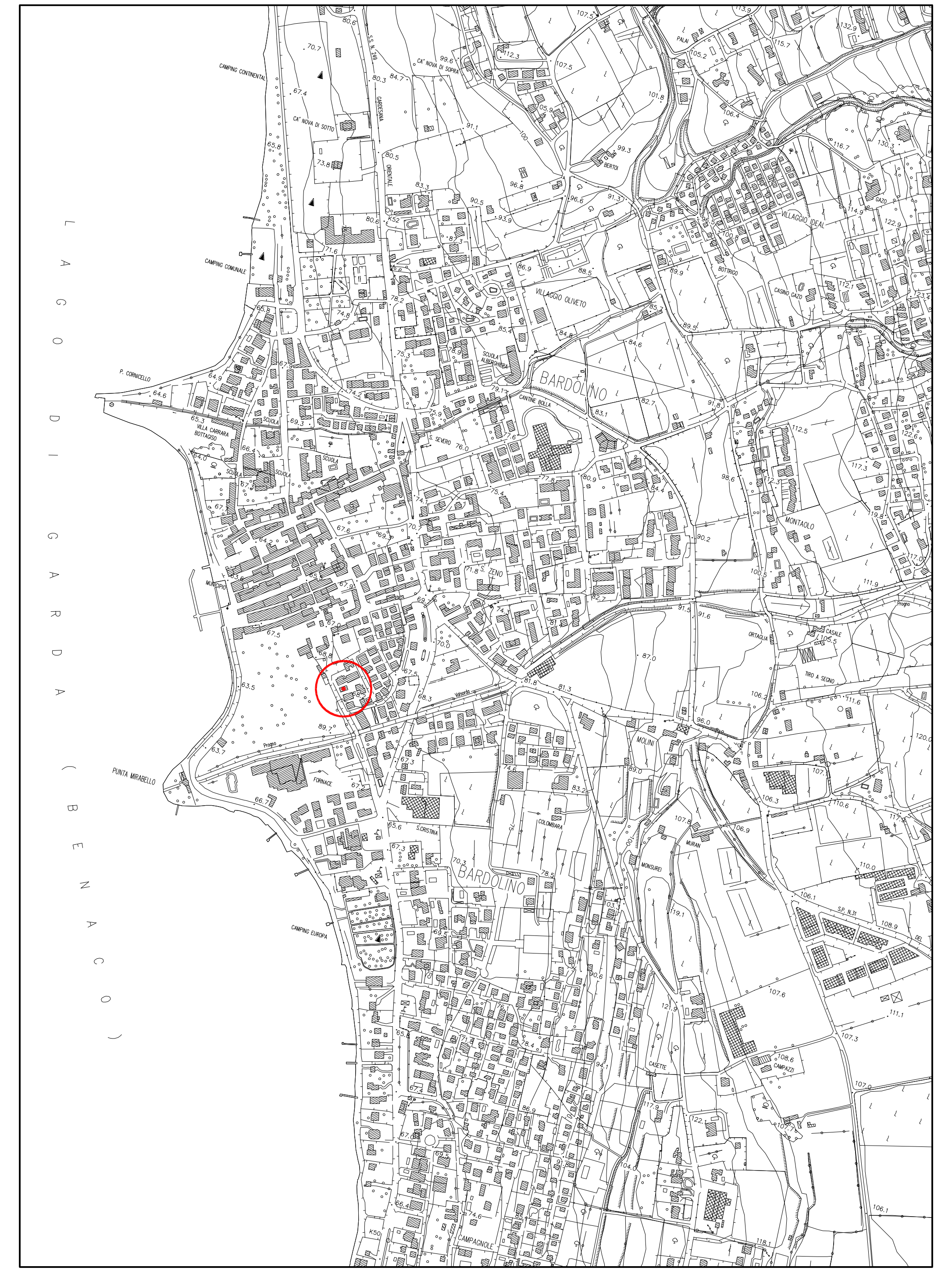
sostenibilità:
bene inserito ■, isolato ☐, contrastante ☐,
troppo evidente ☐, deturpante ☐

11 Conclusioni

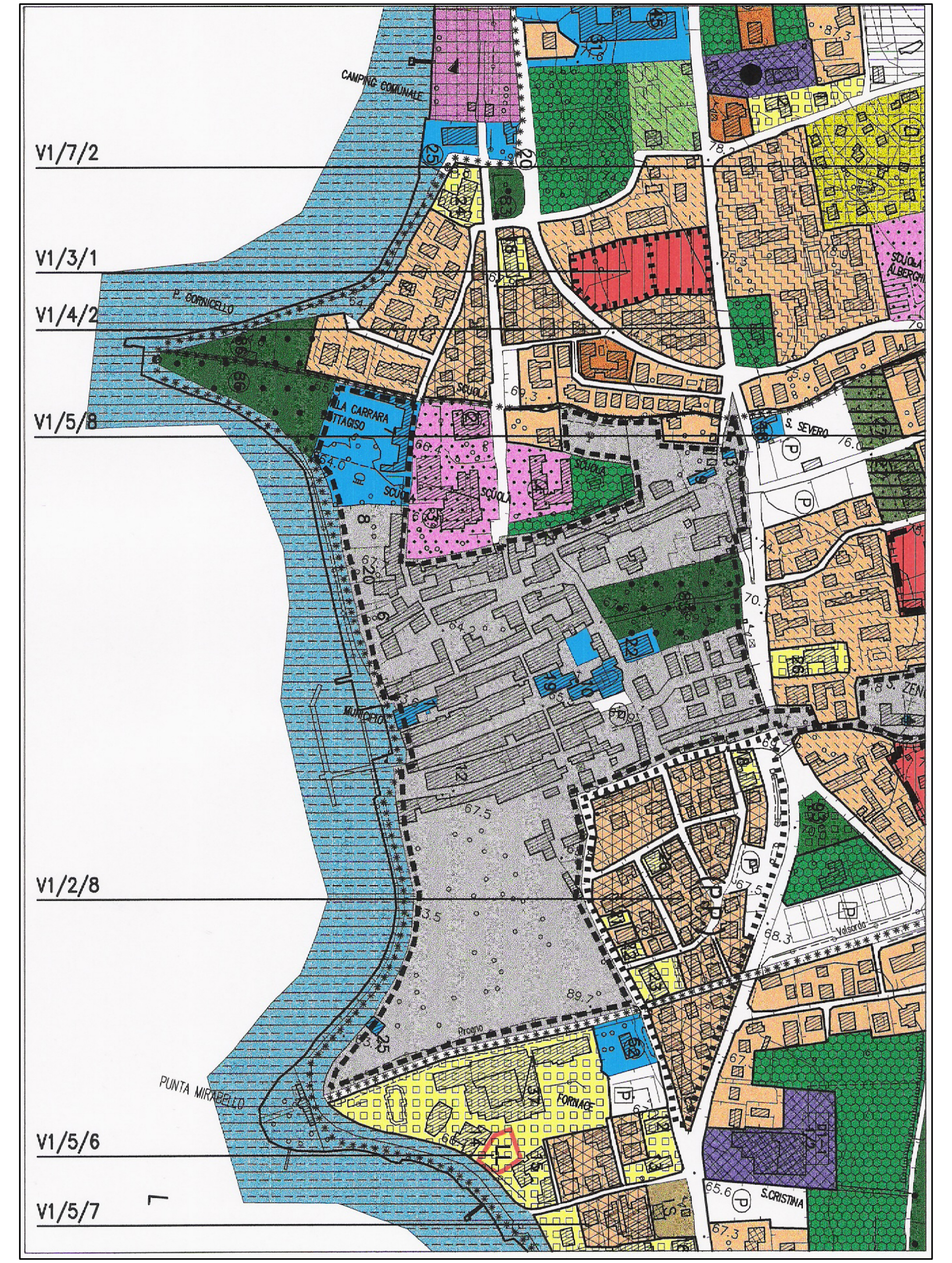
Piccolo albergo a due piani (1° camere, p.t. spazi comuni e alloggio) che sfrutta il dislivello del terreno rispetto alla strada per un altro piano (tre mini-appartamenti). Carente di servizi e spazio esterno si avvale di un'area a parcheggio in affitto. La distanza tra fabbricati ha finora impedito la sopraelevazione di un piano, che sarebbe in linea con le

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

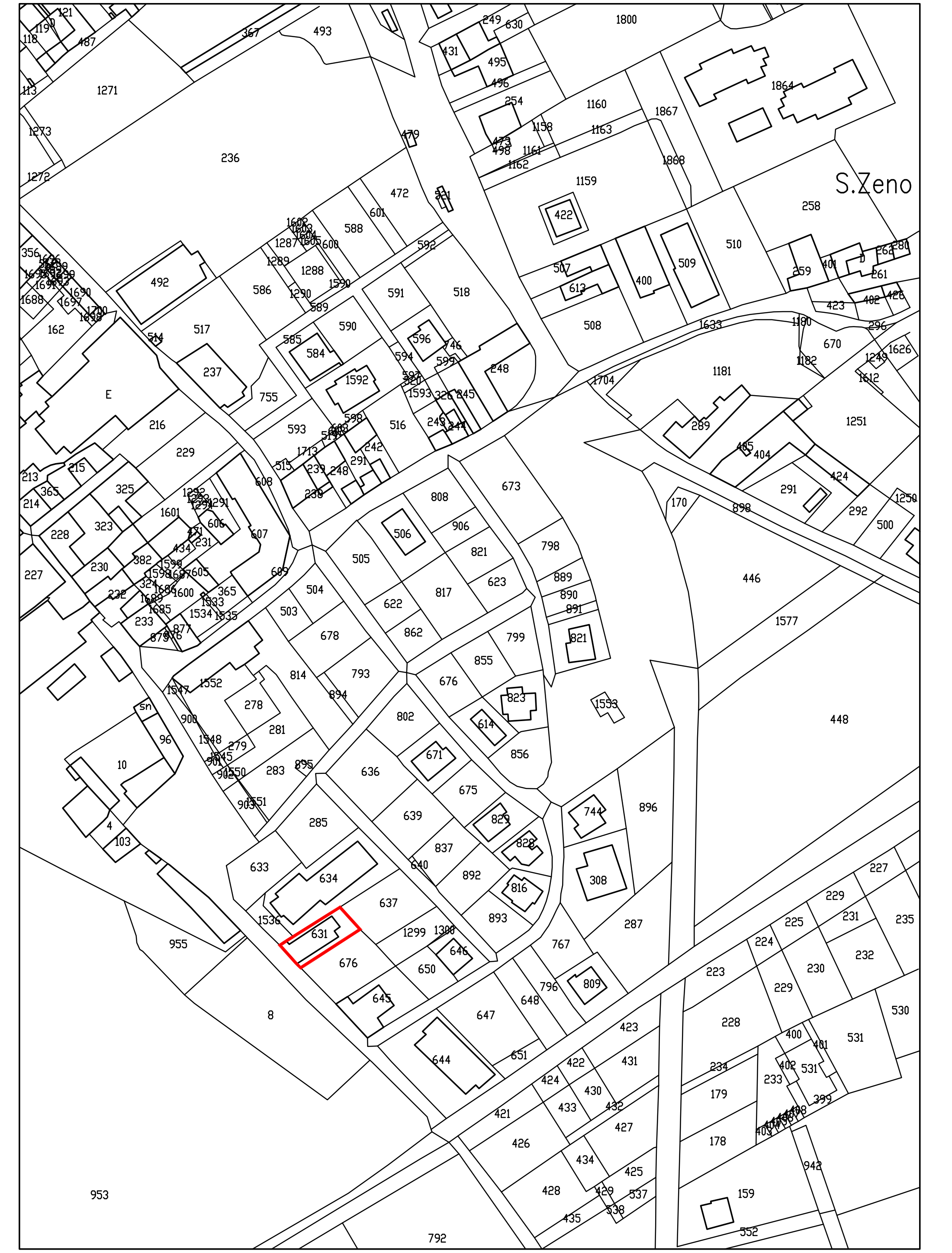
○ INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 1/13
REP. ALBERGHI n. 21



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 7, mappale n. 631



PLANIMETRIA - scala 1/500

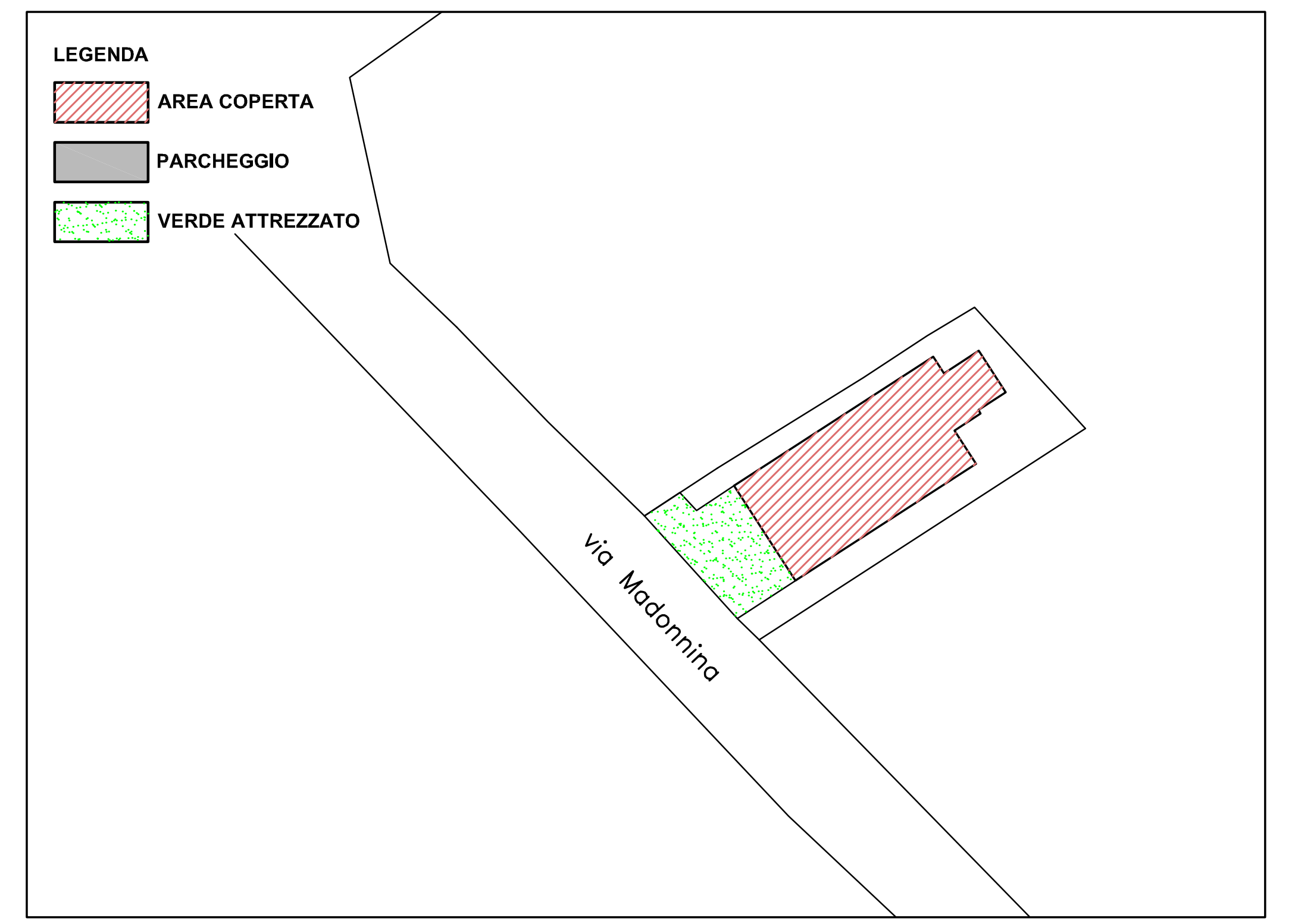


FOTO AEREA

B – parte progettuale

---

21 - **Albergo Orchidea** (via Madonnina)

L'albergo è minimo, con sei stanze sopra e tre suite al piano ribassato (rispetto alla strada per un totale di 10 posti letto. La gestione è molto penalizzata dalla dimensione e sull'orl di rinunciare all'attività in mancanza di prospettive diverse. I titolari (famiglia) sottolinean perciò la necessità, già più volte espressa, di un ampliamento, nonostante la poca area (circ 400 mq) di cui la struttura dispone e che non può essere aumentata in contiguità. individuano la soluzione nella sopraelevazione di un piano per ottenere altre 4/5 camere co bagno, e nella chiusura di parte del déhors terrazzato sul davanti per ampliare lo spazi comune (soggiorno, colazione).

Il PRG ammette teoricamente il raddoppio dei posti letto esistenti (art. 4.8 – Z.T.O. D6); g standard per gli spazi comuni potrebbero essere adeguati con la copertura del terrazzo; rest il problema dei parcheggi e del verde, che è tuttavia comune agli alberghi del centro e dev essere risolto in altro modo.

Ma la difficoltà maggiore per l'ampliamento sta nelle distanze da strade e confini, soprattutto nelle distanze dalle altre costruzioni, come stabilite dal DM 02.04.68. I possibile derogare a tale norma solo rientrando nei casi contemplati dall'art. 17 comma lettera b) della l.r. 11/04 (legge urbanistica regionale) che lo prevede esplicitamente per piani attuativi e per le previsioni di interventi puntuali nei Piani degli Interventi (PI).

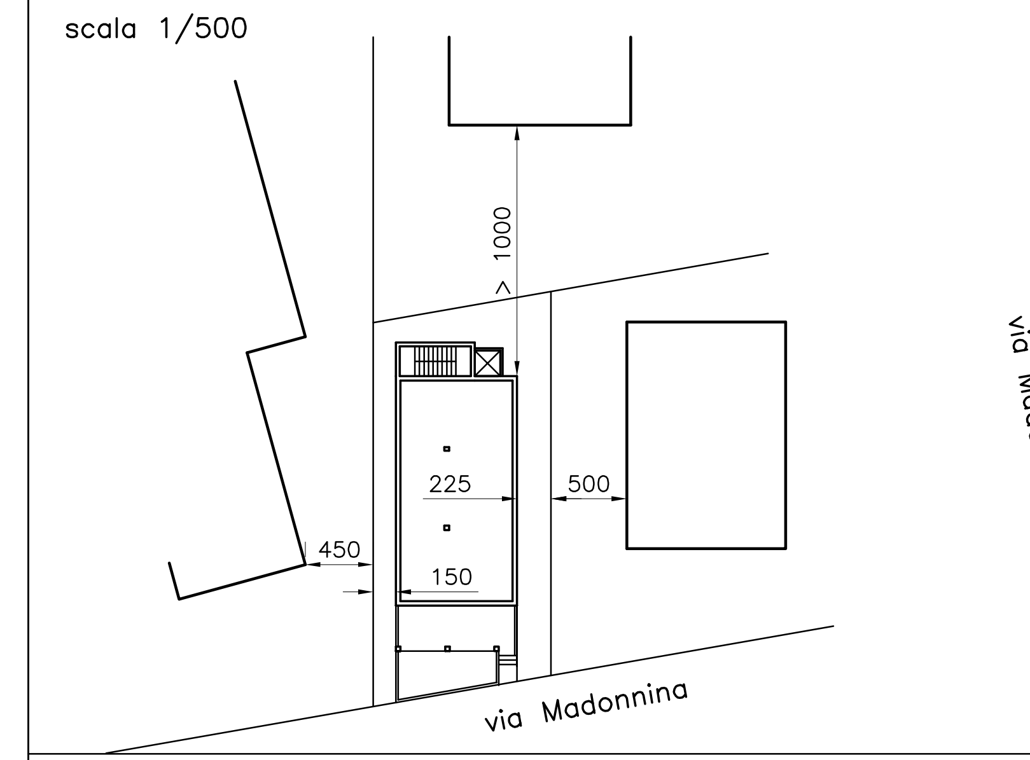
La sopraelevazione di un piano in tal modo ammessa (per un volume max di mc 40(resterà entro l'altezza media degli edifici vicini e quindi in questo senso la norma rispettata. Va tenuto però conto che si è ai margini del centro storico e in particolare c fronte alla mura di recinzione del parco di Villa Rizzardi. Questo affaccio e la vista lag valorizzano ancor più l'eventuale intervento, mentre non sembrano aggravare sensibilment il danno per il parco, che comunque rimane attorniato da vie e zone edificate, salvo sul lat del lago. Dunque l'intervento, trattandosi di piccolo albergo (la larghezza dell'affaccio no è superiore a 8 metri) in un quartiere molto denso, si può considerare compatibile anche da punto vi vista ambientale/paesistico.
La soluzione a tetto piano, richiesta dalla proprietà, appare preferibile per il minor ingombro e la possibilità di utilizzare il terrazzo come solarium. Tuttavia in facciata sar opportuno mantenere la falda inclinata e coperta in coppi fino all'altezza di parapetto. I esclusa ogni altra sovrastruttura sul terrazzo, nemmeno per coprire le scale.

1. L'Albergo Orchidea (al centro) nella lista di costruzioni a tre e quattro piani su via Madonnina.

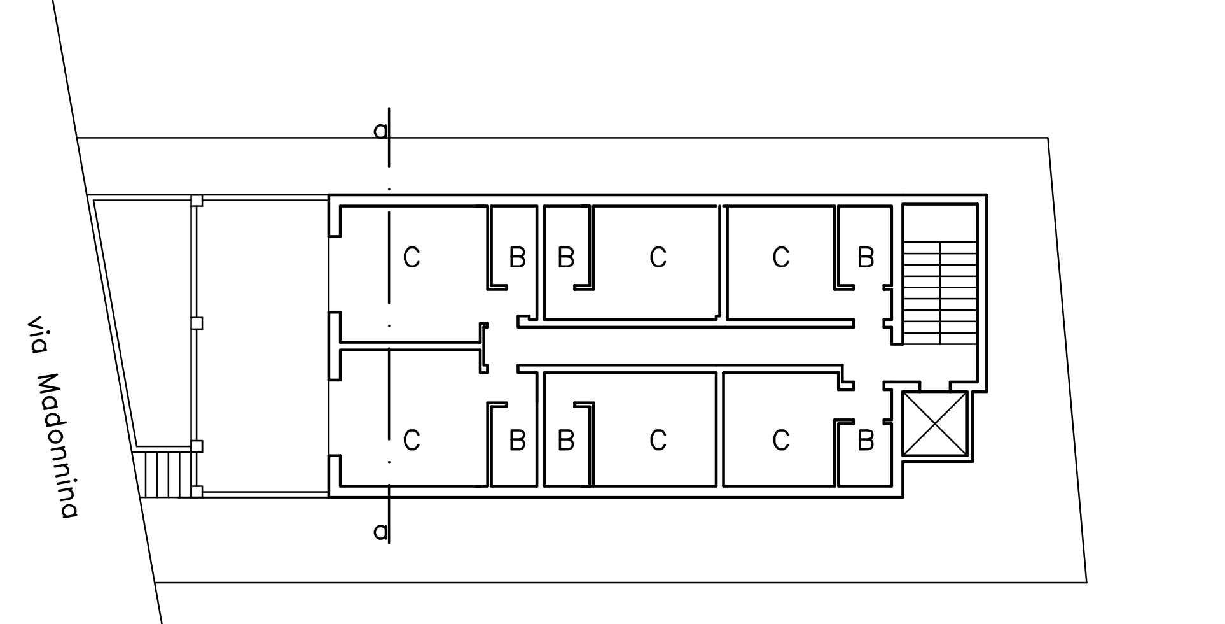
2. L'albergo è prominente verso la via rispetto alle altre case, di modo che una parte delle pareti ai fianchi non ha di fronte pareti finestrate.

3. Le costruzioni retrostanti restano a oltre m 10 di distanza.

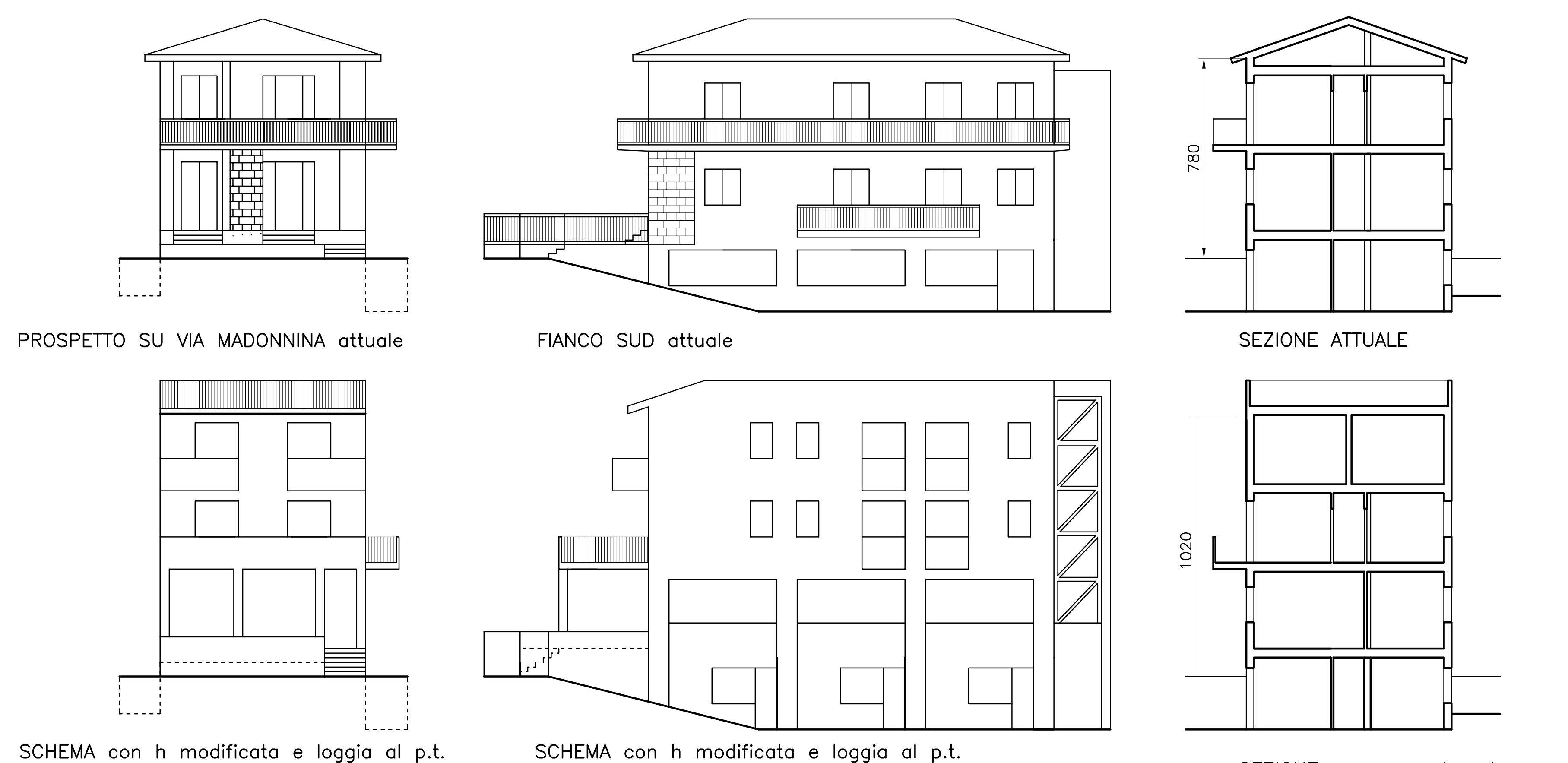
AMMESSA SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO
E COSTRUZIONE DI LOGGIA SU DEHORS ESISTENTE A P.T.
in deroga alle distanze da confini e tra pareti finestrate
(L.R. 11/04, Art. 17, c. 3, lett. b)
scala 1/500



IPOTESI DI INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE
E RIORDINO, VOLUME MAX mc 400
scala 1/200



SCHEMA DI PIANTA PIANO SECONDO



PROSPETTO SU VIA MADONNINA attuale

FIANCO SUD attuale

SEZIONE ATTUALE

SCHEMA con h modificata e loggia al p.t.

SCHEMA con h modificata e loggia al p.t.

AMMESSA COPERTURA A TERRAZZA, con falda su facciata fino ad h parapetto,
e senza sovrastrutture nemmeno per coprire la scala.

SEZIONE con sopraelevazione