COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 22 HOTEL BENACUS

Ch. Scheda E02 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali		
Denominazione	**HOTEL BENACUS**		
Ubicazione	via Madonnina, 13		
Comune	Bardolino		
Località	Calmasino		
Titolo di proprietà	diritto di proprietà		
Proprietà	Mira s.a.s.		
Anno di costruzione	1960; successivi ex. 1969-90		
2	Ricettività	eq.	180
posizione per mare			
chiusura da OT/COMUNE	MARZO		
presenza media annua			
camere	n. 1-5	eq.	180
posti letto	n. 1-5	eq.	180
dopo ore bagno, n. 1-7	dopo servizi		
residenza parziale	locali 1		
3	Servizi interni	eq.	175
attrezzature			
sala TV			
hall Ev. soggiorno/lettura Ev.		eq.	60
sala TV ● Ev. soggiorno ●			
giochi			
library			
taverna			
sauna/bagno turco			
cucina	n. 1	eq.	12
lavanderia			
servizi (genici comuni	n. 1	eq.	3
		eq.	80
4	Impianti tecnologici		
riscaldamento centrale, a gas ●		altro ○	
climatizzazione:	completa ○ solo camere ○		
acqua calda:	centrale ● solari ○		
smaltimento acque usate (biogrotta ●, imhoff ○)			
5	Servizi esterni		
verde parcheggio		75%	38
piscinetta/vasca spaziata			
piscina/vasca			
giochi			
giardino			
parcheggio pertinenziali			
ai posti macchina all'aperto			0,18
50 garage, interrato Ev. p.a. - funzi tarna Ev.p.a.			
parcheggio pertinenziale esterno			
posizione ●			

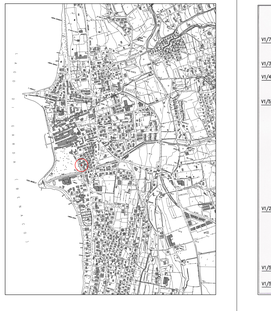
6	Dati stereometrici		
Superficie lotto		mq.	4000
Superficie coperta		mq.	1200
Superficie utile esterna piani f.t. fr. piano		mq.	1200
Superficie max		mq.	3600
Altezza media		m.	12
Volume		mc.	1.700
Aree tendenza attuale		mq.	1.200
Ampliamento ammesso dal P.R.G.		mq.	1.200

8 | Condizioni ambientali e panoramiche
tranquillità: buona ● traffico: Ev. accettato ○
a) da strada Gardesana ●, a monte ○, a lago ●
b) da strada Gardesana ●, a monte ○, a lago ●
c) da strada di penetrazione ●
in zona urbanizzata ●, in zona aperta ○

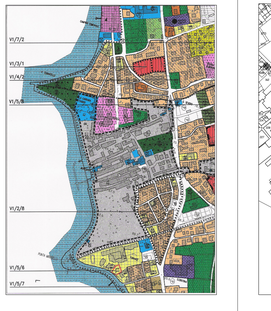
inquinamento:
condizioni idriche ●, buone ○, discrete ○
a) atmosferico: forti visine ○, medie ○, tollerabili ●
b) acustico: forti visine ○, medie ○, tollerabili ●
c) luminoso: forti visine ○, medie ○, tollerabili ●
valori panoramici: vista lago ●, area collinare ●
posizione esposta ○, soffiata ○, assolata ●
vegetazione:
tessiturapino ○, vignola/olivetto ○, campagna ○,
parco ●, giardino ●, bosco ○, macchia ○, emergenza storica/verde ●, nuova/recente ●
Accessibilità, distanza dal lago: 10 minuti a piedi
10 | Valutazione di impatto
condizioni dell'immobile:
a) esterni: buone ●, medioni ○, cattive ○
generali: buone ●, normali ○, scadenti ○
tipologia:
a) villa/residenza ○, piccolo albergo ●, media/grossa struttura ○, con dipendenza ○
caratteri stilistici:
tipico ○, tradizionale ●, post-moderno ○,
senza caratteri ○, frazione ○, pescherecci ○
sistemazione:
terre rinverdite ●, verdate ○, cementate ○,
rinverdite accidentali ○, distuparate ○
11 | Valutazione di sintesi
Trattasi di un albergo sorto negli anni 1960 e in seguito ulteriormente ristrutturato, sorge i ceso al piano per Porto Valeno. Dispone sul retro di una discreta area per parcheggio.
Il fabbricato presenta caratteristiche di tipo rurale e relativa vetustà, ha trovato-trova difficoltà nel rispetto delle distanze dai fabbricati esistenti.

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

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
(Tavola n. 1 - Calmasino)
ZOT: ALBERGHI n. 22



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 7 - mappali n. 640

PLANIMETRIA - scala 1/500

LEGENDA
- AREA COPERTA
- PARCHEGGIO
- VERDE ATTREZZATO

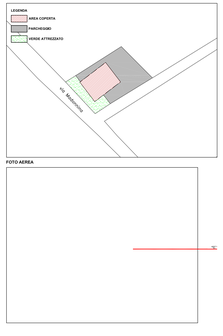


FOTO AEREA

B – parte progettuale

22 - Hotel Benacus (via Madonnina)

Piccolo albergo della prima generazione dello sviluppo moderno, ha gli stessi problemi del suo vicino Orchidea, ossia capacità ricettiva insufficiente e difficoltà a ampliamento per il dovuto rispetto delle distanze fra pareti finestrate, mentre l'area di zona del P.R.G. consentirebbe teoricamente l'ampliamento fino a 900 mc i più dell'esistente.

Il lotto di termno a disposizione non è comunque esiguo, e infatti l'area liberi retrostante l'albergo è opportunamente utilizzata a parcheggio.

Già con la normativa attuale può essere realizzato, in aderenza sul lato est, un ampliamento di 1200 mc, ma con distanze dai confini pari 7,5 ; 3 m. In della L.r. 1/0 che ammette la riduzione delle distanze in caso di previsioni puntuali del P.I.), si prevedono un ampliamento anche maggiore, sempre sul retro e rispettando sia distanza da altri fabbricati di almeno m 6-8, superiore comunque a quella minimi stabilita al tempo della costruzione sul lotto e sia quelli confinanti. Può risultare sì volume complessivo (su tre piani: rialzato, primo e secondo) di c. ne. 550. Ciò deve ottenere senza ridurre il parcheggio, ossia l'eventuale ampliamento dev rimanere elevato su pilastri.

Questa soluzione appare sostenibile proprio perché consente di non invadere l'area parcheggio e contemporaneamente di non andare in sopraelevazione.

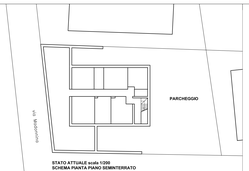
L'intervento dovrà anche essere l'occasione per una verifica degli spazi comuni e pe un riordino complessivo dell'difficio e dell'area. Al fine di adeguare l'area a servi comuni, che attualmente comprende anche il dehors rialzato posto in facciata, quest può essere chiuso con veranda (per c. ne 150), sempre in applicazione dell'art. n legge oppra citato con riguardo alle distanze; sul lato nord la veranda può arrivar anche fino a confine in base a un eventuale assenso reciproco tra confinanti pe costruzione in aderenza.

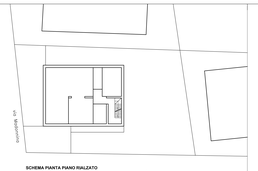
Anche in questo caso può essere resa agibile parte del terrazzo, purché almeno vers via Madonnina si mantenga la falda in coppi fino all'altezza di parapetto (m 1,10 Nicciano ancora è consentito come D necessario. Al termine

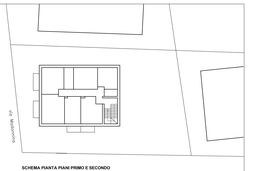
1. Inizialmente a due piani l'albergo è stato ampliato negli anni 60-70 e 1990/2000, ma rimane al di sotto della dimensione ville. Al servizi della normativa del P.R.G. potrebbe essere ampliato.

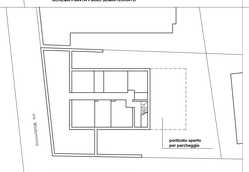
2. Sul retro, rispetto alla facciata su via Madonnina, è terreno è a quota inferiore di quasi un piano. Il resto del lotto è complessivamente utilizzato a parcheggio.
Senza ritorne il parcheggio, o ammesso l'ampliamento su questo lato, ma con la necessità di dare alla fabbricati indipute nello schema di disegno, invocando l'art. 17 c. 3, lettera b, della L.r. 1/0.
L'ampliamento avverrà su pilastri in modo da mantenere integra l'area del parcheggio.

3. Per adeguare le parti comuni è ammessa la chiusura con vetri al rialzato, ma con arretramento dal rialzato, in allineamento con i muri della costruzione e, sul dinanti, con la possibilità di costruire fino al confine nord se con consenso reciproco fra confinanti per costruzione in aderenza).








proprietà Ev.
proprietà Ev.
parcheggio
parcheggio
parcheggio