

COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 24 HOTEL NETTUNO

Cfr. Scheda E24 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1 Dati generali	
Denominazione	HOTEL NETTUNO
Ubicazione	Via D. Alighieri, 25
Classe	Hotel
Categoria	4 stelle
Inizio attività	1970
Titolo di godimento	affitto
Proprietà	Sergio Rettondini
Gestione	Union Hotels S.p.A.
Anno di costruzione	1969-70
2 Ricettività mq 1.739	
apertura per mesi	n. 7/8
chiusura da OTTOBRE a MARZO	
presenze medie annue	22.000
letti	n. 126
camere	n. 63 mq 1.507
3 Servizi interni mq 818	
ristorante	posti 120 mq 255
sala riunioni	
hall	scogliolo/lettura
sala TV	+bar, colazione
piscina	fitness
taverna	discoteca
cucina	mq 121
lavanderia	n. 1 mq 21
servizi igienici comuni	n. 2 mq 31
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 mq 1.100	
verde	attrezzature sportive: 4
a) campi di tennis	n. 1 mq 137
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi	
a) posti macchina all'aperto	n. 15
b) garage: interrato	p.a. 15, fuori terra
c) p.a.	
parcheggio nelle immediate vicinanze:	possibile

6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 2.100
Superficie coperta	mq 810
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 2.520
N. piani	3/4
Altezza max	mi 9,70
Altezza media	mi
Volume	mc 8,57
Densità fondiaria attuale	mc/mq 4,00
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	nessuno
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
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	
Complesso di notevole mole ma anche molto articolato nei volumi e nelle altezze, di concezione schematicamente piramidale e perciò di impatto forte ma sfuggente. A ciò contribuisce anche la relativa trasparenza del piano terra. Un colore non bianco lo renderebbe meno evidente. L'area è ristretta e mancano parcheggi. La posizione front...	

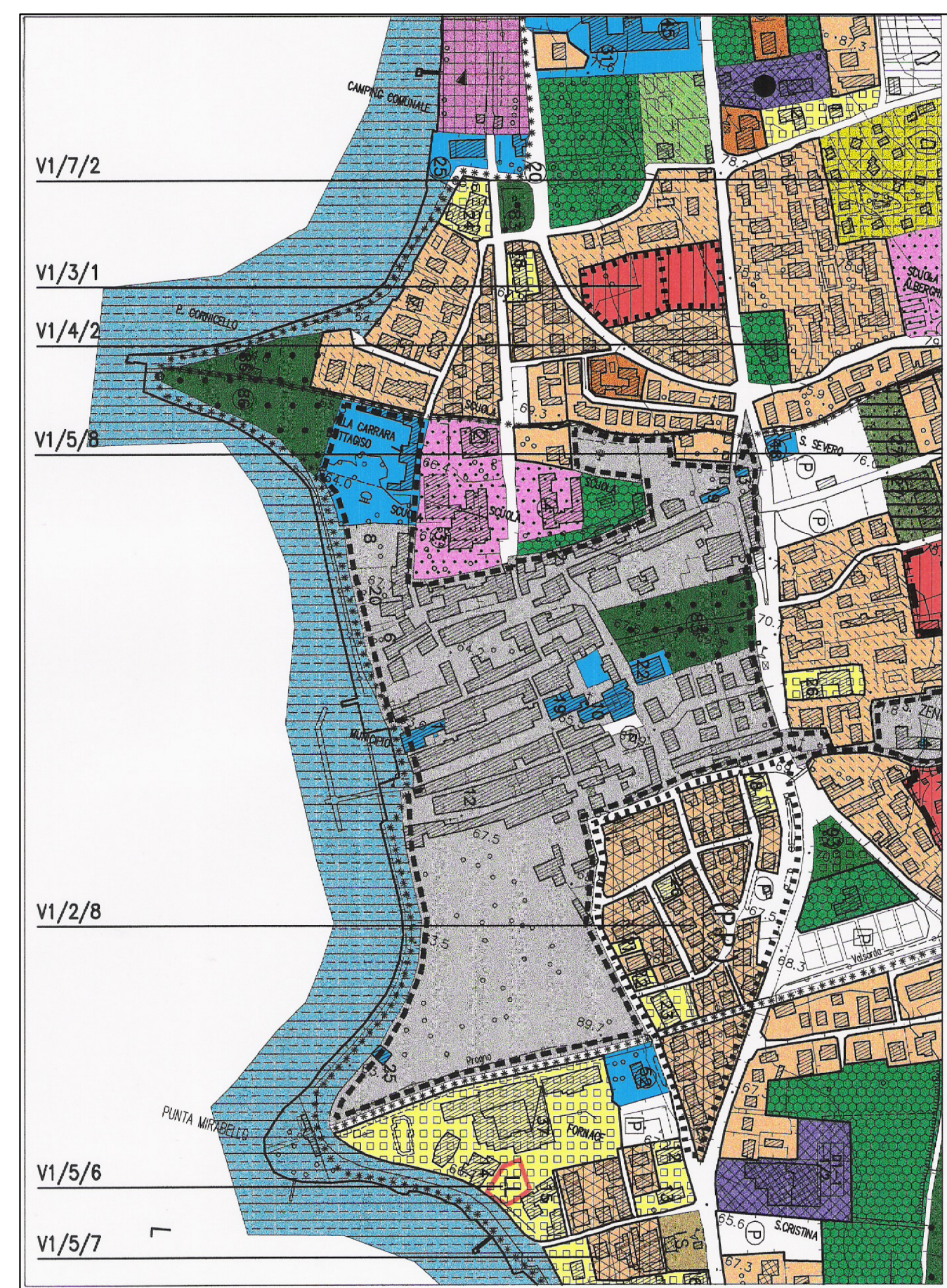
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE

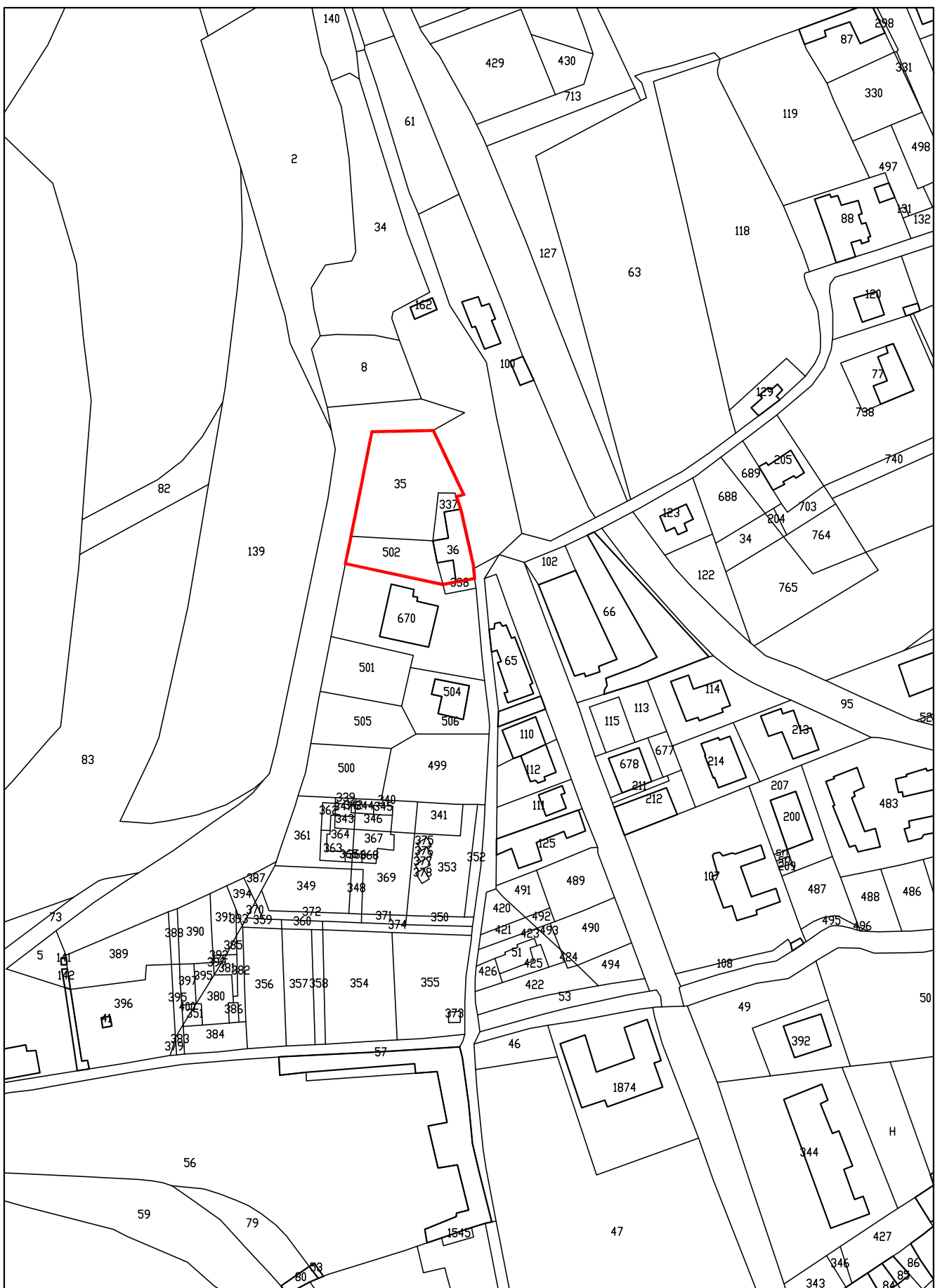


ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000

Z.T.O. D6 - 1/5
REP. ALBERGHI n. 24



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 5, mappali n. 35, 36, 337, 502



PLANIMETRIA - scala 1/500

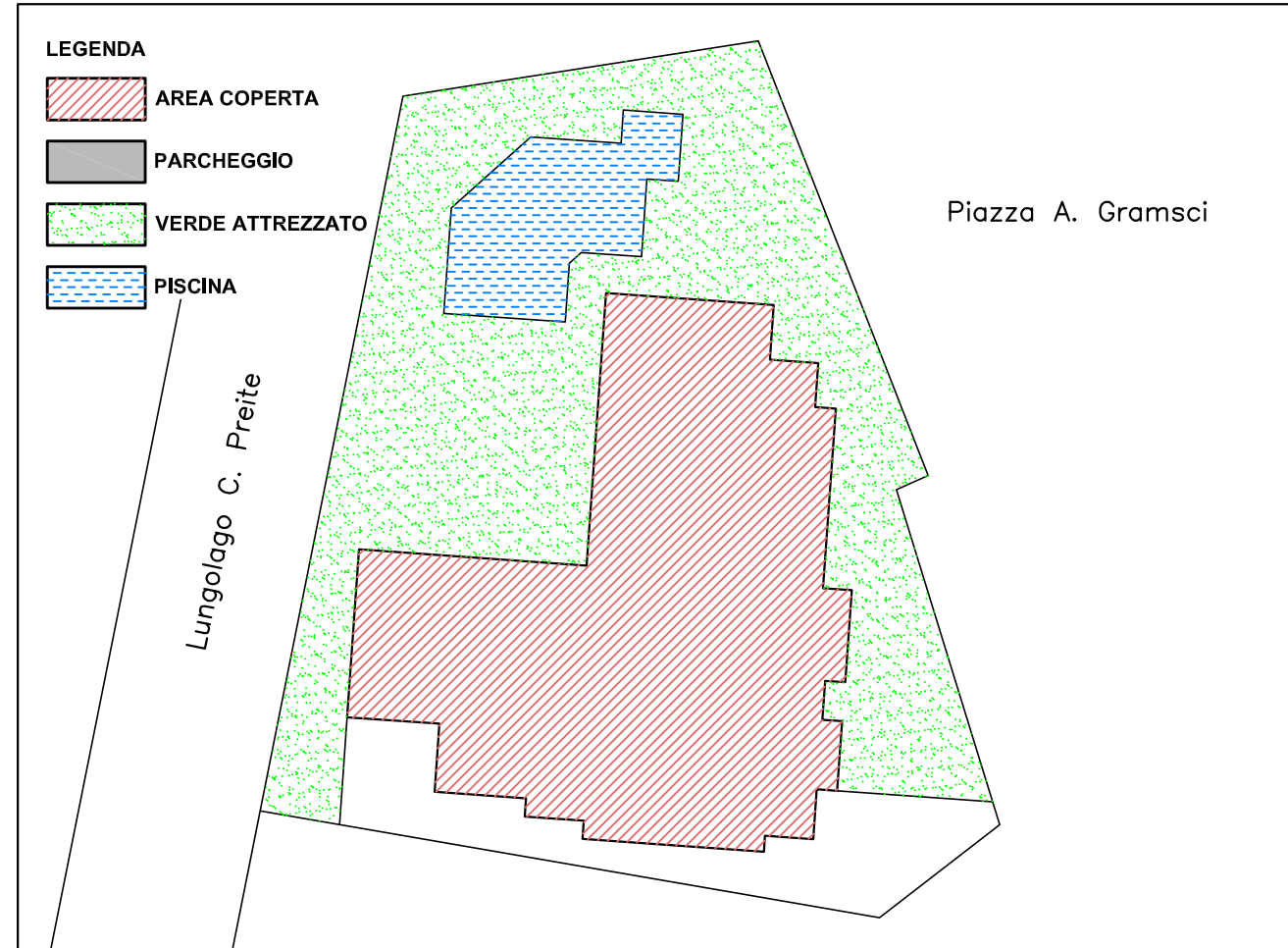
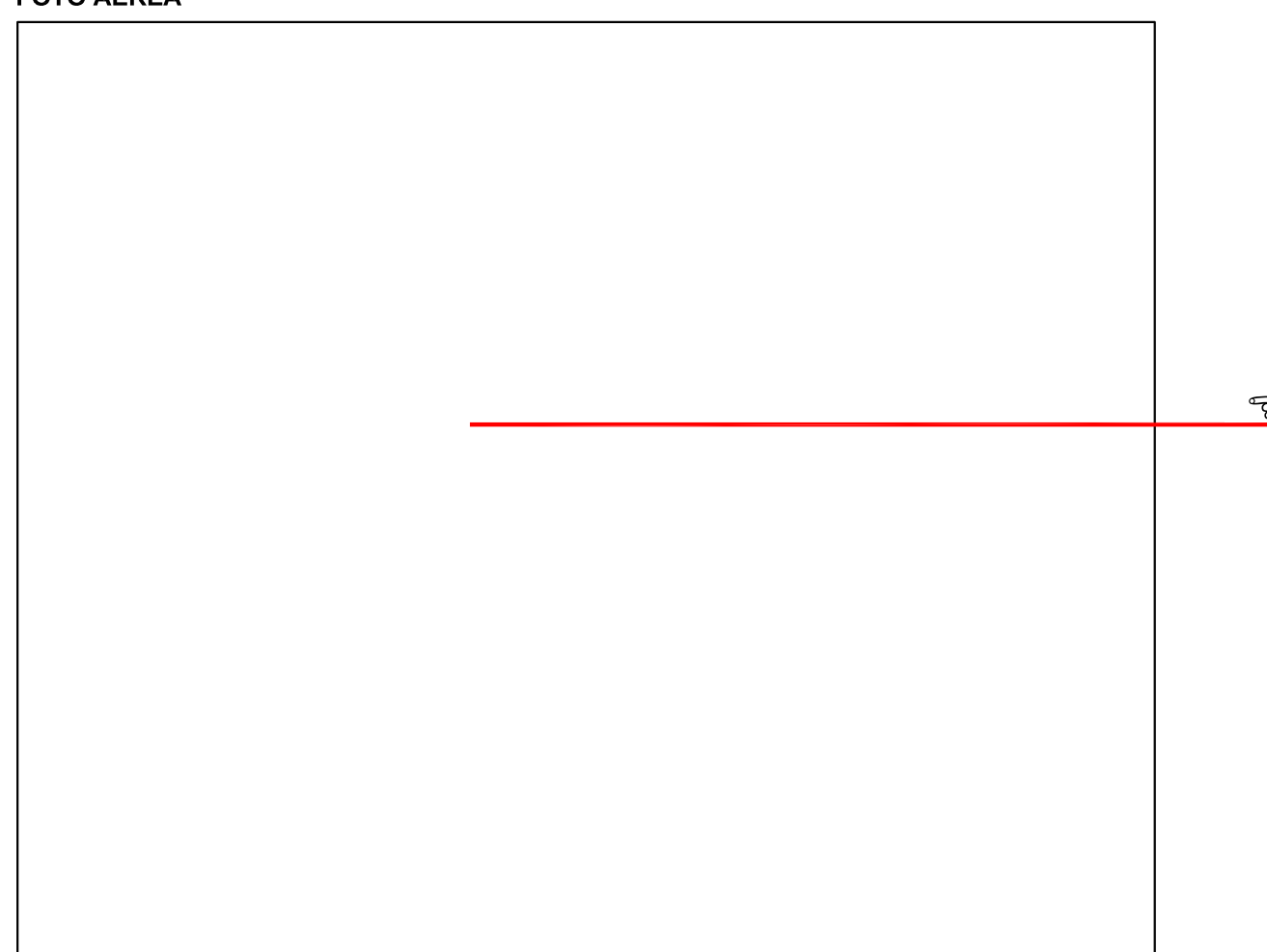


FOTO AEREA



B – parte progettuale

24 - Hotel Nettuno (via Dante Alighieri)

In posizione molto esposta in riva al lago, con spazi aperti su tutti i lati, l'albergo rappresenta una massa notevole e di forte impatto, solo in parte mitigato dall'"trasparenza" del piano terreno a servizi e dalla forma schematicamente piramidale che comunque in cuspide arriva ai quattro piani. Dotato di 67 camere con 127 letti non necessita ampliamenti come capienza. In ogni caso, a sconsigliare ampliamenti significativi è la posizione molto delicata. Peraltro l'albergo è sempre rimasto lo stesso da quando è stato costruito, senza subir interventi se non di manutenzione. La necessità di un adeguamento degli spazi comuni e di servizio è da tempo sentita, e l'istanza avanzata dall'azienda in quest'occasione si limita a una leggera decompressione delle sale di soggiorno e da pranzi che si vorrebbero ampliare sui lati della L interna, cioè sul terreno a disposizione come giardino, entro la sagoma definita dai terrazzini delle camere ai piani superiori (per un volume complessivo di 200 mc). La proposta è comprensibile e va tenuta in considerazione, ma va precisamente limitata, anche se in tal modo il recupero di spazio interno sarà poco. Il limite individuato nell'allineamento dell'ampliamento a piano terra (lati sul cortile interno con i balconi o terrazzini al piano primo, e questo anche per non alterare sensibilmente le linee compositive della costruzione. L'intervento ammesso va inoltre condizionato al riordino complessivo dell'area esterna, con riferimento all'eliminazione di tettoie a tenda, al ripristino delle superfici vetrate per mantenere la "trasparenza", alla cura del giardino ecc., fino all'idea di un distaccato...



L'effaccio dell'albergo sul Lungolago: bene in vista la tettoia in stoffa (da eliminare) che amplia gli spazi comuni coperti. L'intervento previsto, limitato alla chiusura sotto i terrazzini, va condizionato al riordino anche degli spazi esterni.

SCHEMA PIANTA PIANO TERRA CON LIEVE AMPLIAMENTO AMMESSO (mc 200) scala 1/200

