COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 25 HOTEL CAESIUS THERMAE SPA

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

A – parte informativa

1	Dati generali
Denominazione	**H CAESIUS THERMAE SPA**
Ubicazione	Via Peschiera, 3
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. 370	
camere	n. 185	mq 1.507
singole con bagno n.	singole senza	
doppie con bagno n 370	doppie senza	
residenza personale	camere n. 8+4 mq 232	

3	Servizi interni	mq 818
ristorante	posti 120	mq 255
sala riunioni		
hall ■+ soggiorno/lettura ■		mq 340
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	
verde		mq 1.100
attrezzature sportive:4		
a) campi di tennis		
b) piscina	n. 1	mq 137
c) altro:		

parcheggi
a) posti macchina all'aperto n. 15
b) garage: interrato ■: p.a. 15, fuori terra □:p.a.

parcheggio nelle immediate vicinanze:
possibile ■,

6	Dati stereometrici
Superficie lotto	mq 2.10
Superficie coperta	mq 81
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 2.52
N. piani	3/4
Altezza max	ml 9,70
Altezza media	ml
Volume	mc 8.57
Densità fondiaria attuale	mc/mq 4.0
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 □

contesto:
bosco/parco □, vigneto/uliveto □, campagna □, semiurbano □, urbano ■; in prossimità di emergenze o monumenti ■: Cornicello, Passeggiata;
distanza dal lago: fronte lago

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 □

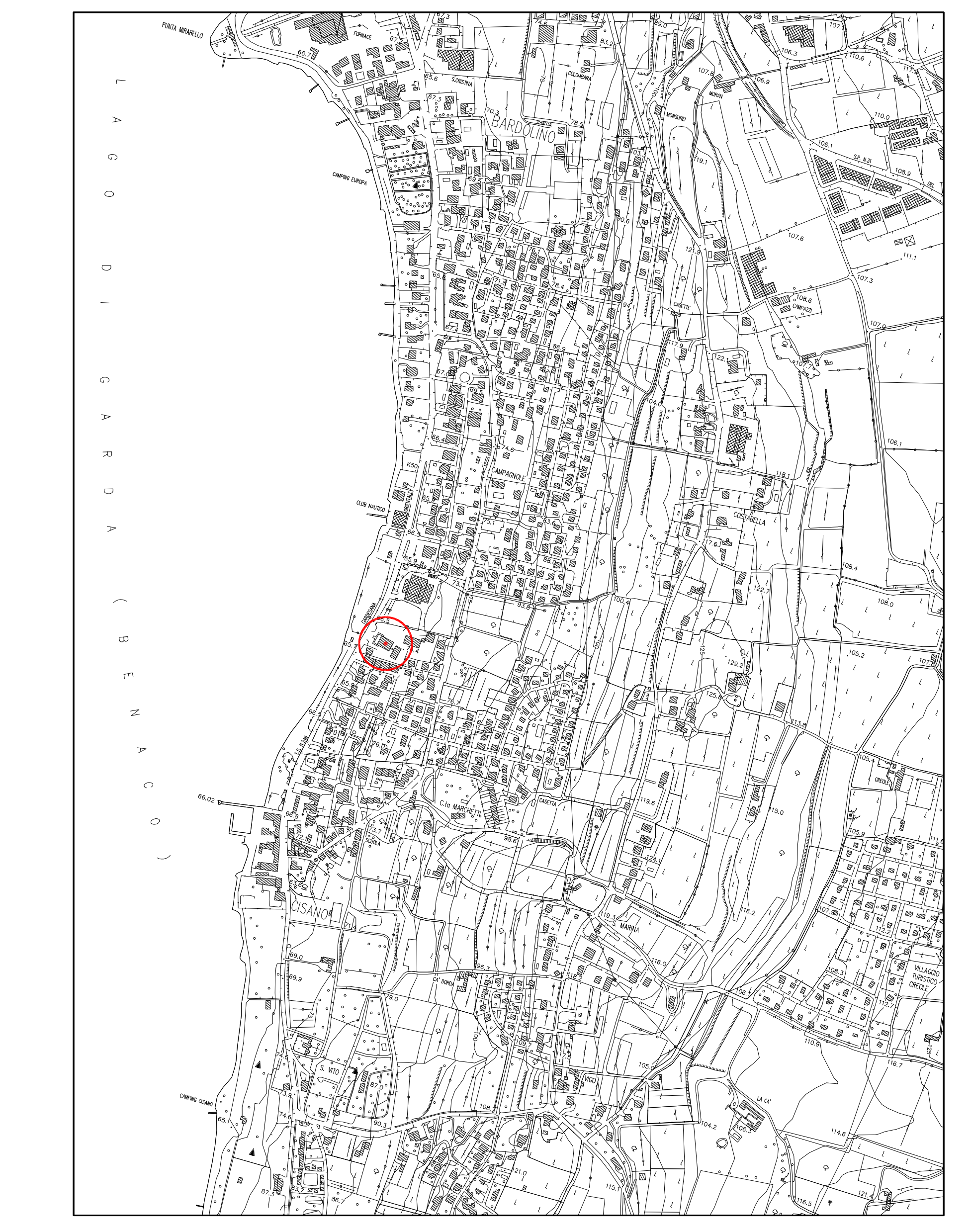
sostenibilità:
bene inserito □, isolato ■, contrastante ■,
troppo evidente □, deturpante □

11 Conclusioni

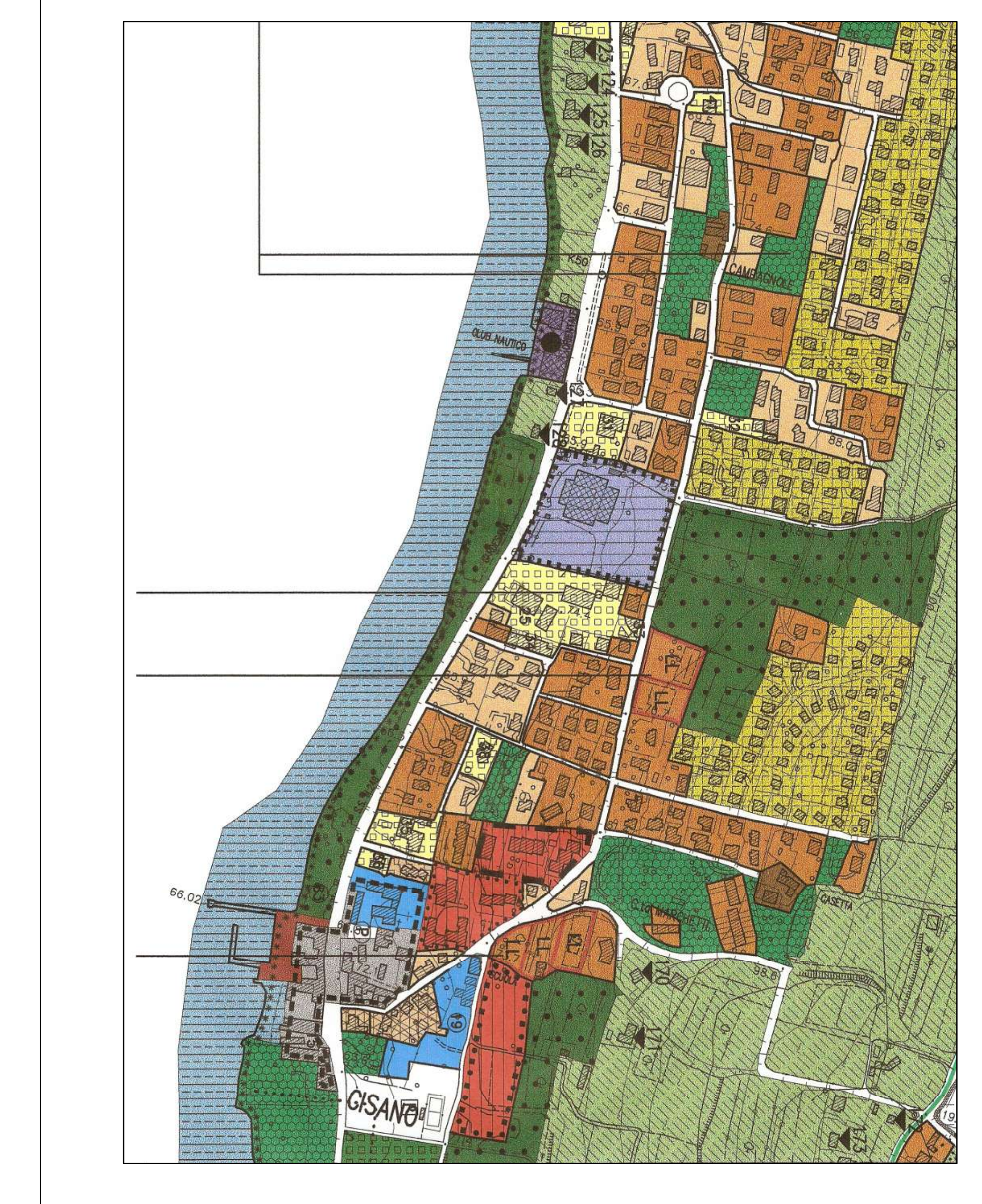
Grande albergo di recente costruzione, derivante dalla riconversione di attività e volumi incongrui, i ottima posizione sulla Gardesana e dotato di impianti termali. Si articola in padiglioni mantenendo altezze controllate. Buona la dotazione di spazi per servizi interni ed esterni. La posizione e l'alta densità consentono solo l'utilizzo di porzioni dei

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

○ INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 2/1, D3 - 2/1
REP. ALBERGHI n. 25



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 13, mappali n. 334, 278, 147, 256, 258, 511, 279

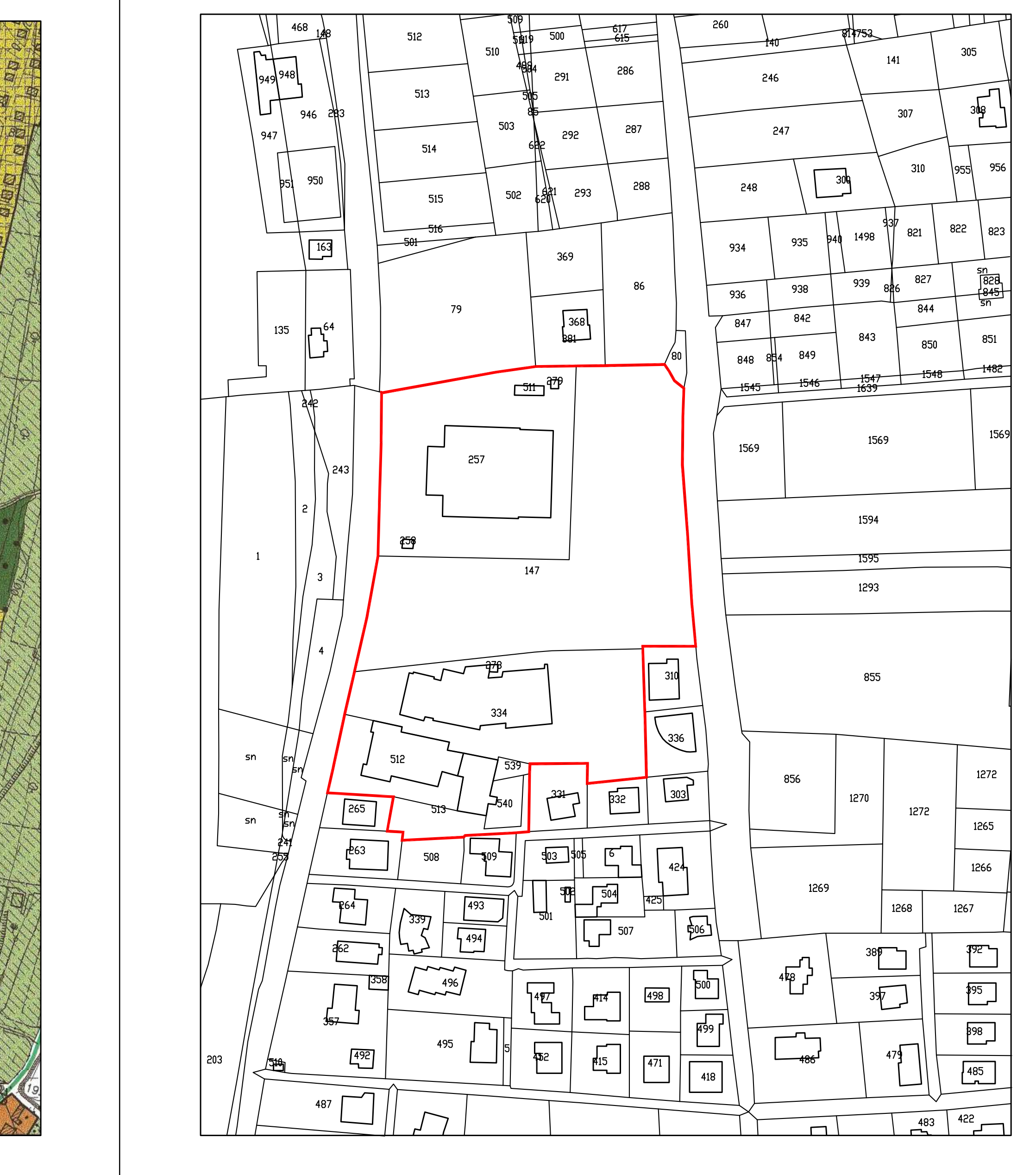


FOTO AEREA

B – parte progettuale

25 - **Hotel Caesius** (Cisano)

Il preesistente Hotel Caesius, articolato in più corpi su un'ampia area in fregio all
strada Gardesana presso Cisano, è stato integrato con la riconversione dell'Acqu
Balda (zona D3 di recupero alberghiero) e nell'insieme destinato ad albergo collegat
alle Terme, con una capienza di 370 posti letto.

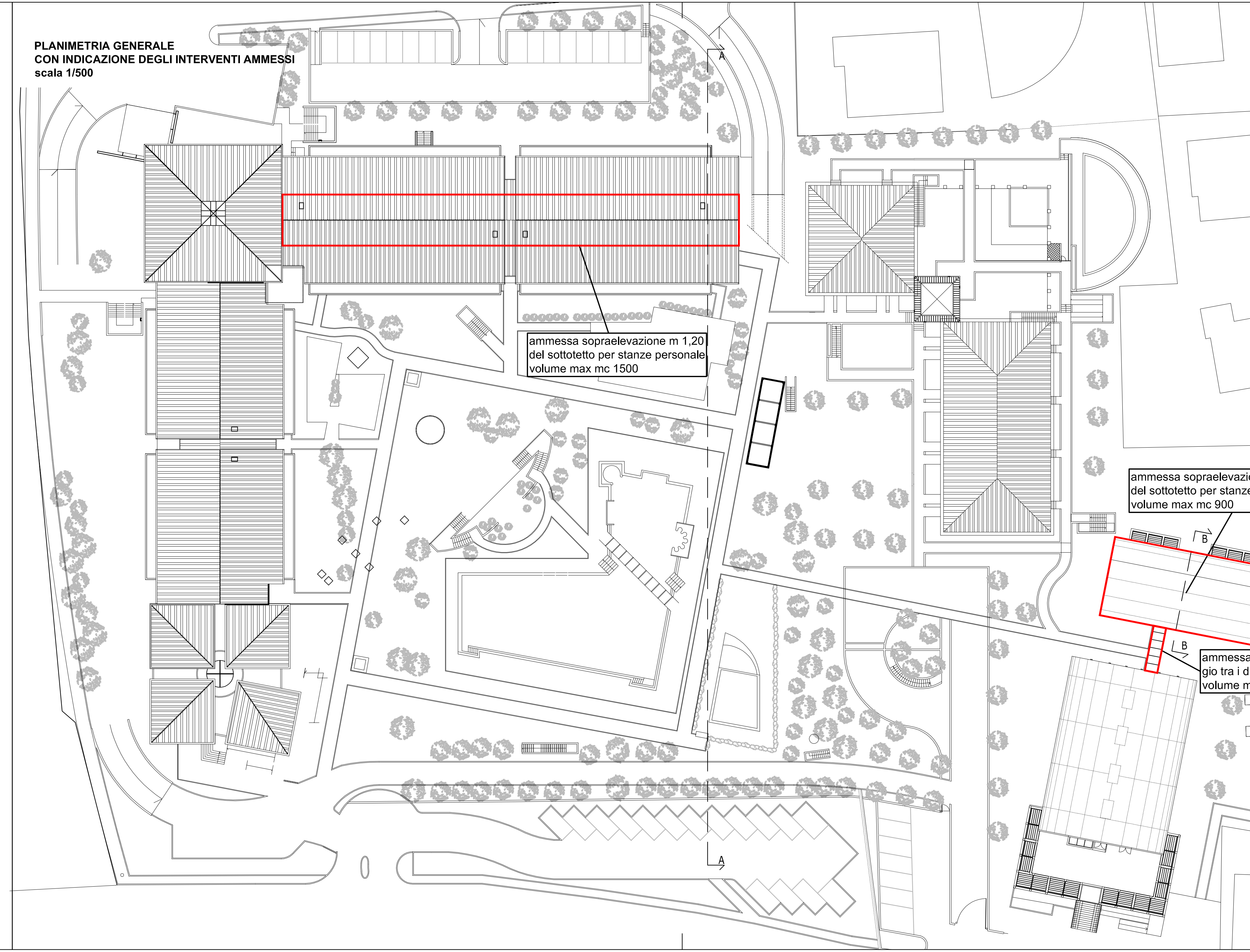
Per l'impianto termale la norma della zona D3 stabiliva un volume pari a 4500 m
f.t., ma alla verifica dei fatti viene ora riscontrata dall'azienda la necessità di ulterio
1500 mc sempre dedicati ai servizi termali.
Con riferimento a due padiglioni del complesso viene proposto, sempre da part
dell'azienda, l'utilizzo del sottotetto per ricavare stanze per il personale stagional
con un adeguamento in altezza di max m 1,20, per un volume complessivo di m
1500 + 900.

Quanto ai servizi termali, l'ampliamento richiesto costituirebbe il completamento
quanto già realizzato. Ma bisogna vederlo nell'insieme del complesso, che è già
grande mole, anche se stemperata su un'area molto estesa e abbastanza articolata.
ritiene che un incremento consistente della zona termale possa compromette
l'equilibrio stabilitosi fra spazi chiusi e aperti. Inoltre, trattandosi di un intervent
nella zona più avanzata verso la Gardesana, verrebbe ad addensare ulteriormente
cortina edificata in uscita da Cisano.

Riguardo ai vani negli spazi sottotetto, si tratta di volumi in parte già esistent
ancorché non computati perché posti sopra il solaio dell'ultimo piano abitabile e pri
dei requisiti di agibilità. Una sopraelevazione parziale, cioè limitata alla parte central
dei padiglioni e contenuta in m 1,00 – 1,20 in altezza, potrebbe risolvere senza dann
il problema effettivo dell'alloggio del personale stagionale.

In conclusione, è ammesso soltanto il rialzo di circa m 1,20 della copertura nell
parte centrale dei due padiglioni in posizione più defilata rispetto alla Gardesana
della copertura curva di uno più piccolo e ubicato in seconda fila, così com
individuati nei grafici, al fine di ricavare un congruo numero di stanze con
caratteristiche per l'agibilità.

PLANIMETRIA GENERALE
CON INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI
scala 1/500

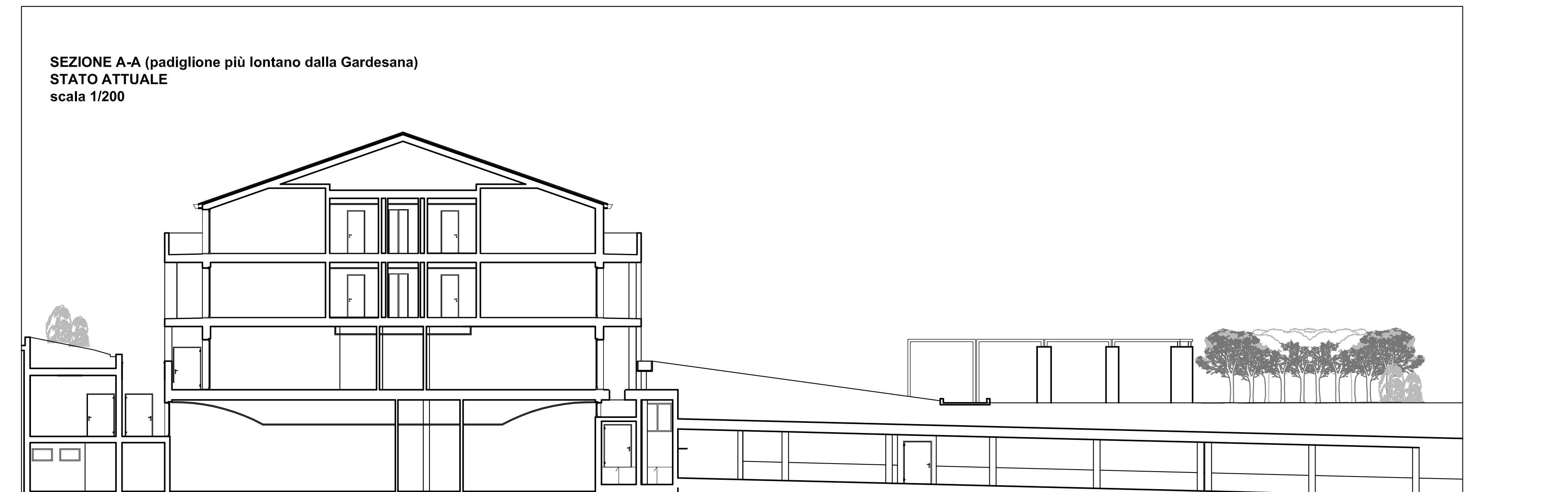


ammessa sopraelevazione m 1,20
del sottotetto per stanze personale
volume max mc 1500

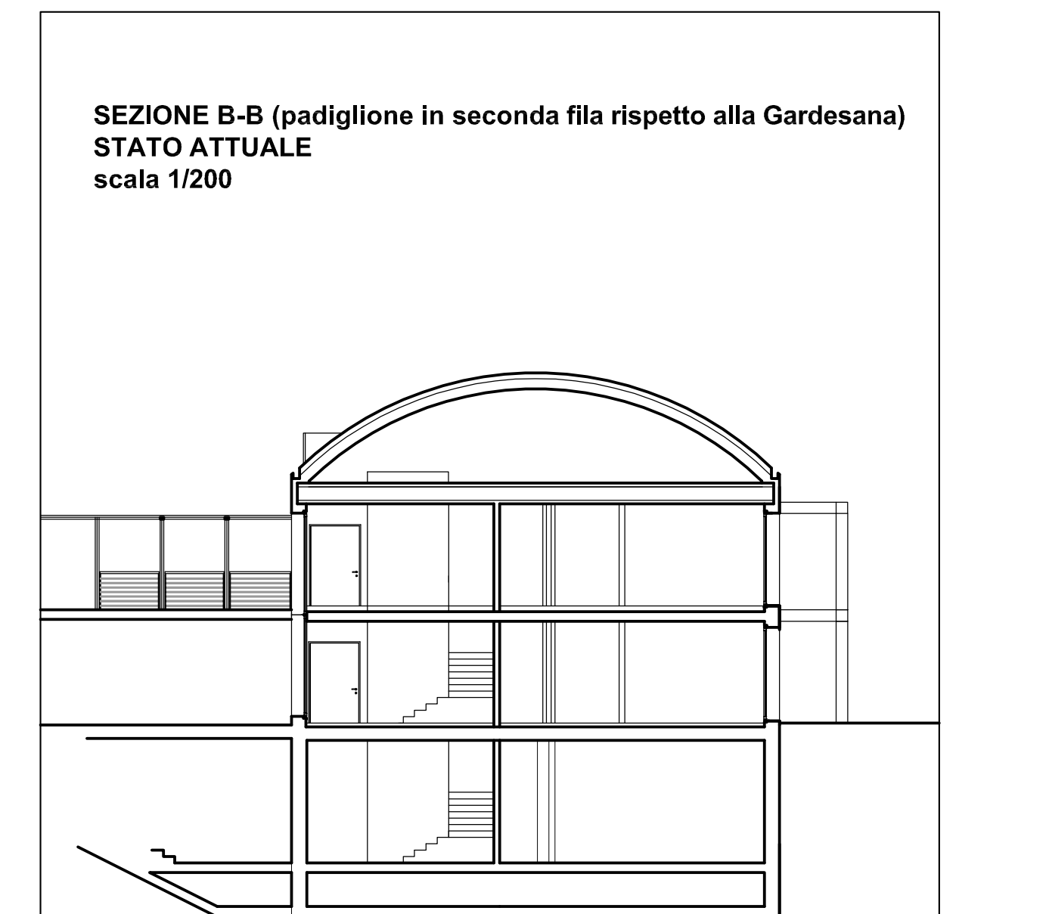
ammessa sopraelevazione m 1,20
del sottotetto per stanze personale
volume max mc 900

ammessa chiusura passaggio tra i due corpi di fabbrica
volume mc 50

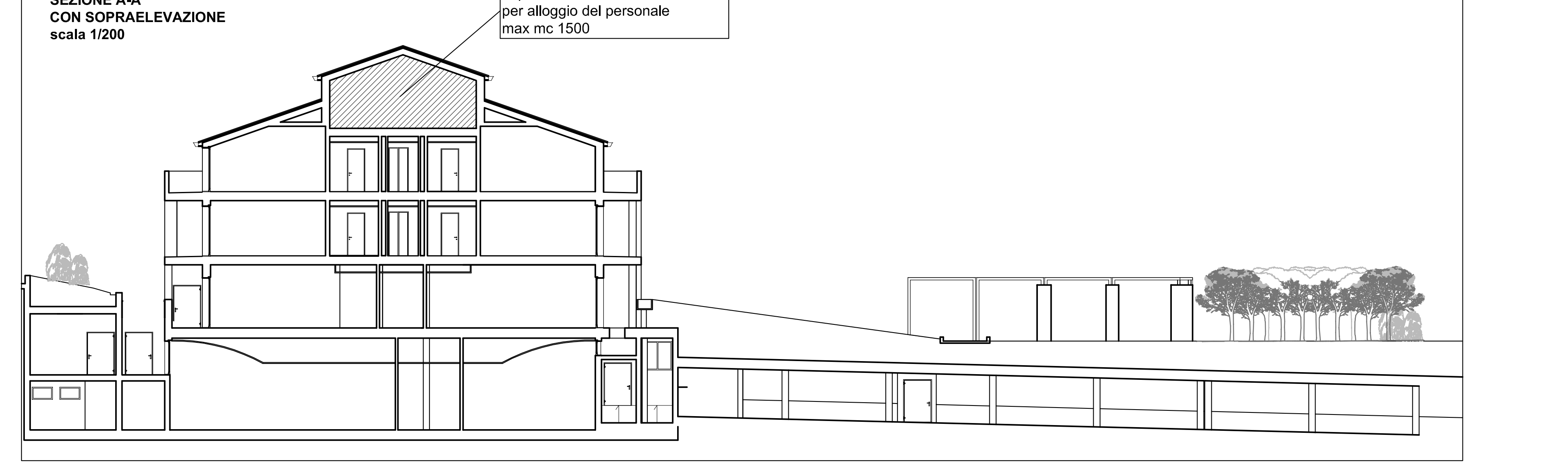
SEZIONE A-A (padiglione più lontano dalla Gardesana)
STATO ATTUALE
scala 1/200



SEZIONE B-B (padiglione in seconda fila rispetto alla Gardesana)
STATO ATTUALE
scala 1/200

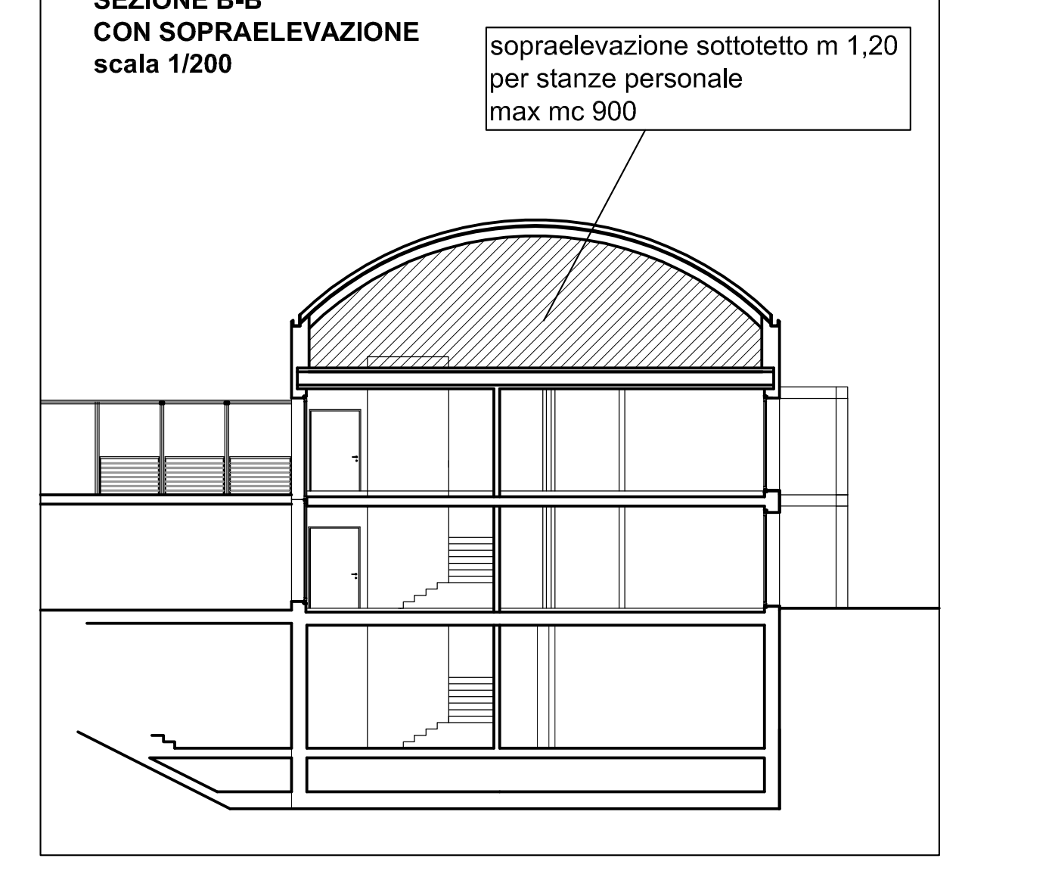


SEZIONE A-A
CON SOPRAELEVAZIONE
scala 1/200



sopraelevazione sottotetto m 1,20
per alloggio del personale
max mc 1500

SEZIONE B-B
CON SOPRAELEVAZIONE
scala 1/200



sopraelevazione sottotetto m 1,20
per stanze personale
max mc 900

1. Nel complesso di notevole mole, gli impianti termali occupano l'edificio in primo piano rispetto alla strada Gardesana.
L'ampliamento prospettato dall'azienda verrebbe ad aumentare la cortina edificata lungo la strada; e non viene consentito.

2. Per il padiglione più piccolo, è ammesso il rialzo della copertura di circa m 1 per ricavare nel sottotetto una decina di stanze agibili per il personale.
L'edificio è anche il più basso e sorge in posizione arretrata rispetto alla strada.

3. Nei padiglioni ricettivi maggiori, a due piani, solo nei più defilati e lontani dalla strada è prevista una cuspide nel sottotetto, con rialzo di m 1.20, per ricavare altre stanze per il personale stagionale.