COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO **n. 27** HOTEL COLOR

≎fr. Scheda E27 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

| 1 Dati ger | nerali | 6 Dati stereometrici | | | Deti sere e e e | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|--|
| Denominazione | HOTEL COLOR | Superficie lotto | mg 4.112 | | 1 Dati generali | | | | |
| Ubicazione | Via S. Cristina 5 | Superficie coperta | mg 425 | | Denominazione HOTEL COLOR | | | | |
| Classe | Hotel | Superficie lorda somma piani f.t. | mg 1.607 | | Ubicazione Via S. Cristina, 5 | | | | |
| Categoria | 4 stelle | N. piani | 1.007 | | Classe Albergo | | | | |
| Inizio attività | 1964 | Altezza max | ml 12,7(| | Categoria 2 stelle | | | | |
| | | | ml | Inizio at | | | | | |
| Titolo di godimento affitto | | Altezza media | | Titolo di godimento affitto | | | | | |
| Proprietà | Immobiliare Cristina s.r.l. | Volume | mc 5.128 | | Proprietà ALBA s.r. | | | | |
| Gestione | VR1JFNHOEK J.M. | Densità fondiaria attuale | mc/mq 1,24 | Gestion | ie Maria F | Pia s.b.c. | | | |
| The state of the s | e 1964, ampliamento 1969 | Ampliamento ammesso dal P.R.G | | Anno di | costruzione 1971/72 | 2, in seguit | o piscina | | |
| 2 Ricettivi | | 8 Condizioni ambientali e | | 2 | Ricettività | | mq 6 | | |
| apertura per mesi n. 7/8 | | accessibilità: buona ■, mediocre | apertura | a per mesi n. 8 | 8 | | | | |
| chiusura da OTTO | | | a) da strada Gardesana ■, a monte ■, a lago □ | | | chiusura da NOVEMBRE a FEBBRAIO | | | |
| presenze medie ar | nnue 12/14.000 | | b) da strada di collegamento □, panoramica □: | | | presenze medie annue 5.000 ~ | | | |
| letti | n. 201 | | c) da strada di penetrazione □: | | | letti n. 50 | | | |
| camere | n. 90 mq 944 | in zona urbanizzata ■, in | zona aperta 🗆 | camere | | | mq 5 | | |
| singole con bagno | n. singole senza | inquinamento: | | | | gole senza | | | |
| doppie con bagno | n. doppie senza | condizioni ottime □, buone ■, dise | | | doppie con bagno n. 22 doppie senza | | | | |
| residenza personal | le camere n. 8 mg 156 | a) atmosferico: fonti vicine □, med | The state of the s | | residenza personale mansarda mg 116 | | | | |
| 3 Servizi i | interni mg 435 | b) acustico: fonti vicine □, med | | | | irisarua | _ | | |
| ristorante | posti 100 mg 125 | c) luminoso: fonti vicine □, med | | 3 | Servizi interni | | mq 69 | | |
| sala riunioni | poot 100 mg 120 | valori panoramici: vista lago ■, ar | | ristoran | | posti 100 | mq 13 | | |
| hall =+ soggiorno/l | lettura П | posizione esposta □, defilata □, a | arretrata = | sala riui | | | | | |
| sala TV =+bar,cola | | contesto: | | | soggiorno/lettura □ | | mg 1 | | |
| piscina | azione = | bosco/parco □, vigneto/uliveto □, | | | ' ■+bar,colazione ■ | | | | |
| fitness | | semiurbano ■, urbano □; in pross | imità di emer- | piscina | | | | | |
| taverna | <u> </u> | genze o monumenti □: | | fitness | | | | | |
| | | distanza dal lago: 15 minuti a piec | | taverna | | | | | |
| discoteca | . 1 | 10 Valutazione di impa | discoted | ca | | | | | |
| cucina | n. 1 mq 72 | condizioni dell'immobile: | | cucina | | n. 1 | mq 5 | | |
| lavanderia | n. 1 mq 18 | strutturali: buone ■, mediocri □, | lavande | ria | n. 1 | mq 1 | | | |
| servizi igienici com | | generali: buone ■, normali □, s | servizi i | gienici comuni | n. 1 | mq | | | |
| altri | mq 63 | tipologia: | | altri | | | mq | | |
| | ti tecnologici | casa tradizionale □, piccolo alber | go □, media/ | 4 | Impianti tecnolo | aici | | | |
| riscaldamento cent | | grossa struttura ■, con dépenden | riscalda | amento centrale: a gas | | altro 🗆 | | | |
| climatizzazione: | completa □;solo camere □ | caratteri stilistici: | | | | a □;solo ca | | | |
| ascensore: ■, adeg | | rustico □, moderno ■, post-mode | rno □, | | ore: ■, adeguato disa | | IIICIC II | | |
| smaltimento acque | e usate: fognatura ■, imhoff □ | senza caratteri □, fiabesco □, pa | | | ento acque usate: foc | | imhoff □ | | |
| 5 Servizi | esterni | sostenibilità: | | 5 | Servizi esterni | y a. a. a. a | <u></u> | | |
| verde | mq 2.710 | bene inserito □, isolato ■, contras | stante □, | | OCIVIZI CSICITII | | | | |
| attrezzature sportiv | | troppo evidente □, deturpante □ | | verde | turna anauti : - : 4 | | mq 55 | | |
| a) campi di tennis | n. 1 | 11 Conclusioni | | ature sportive:4 | | | | | |
| b) piscina | n. 1 mq 168 | Complesso unitario, alto e molto i | n vista laffaccia- | | oi di tennis | | | | |
| c) altro: | 1 | to sulla Gardesana ma arretrato, d | | b) piscir | | n. 1 | mq 72 | | |
| parcheggi | | se tipologie nella prima espansion | o o o o o o o o o o o o o o o o o o o | c) altro: | | | | | |
| a) posti macchina a | all'aperto n. 35 | Unificatosi con altra struttura conti | | parcheg | | | | | |
| | o □: p.a. , fuori terra □:p.a. | dotazione di servizi, verde con pis | | | macchina all'aperto | | <mark>n. 2</mark> | | |
| | nmediate vicinanze: | gio. Data la posizione e la mole, p | | ge: interrato □: p.a. | | . □:p.a. | | | |
| parcheggio nene in | minodiale viditalize. | ammassi solo interventi di adegua | parcheg | parcheggio nelle immediate vicinanze: | | | | | |

ammessi solo interventi di adeguamento, e lo

COMUNE DI BARDOLINO

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

modificata secondo la delibera di approvazione
Cfr. Scheda E28 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

SCHEDA PROGETTO **n. 28** HOTEL COLOR dependance

A – parte informativa

amente affacciato sulla Gardesana, dall

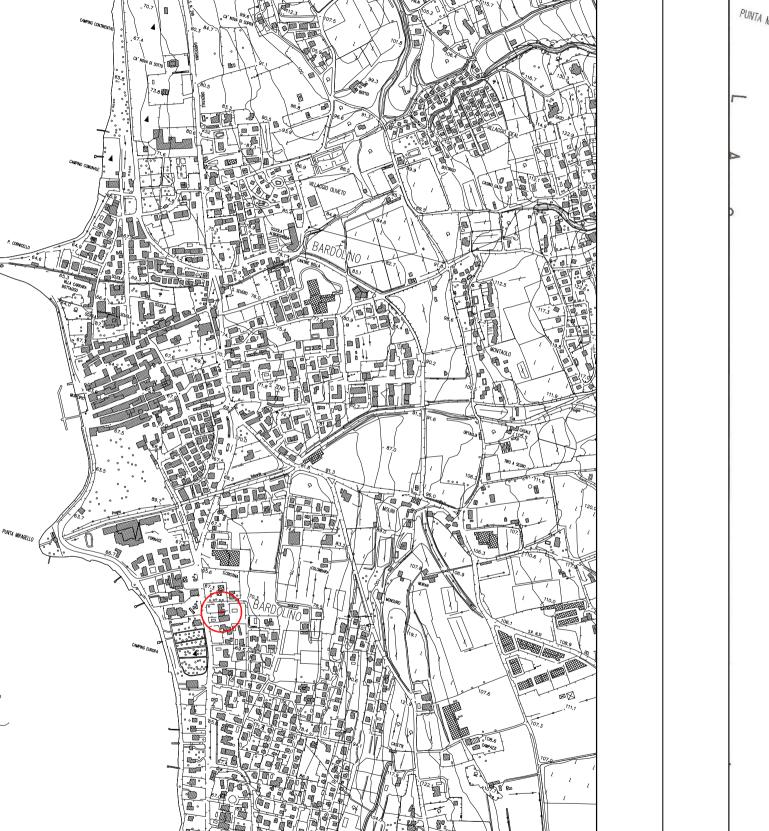
quale lo separa un folto parco/giardino con pisci na, ha ampliato gli spazi di servizio (soggiorno,

colazioni) mediante un porticato originale chiudi-

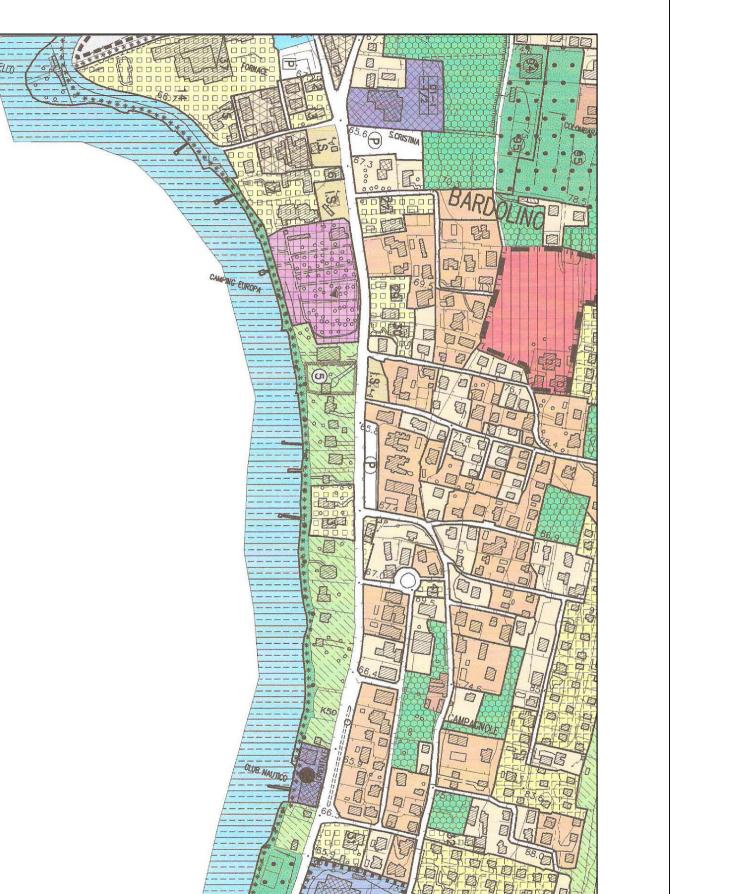
| 1 Dati gene | rali | | | | 6 Dati stereometrici | | | | |
|-----------------------------|--------------------|----------------|----------|---|--|--|--|--|--|
| | | HOTEL COLOR | | | Superficie lotto mq 1.485 | | | | |
| Ubicazione | Via S. Cristina, 5 | | | | Superficie coperta mq 356 | | | | |
| Classe | Albergo | | | | Superficie lorda somma piani f.t. mq 1.16(| | | | |
| Categoria | 2 stelle | | | | N. piani 3 | | | | |
| Inizio attività | 1972 | | | | Altezza max ml 11,7(| | | | |
| | | ıffitto | | | Altezza media ml | | | | |
| | | BA s.r.l. | | | Volume mc 3.548 | | | | |
| Gestione | | Pia s.b.c. | | | Densità fondiaria attuale mc/mq 2,52 | | | | |
| Anno di costruzione | | 2, in seguit | to pisc | ina | Ampliamento ammesso dal P.R.G. mc 675 | | | | |
| 2 Ricettività | | | mq | <mark>693</mark> | 8 Condizioni ambientali e panoramiche | | | | |
| apertura per mesi n. 8 | | | | | accessibilità: buona ■, mediocre □, scadente □ | | | | |
| chiusura da NOVEM | BRE a | FEBBRAI | 0 | | a) da strada Gardesana ■, a monte ■, a lago □ | | | | |
| presenze medie anni | ue 5.0 | 000 ~ | | | b) da strada di collegamento □, panoramica □: | | | | |
| letti | n. | 50 | | | c) da strada di penetrazione \square : | | | | |
| camere | n. | 28 mq 577 | | | in zona urbanizzata ■, in zona aperta □ | | | | |
| singole con bagno n | . 6 sin | igole senza | a | | inquinamento: | | | | |
| doppie con bagno n. | doppie senza | | | condizioni ottime □, buone ■, discrete □ | | | | | |
| residenza personale | ansarda | mq | 116 | a) atmosferico: fonti vicine □, medie ■, lontane □ | | | | | |
| 3 Servizi interni mg 693 | | | | 693 | b) acustico: fonti vicine \square , medie \blacksquare , lontane \square | | | | |
| ristorante posti 100 mg 132 | | | | 132 | c) luminoso: fonti vicine □, medie □, lontane | | | | |
| sala riunioni | | | | | valori panoramici: vista lago , arco collinare | | | | |
| hall ■+ soggiorno/let | | ma | 142 | posizione esposta □, defilata □, arretrata ■ contesto: | | | | | |
| sala TV ■+bar,colazi | | mq | 142 | bosco/parco \Box , vigneto/uliveto \Box , campagna \Box , | | | | | |
| piscina | | | | semiurbano ■, urbano □; in prossimità di emer- | | | | | |
| fitness | | | | | genze o monumenti =: | | | | |
| taverna | | | | | distanza dal lago: 15 minuti a piedi | | | | |
| discoteca | | | | | 10 Valutazione di impatto | | | | |
| cucina | | n. 1 | mq | 50 | condizioni dell'immobile: | | | | |
| lavanderia | | n. 1 | mq | 18 | strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □ | | | | |
| servizi igienici comur | n. 1 | mq | 9 | generali: buone ■, normali □, scadenti □ | | | | | |
| altri | | | mq | | tipologia: | | | | |
| 4 Impianti t | ecnolo | gici | | | casa tradizionale \square , piccolo albergo \square , media/ | | | | |
| riscaldamento centra | le: a ga | s = | altro | | grossa struttura ■, con dependance □ | | | | |
| climatizzazione: | complete | a □;solo ca | amere | | caratteri stilistici: | | | | |
| ascensore: ■, adegu | ato disa | ıbili 🗆 | | | rustico □, moderno ■, post-moderno □, | | | | |
| smaltimento acque u | sate: fo | gnatura ■, | imhof | | senza caratteri □, fiabesco □, pacchiano □ | | | | |
| 5 Servizi es | sterni | | | | sostenibilità: | | | | |
| verde | | | mq | <u>555</u> | bene inserito □, isolato ■, contrastante □, | | | | |
| attrezzature sportive: | :4 | | | | troppo evidente □, deturpante □ | | | | |
| a) campi di tennis | | | | | 11 Conclusioni | | | | |
| b) piscina | | n. 1 | mq | 72 | Ex Albergo Maria Pia, collegato poi con l'adiacen- | | | | |
| a) altra: | | | • | | to Hotal Cristina a formara un unida complacca | | | | |

INDIVIDUAZIONE

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



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000 Z.T.O. D6 - 1/19 REP. ALBERGHI n. 27



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000 foglio n. 9, mappali n. 303, 304, 522, 519, 319, 628, 629

FOTO AEREA

27 - **Hotel Color** (già Hotel Santa Cristina + Hotel Maria Pia)

L'albergo, che sorge in località Santa Cristina ormai in pieno contesto urbano, è stat ristrutturato recentemente e adeguato ai requisiti della categoria cui ambiva. D notare in particolare l'acquisizione dell'albergo già denominato Maria Pia (Edificio nella planimetria) che sorge su area contigua ed è stato integrato nella stessa azienda All'esterno dispone di porticati a un piano e di ampie piscine.

B – parte progettuale

Per migliorare l'attrezzatura di spazi comuni, l'azienda sostiene la necessità di:

- a) proteggere all'occorrenza la zona fitness (Edificio C a un piano) anche ai fini dell climatizzazione mediante una vetrata a elementi impaccabili; b) ampliare la sala ristorante mediante prolungamento della veranda di collegament
- tra i due edifici (A e B); e
- c) di chiudere con tamponamento leggero e trasparente anche l'elemento porticato un piano posto all'angolo nord-est dell'Edificio B, e così pure la piccola area ba presso la nuova piscina maggiore.

Questi elementi porticati bassi, già esistenti, e così pure l'ampliamento ristorante rimangono completamente occultati, rispetto alla Gardesana, dalle costruzion maggiori e dalla folta vegetazione del parco/giardino, e pertanto un loro complet sfruttamento come spazi comuni chiusi non comporterebbe un aggravio dal punto c vista del paesaggio, mentre rappresentano un notevole miglioramento pe l'attrezzatura dell'albergo.

Tali aggiustamenti volumetrici possono essere ammessi.

Ma l'intervento più interessante che viene prospettato riguarda l'edificio principal attraverso due azioni:

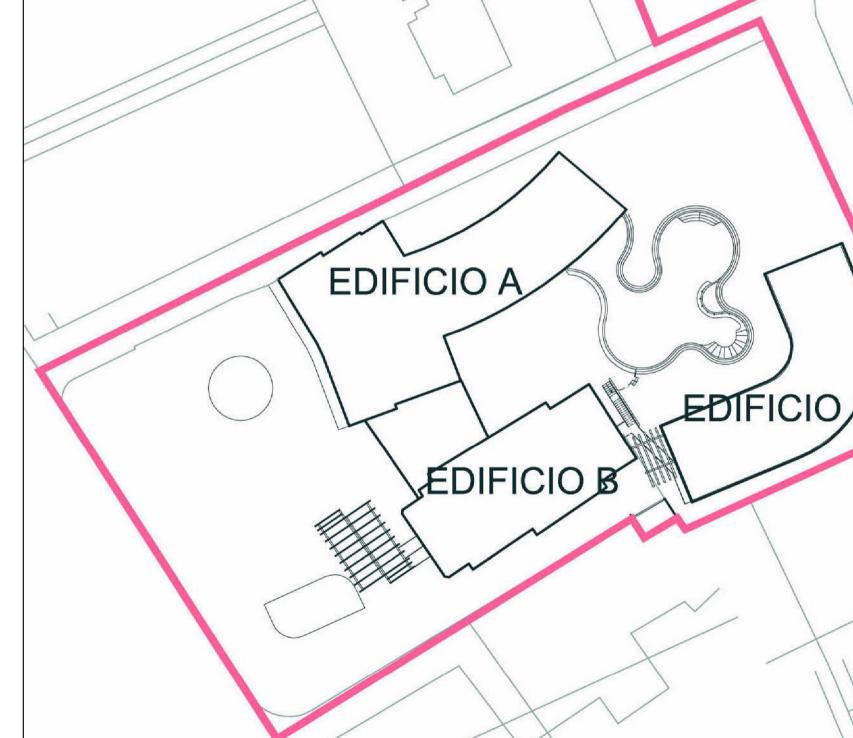
- 1) slittamento della facciata in avanti di due metri, con lo scopo di migliorare superficie delle camere esistenti;
- 2) attrezzatura della copertura a terrazza, già operativa, con ripari per il maltempo parziale copertura mediante elementi leggeri (legno, vetro, alluminio ecc.) ma solidi.

Questa nuova maniera di utilizzare gli spazi esterni (o nuova moda dei terrazzi) pu essere secondata purché ci siano tutte le condizioni di sicurezza e non si configu come un primo passo per realizzare un piano in più. In ogni caso, come regol generale, la copertura deve rimanere limitata a max il 50% della superficie utile de

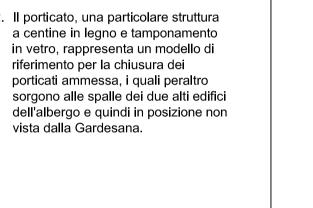
Lo spostamento della facciata (2 metri verso ovest) dell'Edificio A è ammissibile sol se non implica aumento del numero di camere.

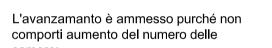
PLANIMETRIA - scala 1/500

- Interventi ammessi sugli edifici esistenti:
- 1- Ammessa chiusura dei porticati esistenti a 1 piano con vetrate; 2 - Ammesso ampliamento della sala ristorante e chiusura del bar presso la piscina;
- 3 Ammesso avanzamento della facciata verso ovest di m 2, senza aumento del numero di camere.
- 4 Ammessa copertura parziale del terrazzo dell'edificio A con materiali leggeri fino al 50 % della superficie utile del terrazzo, purché in condizioni di sicurezza.









la copertura del terrazzo con materiali

appunto la copertura).



- 4. In immagini desunte direttamente dalle proposte dell'azienda, qui è presentato l'edificio principale di cui è richiesto l'avanzamento della facciata di m con rendering l'attrezzatura del terrazzo mediante una copertura in materiali leggeri come legno, alluminio, vetro (la seconda immagine simula
- comporti aumento del numero delle
- speciali è ammessa nella misura massima del 50% della superficie utile del terrazzo e a condizione che vi siano le caratteristiche di sicurezza.

