## COMUNE DI BARDOLINO

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

## Cfr. Scheda E29 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

casa tradizionale □, piccolo albergo ■, media/ riscaldamento centrale: a gas ■ altro □ climatizzazione: completa □;solo camere □ grossa struttura □, con dependance ■ ascensore: 

, adeguato disabili bene inserito □, isolato ■, contrastante □, troppo evidente □, deturpante □

# SCHEDA PROGETTO **n. 29** HOTEL CA' MURA

A – parte informativa

Ubicazione	Via S. Cristina, 11				Superficie coperta   mq 530
Classe	Albergo				Superficie lorda somma piani f.t. mq 1.552
Categoria	3 stelle				N. piani 2/3
Inizio attività	1971-72				Altezza max ml 9,0(
Titolo di godimento	affitto				Altezza media ml
Proprietà	BOSI				Volume mc 4.35
Gestione	Meschi P. e Deenik J.				Indice fondiario attuale mc/mq 1,34
Anno di costruzione	1965, ristrutturazione 1977			977	Ampliamento ammesso dal P.R.G. mc 810
2 Ricettività mq 882				8 Condizioni ambientali e panoramiche	
apertura per mesi n. 7		7			accessibilità: buona ■, mediocre □, scadente □
chiusura da OTTOBRE a FEBBRAIO				a) da strada Gardesana ■, a monte ■, a lago □	
presenze medie ann	8.000 ~			b) da strada di collegamento □, panoramica □:	
letti					c) da strada di penetrazione □:
camere		34	mq	817	in zona urbanizzata ■, in zona aperta □
singole con bagno n. 5 singole senza			3		inquinamento:
doppie con bagno n. 28 doppie senza					condizioni ottime □, buone ■, discrete □
residenza personale	mere n. 3	mq	55	a) atmosferico: fonti vicine □, medie ■, lontane □	
3 Servizi in	rvizi interni			693	b) acustico: fonti vicine □, medie ■, lontane □
ristorante		posti 70	mq	116	c) luminoso: fonti vicine $\square$ , medie $\square$ , lontane
sala riunioni					valori panoramici: vista lago ■, arco collinare ■ posizione esposta □, defilata □, arretrata ■
hall ■+ soggiorno/lettura □			ma	142	contesto:
sala TV ■+bar,colazione ■			mq	142	bosco/parco □, vigneto/uliveto □, campagna □,
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	27	condizioni dell'immobile:
lavanderia					strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □
servizi igienici comuni		n. 3	mq	9	generali: buone ■, normali □, scadenti □
altri			mq	152	tipologia:
4 Impianti	toonolo	ogici			lipologia.

4 Impianti tecnologici riscaldamento centrale: a gas

smaltimento acque usate: fognatura ■, imhoff □

a) posti macchina all'aperto b) garage: interrato □: p.a. , fuori terra □:p.a. parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile II, clienti. Data la posizione, eventuali ampliamenti

# INDIVIDUAZIONE

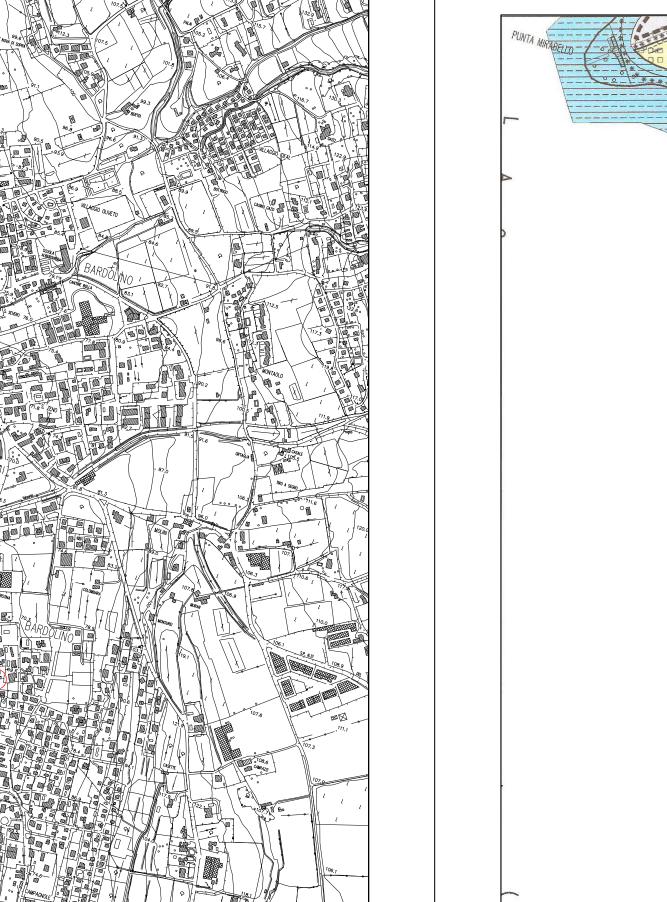
stico □, moderno ■, post-moderno □,

gio, considerato che il ristorante è riservato ai

nza caratteri □, fiabesco □, pacchiano □

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

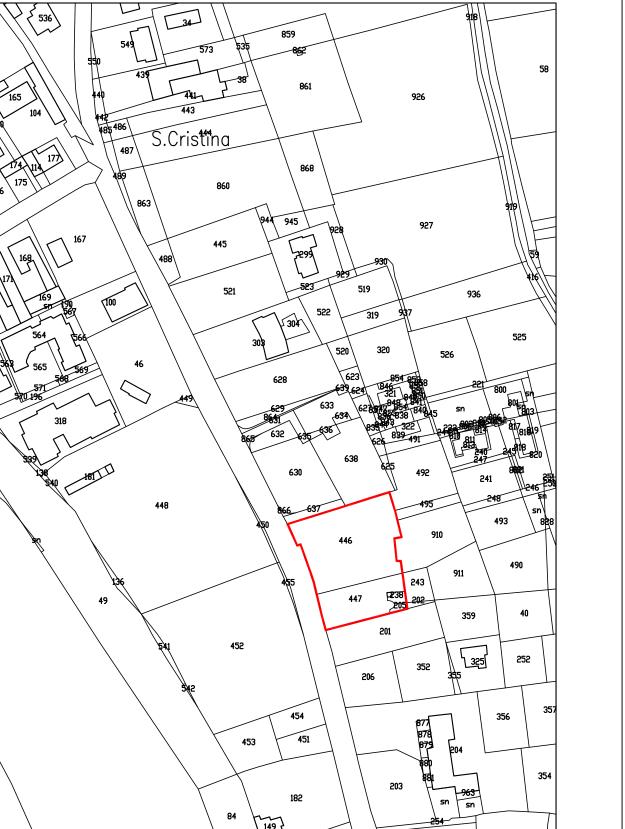
Z.T.O. D6 - 1/20 REP. ALBERGHI n. 29



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



**ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000** foglio n. 9, mappali n. 205, 238, 446, 447



PLANIMETRIA ATTUALE - scala 1/500

# AREA COPERTA 29. **Hotel Ca' Mura** (via S. Cristina 11) VERDE ATTREZZATO L'esercizio, affacciato sulla strada Gardesana in località S. Cristina, ha iniziat sottotetto (dichiarati circa mc 200); oltre ai volumi tecnici di cui sopra.

B-parte progettuale

l'attività nei primi anni Settanta in un piccolo edificio a due piani già esistente, con servizi al piano terra e le camere al primo. Con la ristrutturazione del 1977 è stat aggiunta, in blocco staccato, una dependance a tre piani con sole camere, in tutto 3<sup>2</sup> più tre camere per il personale ricavate nel sottotetto. Buona è la dotazione di area verde, attrezzata di piscina. Ampio anche il parcheggio

considerato che il ristorante è riservato ai soli ospiti residenti. Ottima l'accessibiit

L'azienda, dovendo comunque intervenire per realizzare opere e impianti obbligato come ascensore, scale antincendio ecc., è interessata a realizzare anche l'ampliament che era teoricamente ammesso dal PRG in base alla dimensione dell'esistente, propone un progetto di massima che prevede:

1) sopraelevazione di un piano dell'edificio basso ora a due piani (circa 700 mc); 2) un corpo di collegamento fra l'edificio originario e la dependance (circa 250 mc 3) la riforma della copertura dell'edificio a tre piani per sfruttare meglio il pian

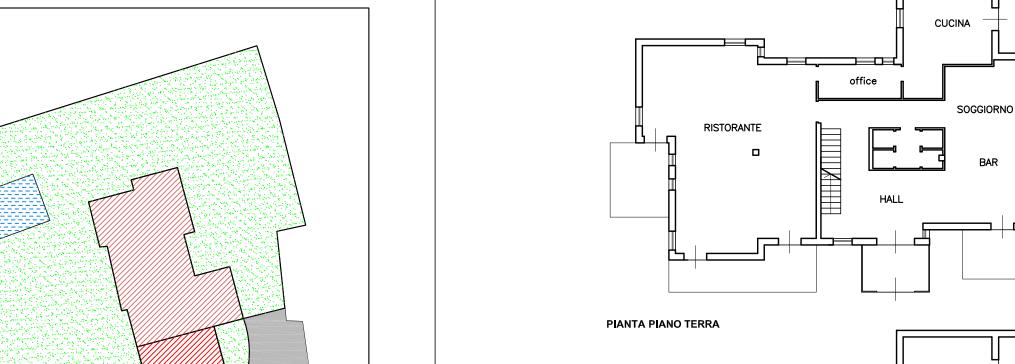
L'albergo è inserito in una zona completamente urbanizzata e densa non solo c abitazioni ma anche di strutture ricettive, alberghiere ed extralberghiere, che devon poter mantenere i pregi di cui godono, ossia in questa zona la centralità e insiem l'apertura panoramica. L'eventuale sopraelevazione di un piano dell'edificio più bass verrebbe senz'altro a ostruire i coni visuali dalle costruzioni più arretrate, arrecand danno alla stessa attività turistica nel suo insieme.

Il nuovo corpo di fabbrica previsto a collegamento dei due edifici è senz'altr funzionale per l'albergo, ma può essere limitato in altezza a un piano (max mc 150). L'edificio più alto, superando già le costruzioni dell'intorno e eguagliando le più alt (come il contiguo albergo Paradiso), crea meno preoccupazioni per la vision dall'alto, ma fa parte di quelle emergenze che già sono in contrasto con il paesaggio non possono di certo elevarsi ulteriormente. Anziché appiattire la copertura all'altezz di un intero piano, meglio sarebbe mantenere le linee di gronda nella posizion attuale e spostare il colmo più verso est in modo da ottenere una zona centrale co altezza media regolamentare per camere che prospettano o sui timpani laterali o su u terrazzo tagliato nella falda più lunga. Il rialzo della falda est può così essei contenuto in m 1,00 - 1,20.

Va pracaritta un riardina camplacciva ma enacialmente ner l'adificia maggiara

# AMMESSO CORPO DI COLLEGAMENTO A 1 PIANO /// PLANIMETRIA CON AMPLIAMENTO - scala 1/500 PIANTA PIANO PRIMO

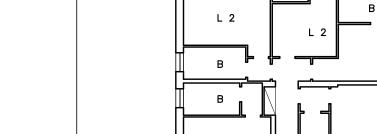




EDIFICIO ORIGINARIO A DUE PIANI / scala 1/200

PROSPETTO OVEST

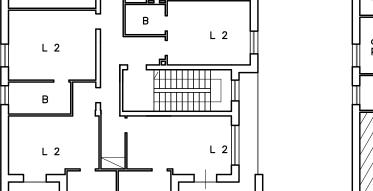
NON E' AMMESSA SOPRAELEVAZIONE



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO SECONDO





DEPENDANCE A TRE PIANI + SOTTOTETTO - PIANTE /scala 1/200

AMMESSO RIALZO DELLA COPERTURA PER RECUPERO PIANO SOTTOTETTO

PROSPETTO SUD

DEPENDANCE A TRE PIANI + SOTTOTETTO

SOTTOTETTO / scala 1/200

FINO AD ALTEZZA REGOLAMENTARE PER LE STANZE

AMMESSO RIALZO DELLA COPERTURA

MAX MC 450

SCHEMA SEZIONE E PROSPETTI CON RIALZO DE

aumento superficie utile c. mq 120

PIANTA PIANO PRIMO

PROSPETTO NORD

PROSPETTO OVEST

PROSPETTO EST