COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 31 ALBERGO PRIMULA ROSSA

Ch: Scheda EdI rilevamento P.R.G. - aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

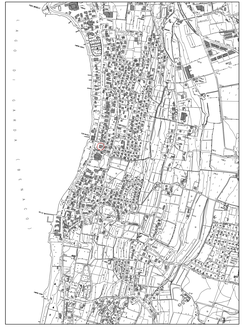
1	Dati generali	
Denominazione	**ALBERGO PRIMULA ROSSA**	
Ubicazione	Via Capemian, 2	
Classe	Albergo Residuale Pizzaria	
Categoria	2 stelle	
Gestione	dal 1976 nuova gestione 1978	
Titolo di godimento	affitto	
Proprietà	CESCO V.	
Gestione	Pianton E.	
Anno di costruzione	1970	
Vol. fuori terra	mc. 3.06	
significa per cent.	1:3	
chiusura da NOVEMBRE	a FEBBRAIO	
presenze medie annue	12.000	
dati	n. 20	
differenze	mq. 248	
singole con bagno	singole senza	
doppie con bagno n. 10	doppie senza	
residenza permanente	alloggio mq. 50	
3	Servizi interni	mq. 408
sale ristoro	posti 130	mq. 180
sale riunioni		
hall ● - soggiorno/lettura ☐		
sala TV ☐ - bar, consulenza ●		mq. 100
piscina		
tennis		
bocciodromo		
discoteca		
cucina	n. 1	mq. 50
lavanderia	n. 1	mq. 18
servizi igienici comuni		mq. 25
4	Impianti tecnologici	mq. 87
riscaldamento centrale, a gas ●		altro ☐
climatizzazione	completa ☐ solo camere ☐	
aspirazione ☐, adeguato dissibili ☐		
smaltimento acque usate: fognatura ●, imhoff ☐		
5	Servizi esterni	
parcheggio	mq. 1.450	
attrezzatura sportiva:		
di campi di tennis		
di piscina		
di bocciodromo		
parcheggi		
a) posti macchina all'aperto n. 70 = mq. 1.050		
b) garage interrato (P. p.) n. ... - fuori terra (P.p.) n. ...		
parcheggio nelle immediate vicinanze: posseduti ☐,		

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq.	3.76
Superficie coperta	mq.	40
Superficie lorda scrimina piani f.t.	mq.	1.29
Piani n.		2
Altezza max	m.	7
Altezza media	m.	6,1
Volume	mc.	3.44
Indice fondiario attuale	mc/mq.	0,6
Adeguamento ammesso	mc.	1.06
11	Valutazione complessiva per parcheggio	
accessibilità: buona ●, mediocre ☐, scadente ☐		
a) da strada Gardesana ●, a monte ●, a lago ☐		
b) da strada di collegamento ☐, panoramica ☐		
c) da strada di penetrazione ☐		
d) da strada di attraversamento ●, in zona aperta ☐		
inquinamento:		
condizioni: ottime ☐, buone ●, discrete ☐		
a) atmosferico: forti vicine ☐, medie ●, lontane ☐		
b) acustico: forti vicine ☐, medie ●, lontane ☐		
c) visivo: forti vicine ☐, medie ●, lontane ☐		
valori panoramici: vista lago ●, arco collinare ●, posizione esposta ☐, dettata ☐, entrata ●,		
vicinanze:		
teleascpeno ☐, vigneto/uliveto ☐, campagna ☐, semiurbano ●, urbanO☐, in prossimità di emergenze o monumenti ☐ spiaggia di Cisano, distanza dal lago: di lo dalla strada		
12	Valutazione di impatto	
condizioni dell'intorno:		
a) edilizie: buone ●, mediocri ☐, cattive ☐		
b) generali: buone ●, normali ☐, scadenti ☐		
tipologia:		
a) ricettiva/ristorante ☐, piccolo albergo con prevalenza ristorante ●, residenziale/ristorante ☐		
caratteri stilistici:		
vallivo ☐, moderno ●, post-moderno ☐, senza caratteri ☐, fabbrato ☐, pacchiano ☐		
caratteri:		
ferre rispetto ☐, rispetto ●, normalmente ☐, sogno svegliante ☐, disturpante ☐		
13	Conclusioni	

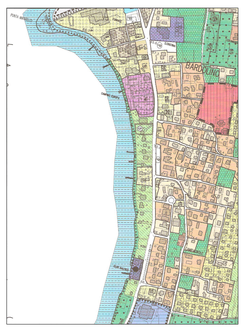
Sull'albergo, limitato a 18 camere, gravata il rilevante vincolo di parcheggio, si è potuto intervenire con la dispiazione un ampio piazzale a parcheggio, e ancora sufficiente area per una bella estensione di verde attrezzato. Arretato rispetto alla Gardesana, ne gode il servizio e non ne risente molto il traffico. Ma ora si vede dove l'ingrandimento/adeguamento

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

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - V11
REP. ALBERGHI n. 31



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappali n. 79

PLANIMETRIA - scala 1/500

LEGENDA
AREA COPERTA
PARCHEGGIO
VERDE ATTREZZATO

FOTO AEREA

B - parte progettuale

31. **Albergo Primula Rossa** (via Copernico 2)

Sull'attività ricettiva, che è limitata a una decina di camere, prevale il ristorante co tradizionale pizzeria per oltre cento coperti. Allo scopo l'esercizio ha a disposizior un ampio piazzale a parcheggio ed è inoltre attrezzato di area verde. La struttura sorg dunque arretrata rispetto alla strada Gardesana, in fregio alla quale sorge, e del importante strada gode i vantaggi senza sentirne troppo il disturbo. Oltre la strada, sa lato ovest, inizia il lungolago attrezzato di Cisano, con la spiaggia.

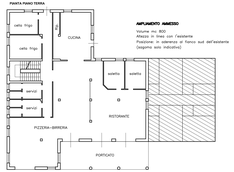
In base al solo dato dimensionale (20 p.t.), il P.R.G. ammetteva teoricamente u ampliamento della funzione ricettiva, per il quale i servizi esistenti potrebbe basta in termini di superficie, anche se ora diretti più verso la funzione della ristorazione. L'azienda ha proposto un ampliamento ancora maggiore e preiettato in vari direzioni.

La posizione dell'esercizio, così esposta e prossima al lago, esclude interventi edili. massicci: sopratutto non appare opportuna una riduzione della distanza dall Gardesana. Si ritiene compatibile, invece, un moderato ampliamento (max mc 800) i linea con la struttura esistente, nella posizione più arretrata, e con la stessa altezza (piani).

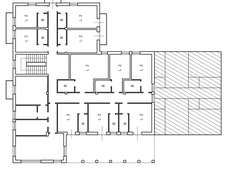
La schema che segue è prescrittivo quanto alla posizione dell'eventuale ampliamento ma solo indicativo quanto alla sagoma.

SCHEMA STATO ATTUALE E AMPLIAMENTO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



La posizione molto esposta in fregio alla Gardesana e di fronte al lungolago-spiaggia di Cisano fa sì che l'edificio ricettivo-ristorativo sia interessato solo un modesto ampliamento aderente all'esistente e con la stessa altezza.
La superficie di servizio, attualmente sottoutilizzata in prevalenza alla distopia ine. vs adattata alla funzione ricettiva.