COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

(Z.T.O. D6 alberghi esistenti e Z.T.O. D5 campeggi)

SCHEDA PROGETTO n. 32 HOTEL CA' MASAWALSA

Cfr. Scheda E32 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali
Denominazione	**HOTEL CA' MASAWALSA**
Ubicazione	Via Campagnola, 23
Classe	Hotel
Categoria	3 stelle
Inizio attività	1986
Titolo di godimento	affitto
Proprietà	Giacomazzi S.
Gestione	Ca' Masawalsa s.a.s.
Anno di costruzione	1973, ampl. '88, '95, 2001

2	Ricettività		mq 503
apertura per mesi	n. 7		
chiusura da OTTOBRE a MARZO			
presenze medie annue	3.000 ~		
letti	n. 48		
camere	n. 24	mq	400
singole con bagno n.	singole senza		
doppie con bagno n. 21	doppie senza		
residenza personale	alloggio	mq	103

3	Servizi interni	mq
ristorante		
sala riunioni		
hall ☐ + soggiorno/lettura ■		mq
sala TV ☐+bar, colazione ■		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina	n. 1	mq
lavanderia		
servizi igienici comuni	n.	mq
altri		mq

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 835
attrezzature sportive:		
a) campi di tennis		
b) piscina	n. 1	mq 60
c) altro:		

parcheggi
a) posti macchina all'aperto n. 27 ~, mq 580
b) garage: interrato ☐: p.a. , fuori terra ■:p.a. 3

parcheggio nelle immediate vicinanze:
possibile ☐,

6	Dati stereometrici
Superficie lotto	mq 1.99
Superficie coperta	mq 29
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 59
N. piani	
Altezza max	ml 9,2
Altezza media	ml
Volume	mc 1.92
Densità fondiaria attuale	mc/mq 0,9
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 63

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 ■: spiaggia di Cisano;
distanza dal lago: 10 minuti a piedi

10 Valutazione di impatto

condizioni dell'immobile:
strutturali: buone ■, mediocri ☐, cattive ☐
generali: buone ■, normali ☐, scadenti ☐

tipologia:
casa tradizionale ☐, piccolo albergo ■,
media/grossa struttura ☐, con dependance ☐

caratteri stilistici:
rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐,
senza caratteri ☐, fiabesco ☐, pacchiano ☐

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

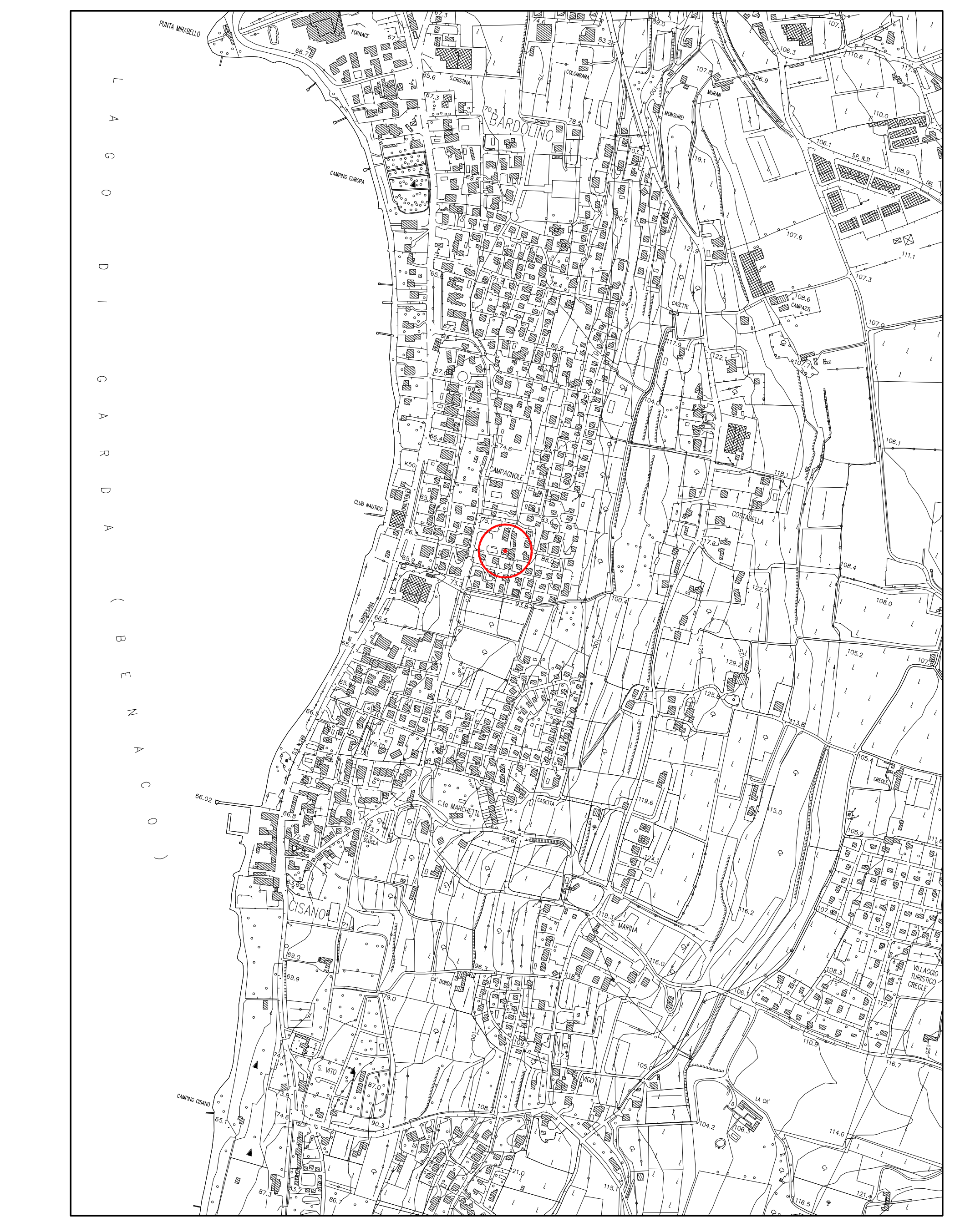
11 Conclusioni

Sorta come abitazione con pratica di affittacamere, la casa venne ben presto trasformata in piccolo albergo e di poco ampliata. Ottima la posizione in zona elevata e un po' isolata, benché in contesto ormai urbanizzato. Dispone di ampia area esterna per sosta auto, piscina e verde attrezzato Scarsi i servizi all'interno. In caso di ampliamento

---

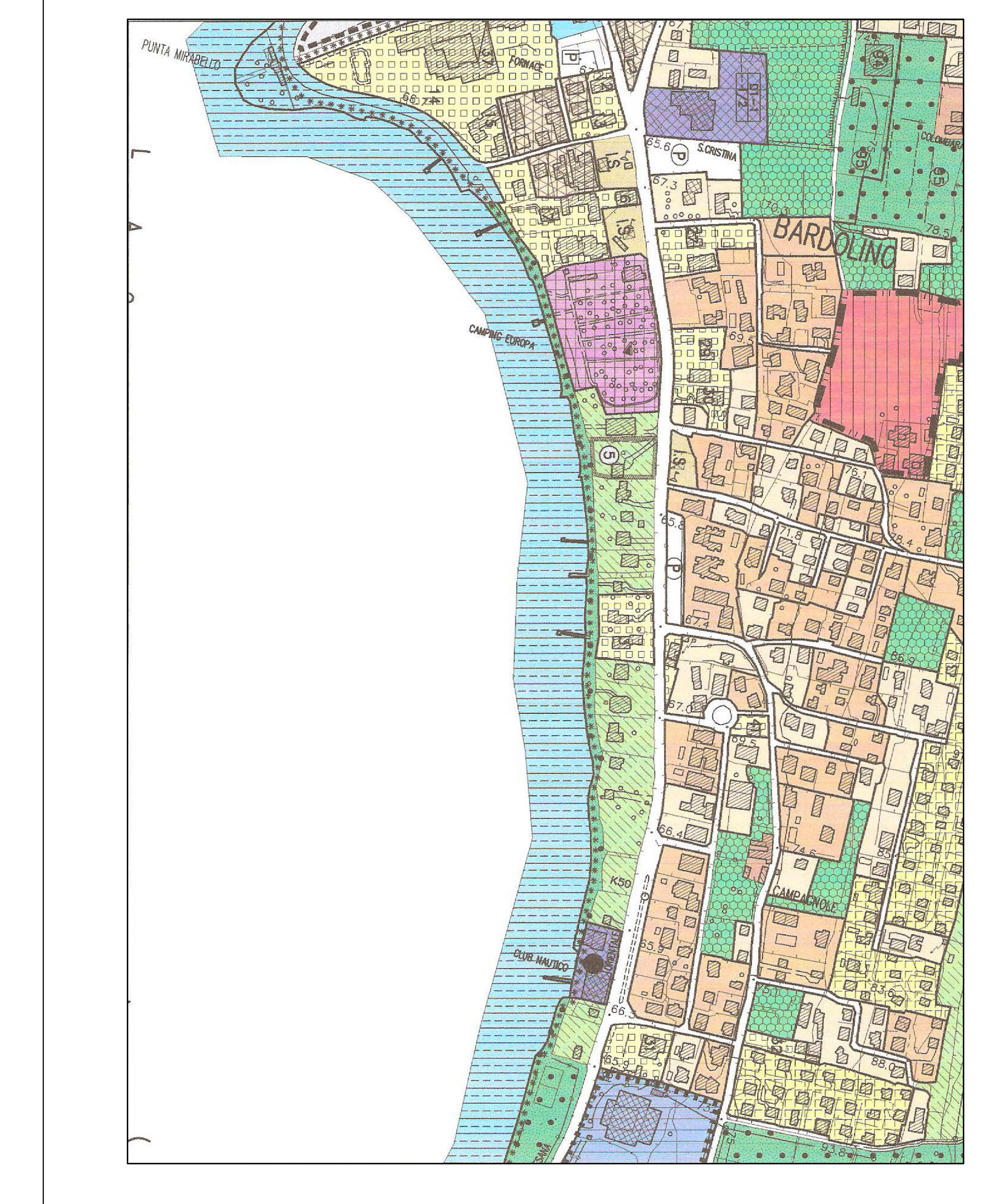
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

◯ INDIVIDUAZIONE



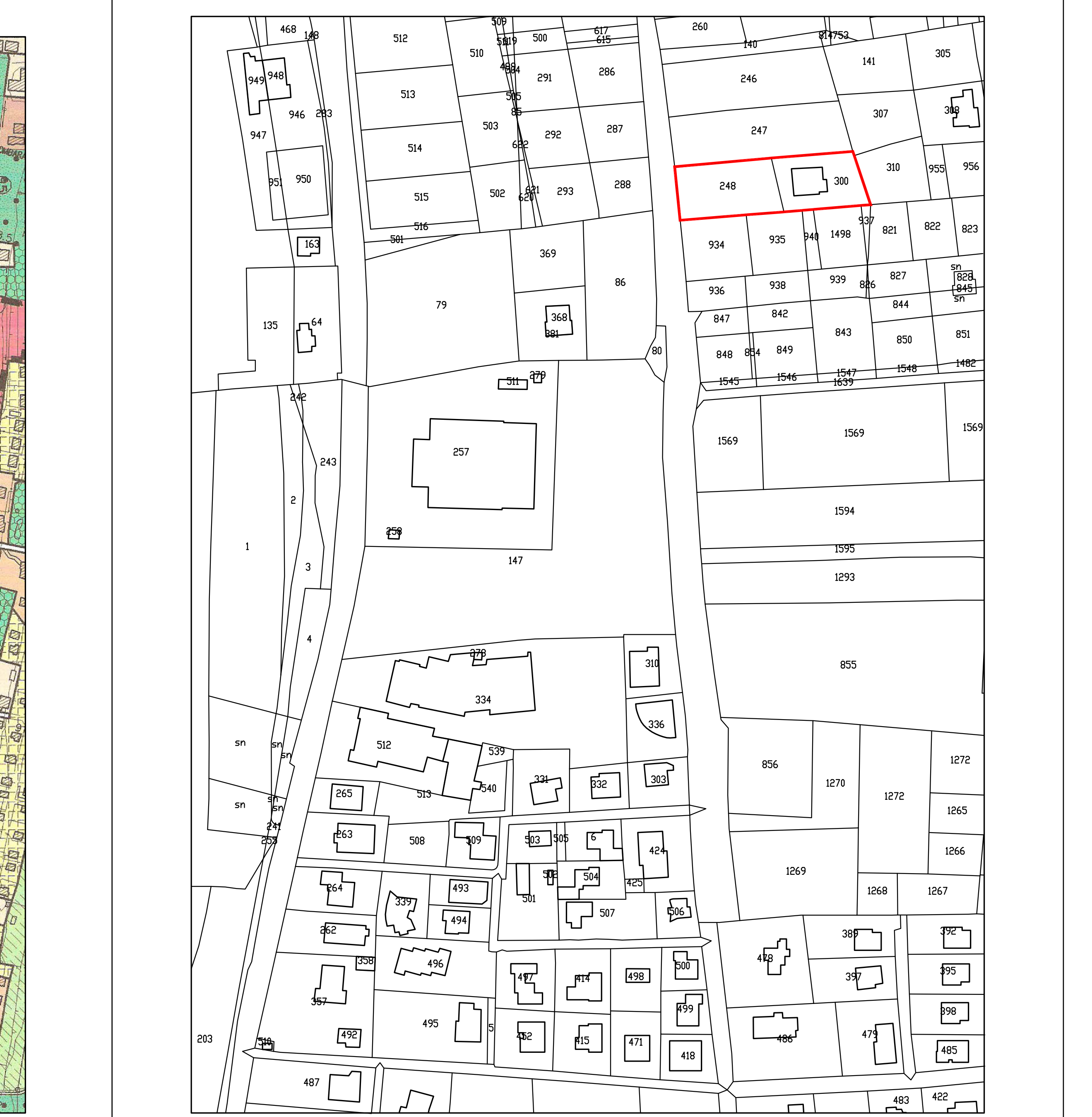
ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000

Z.T.O. D6 - 1/10
REP. ALBERGHI n. 32



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000

foglio n. 10, mappali n. 248, 300



PLANIMETRIA - scala 1/500

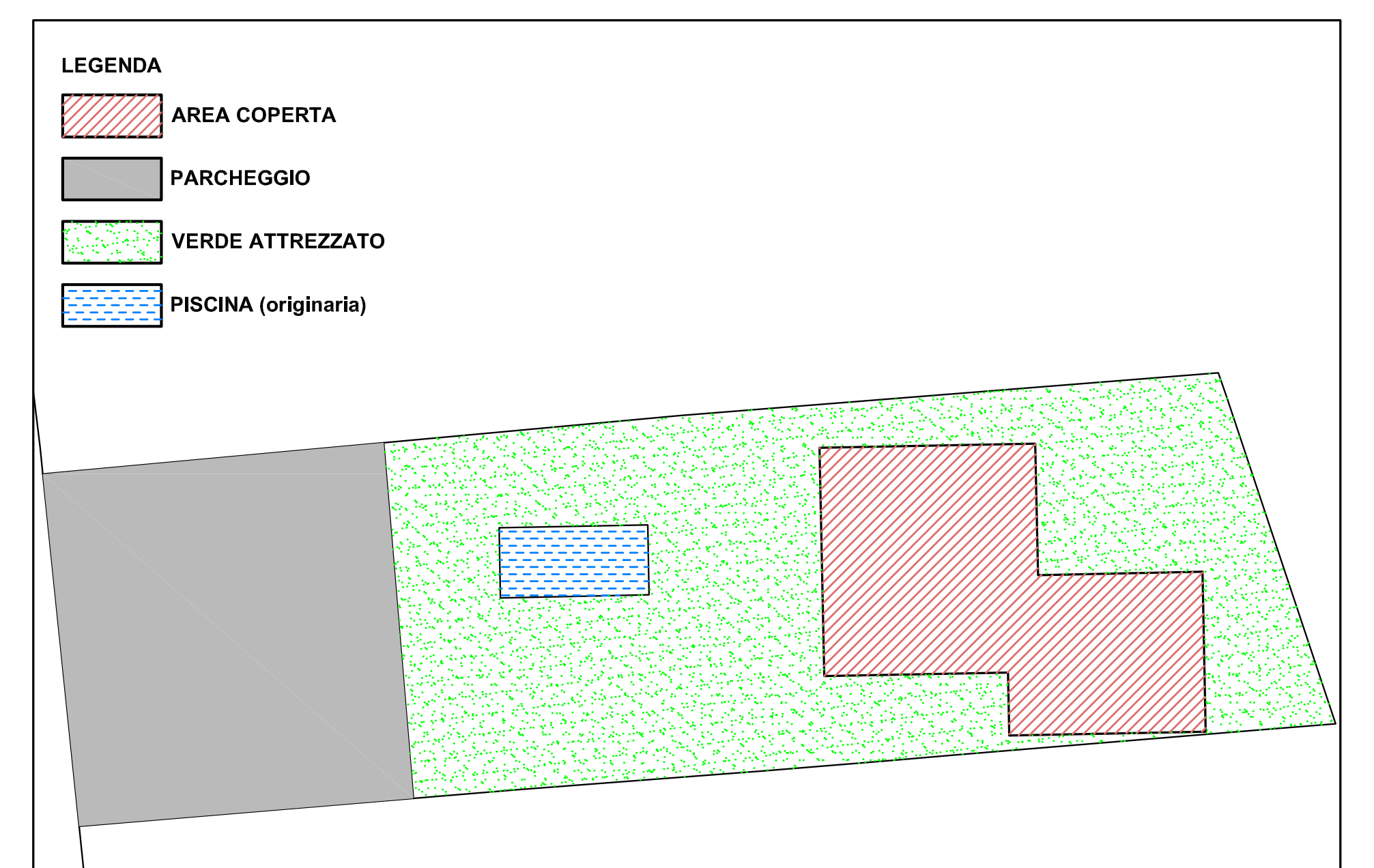


FOTO AEREA

B – parte progettuale

32 - **Ca' Masawalsa** (Campagnola)

Locanda situata nella parte alta della cosiddetta Campagnola, in zona orma completamente urbanizzata, ma tranquilla e facilmente raggiungibile. Sorta com abitazione con pratica di affittacamere, oggi è un albergo a tre stelle e 48 p.l. Dispor di un terreno abbastanza ampio da contenere il parcheggio, la piscina e un'area verd Più scarsi sono invece i servizi interni.

Intendendo realizzare il contenuto ampliamento teoricamente ammesso dal PRG sull base della capienza attuale, l'azienda è interessata ad ampliare la struttura di alcur camere adeguando anche i servizi interni, e propone questo ampliamento i sopraelevazione.

Data l'altezza attuale già di tre piani, un'ulteriore sopraelevazione risulterebb anomala nella zona, oltre che sicuramente invasiva dei coni visuali dalle case vicin Una posizione possibile per una piccola dependance viene invece individuata nell parte più bassa del lotto, che si allunga digradando verso la strada di accesso vi Campagnola, cioè su parte dell'area dell'attuale parcheggio (e con la tettoia per fotovoltaico).

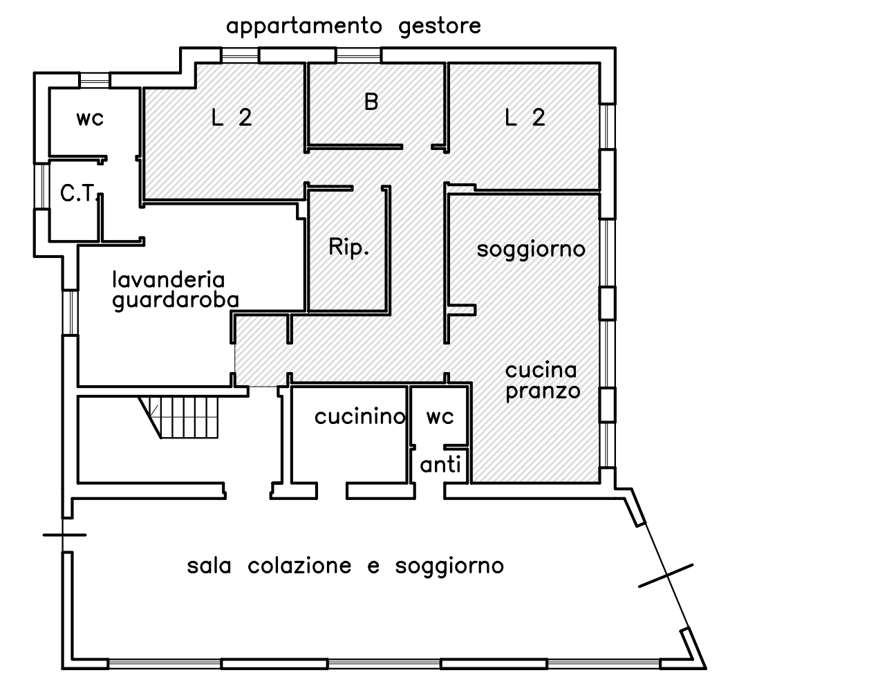
E ammesso dunque un ampliamento in corpo staccato, a un solo piano, con tett piano (su cui possono essere trasferiti i pannelli con eliminazione della tettoia), pe una volumetria di max mc 450 e sistemazione del parcheggio in interrato. Le distanz minima da altri edifici rimane quella regolamentare, mentre sul lato nord è ammess la costruzione a confine su semplice accordo o assenso tra le proprietà.

---

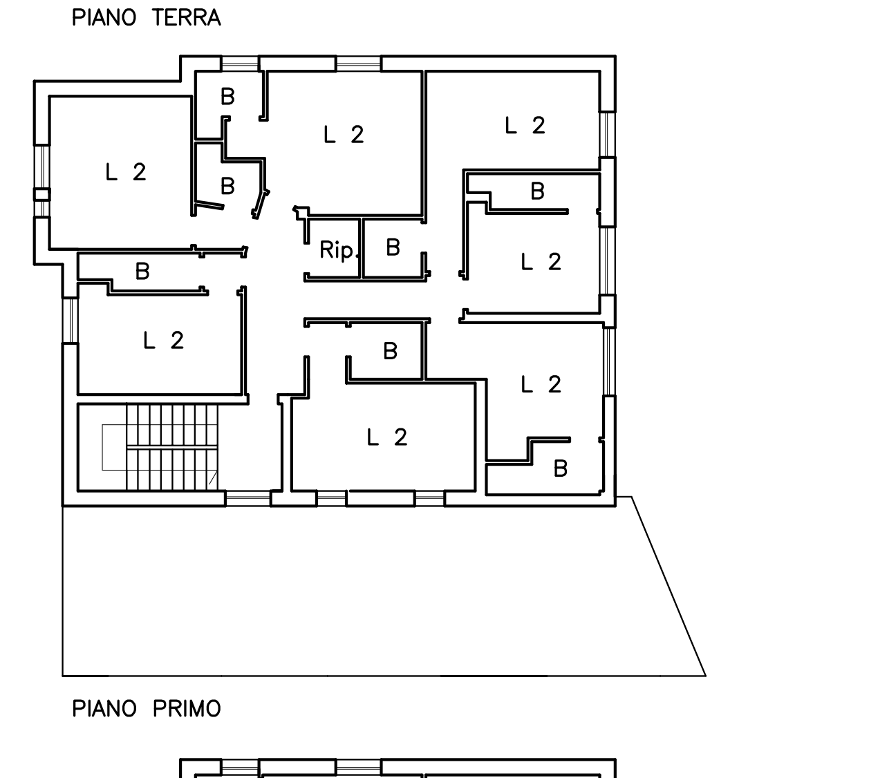
1. All'idea di una sopraelevazione si oppone la tipologia regolare a villette e palazzine a due piani nella zona e la sicura ostruzione di coni visuali dall'alto.

2. Il lotto è lungo e stretto e circondato da case, il che costituisce una difficoltà per il rispetto delle distanze regolamentari.

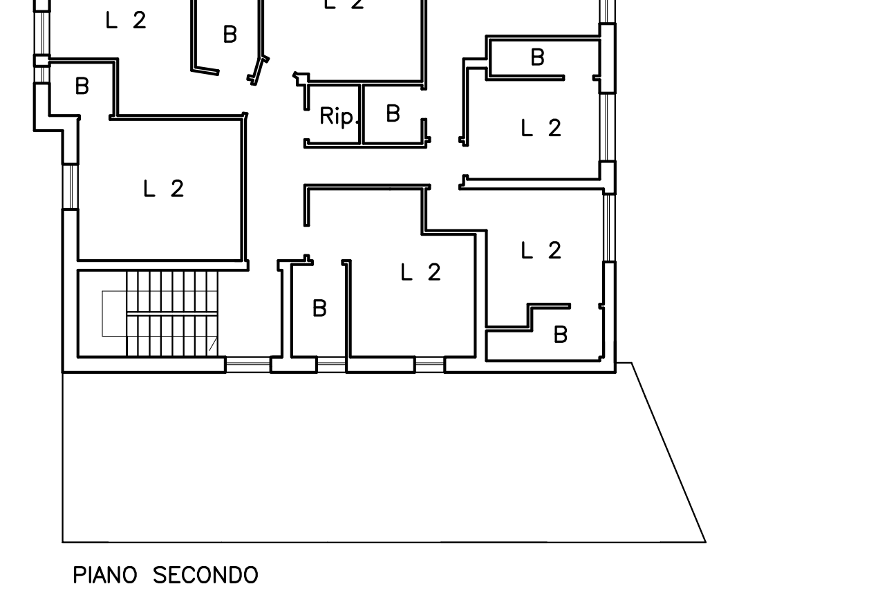
LA STRUTTURA ORIGINARIA - scala 1/200



PIANO TERRA

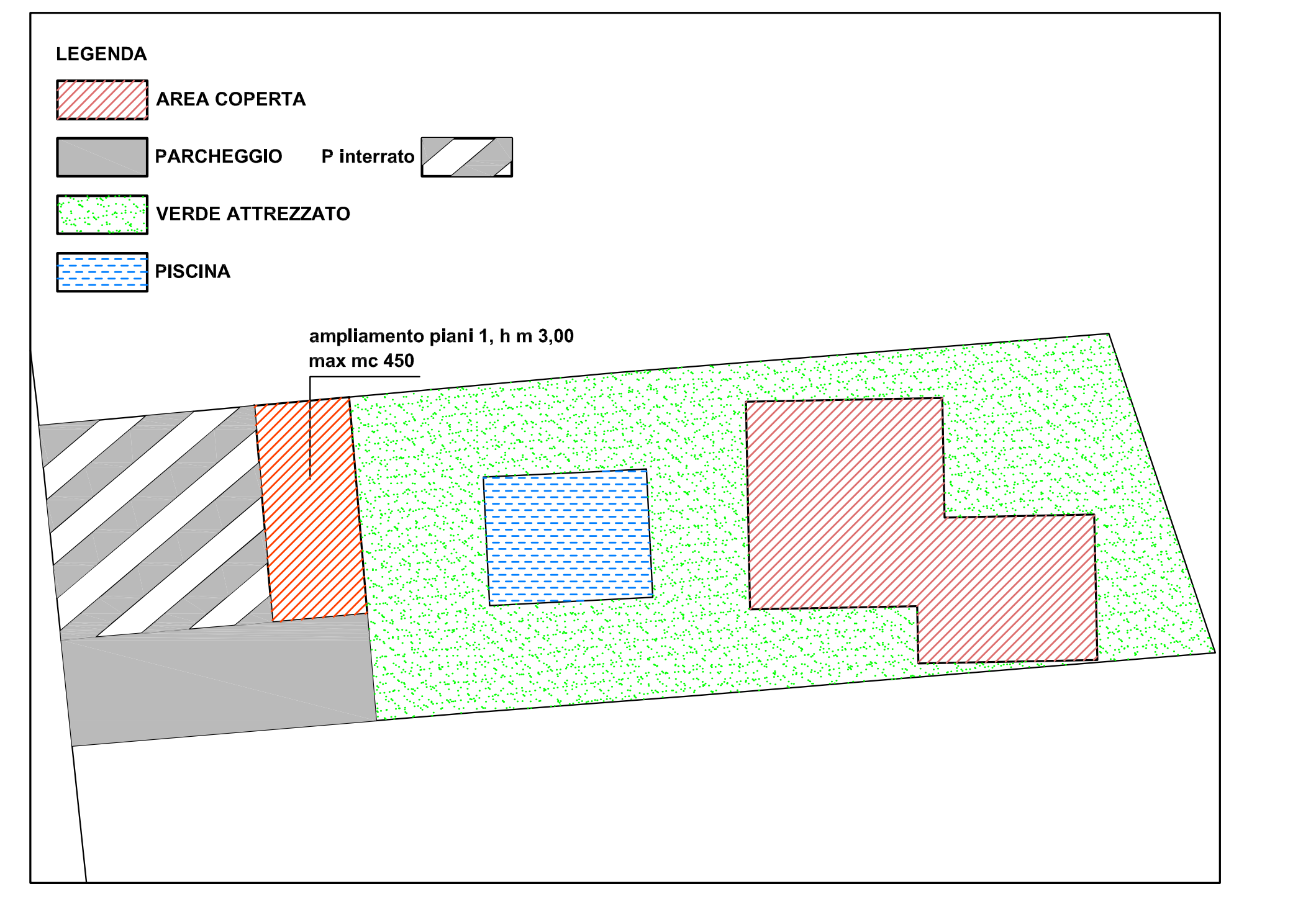


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CON SCHEMA PROGETTUALE - scala 1/500



1.

2.