

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

SCHEDA PROGETTO n. 34 VILLA KATY MEUBLE'

Cfr. Scheda E34 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

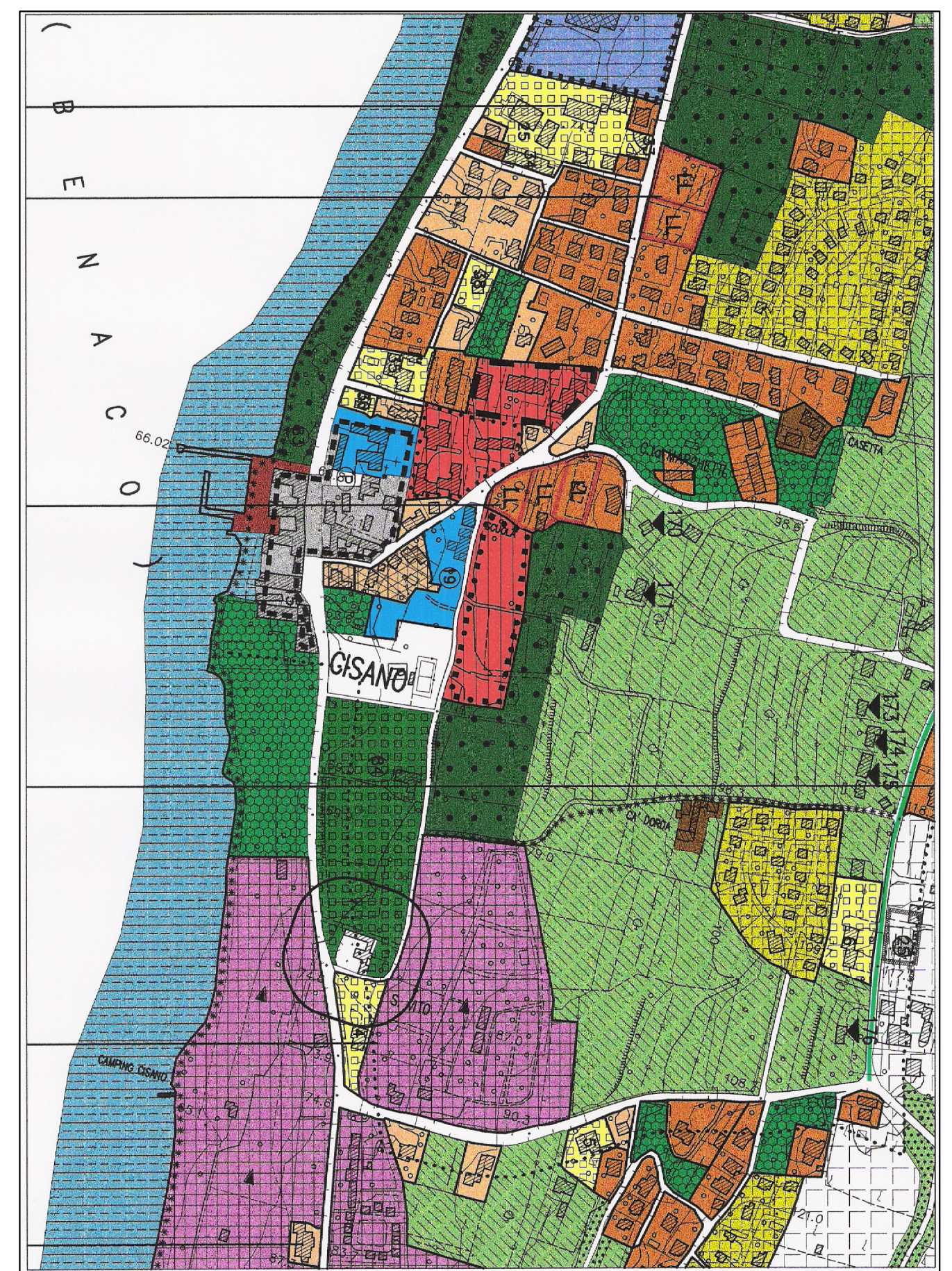
1 Dati generali	
Denominazione	VILLA KATY MEUBLE'
Ubicazione	Via G. Rossini, 5
Classe	Locanda
Categoria	2 stelle
Inizio attività	1962
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Baetta C.
Gestione	diretta
Anno di costruzione	1960, ampliamento 1967/68
2 Ricettività	
apertura per mesi	n. 10
chiusura da	NOVEMBRE a GENNAIO
presenze medie annue	4.000 ~
letti	n. 14
camere	n. 7 mq 214
camere con bagno	single senza
doppie con bagno	n. 11
doppie senza	alloggio
residenza personale	mq 123
3 Servizi interni	
ristorante	posti 70 mq 93
sala riunioni	
hall	soffitto/letture
sala TV	+bar, colazione
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	n. 1 mq 7
lavanderia	
servizi igienici comuni	
altri	mq 52
4 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale:	a gas <input checked="" type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/>
climatizzazione:	completa <input type="checkbox"/> solo camere <input type="checkbox"/>
ascensore:	<input type="checkbox"/> adeguato disabili <input type="checkbox"/>
smaltimento acque usate:	fognatura <input checked="" type="checkbox"/> imhoff <input type="checkbox"/>
5 Servizi esterni	
verde	mq 507
attrezzature sportive:	
a) campi di tennis	
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi	
a) posti macchina all'aperto	n. 12, mq 220
b) garage: interrato <input type="checkbox"/> p.a. <input type="checkbox"/> fuori terra <input type="checkbox"/> p.a. <input type="checkbox"/>	
parcheggio nelle immediate vicinanze:	possibile <input type="checkbox"/>

6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 1.044
Superficie coperta	mq 211
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 1.604
N. piani	2/2
Altezza max	ml
Altezza media	7,60
Volume	mc 1.604
Indice fondiario attuale	mq/mq 1,52
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 1,26
8 Condizioni ambientali e panoramiche	
accessibilità:	buona <input checked="" type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> scadente <input type="checkbox"/>
a) da strada Gardesana	<input checked="" type="checkbox"/> a monte <input type="checkbox"/> a lago <input type="checkbox"/>
b) da strada di collegamento	<input type="checkbox"/> panoramica <input type="checkbox"/>
c) da strada di penetrazione	<input checked="" type="checkbox"/> in zona urbanizzata <input type="checkbox"/> in zona aperta <input type="checkbox"/>
inquinamento:	
condizioni ottime	<input checked="" type="checkbox"/> buone <input type="checkbox"/> discrete <input type="checkbox"/>
a) atmosferico:	fonti vicine <input type="checkbox"/> medie <input type="checkbox"/> lontane <input checked="" type="checkbox"/>
b) acustico:	fonti vicine <input type="checkbox"/> medie <input type="checkbox"/> lontane <input checked="" type="checkbox"/>
c) luminoso:	fonti vicine <input type="checkbox"/> medie <input type="checkbox"/> lontane <input checked="" type="checkbox"/>
valori panoramici:	vista lago <input checked="" type="checkbox"/> arco collinare <input type="checkbox"/>
posizione esposta	<input type="checkbox"/> defilata <input type="checkbox"/> arretrata <input checked="" type="checkbox"/>
contesto:	
bosco/parco	<input type="checkbox"/> vigneto/uliveto <input type="checkbox"/> campagna <input type="checkbox"/>
semiurbano	<input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> in prossimità di emergenze o monumenti <input type="checkbox"/>
spiegata di Cisano:	distanza dal lago: 3 minuti a piedi
10 Valutazione di impatto	
condizioni dell'immobile:	
strutturali:	buone <input checked="" type="checkbox"/> mediocri <input type="checkbox"/> cattive <input type="checkbox"/>
generali:	buone <input checked="" type="checkbox"/> normali <input type="checkbox"/> scadenti <input type="checkbox"/>
tipologia:	
casa tradizionale	<input type="checkbox"/> piccolo albergo <input checked="" type="checkbox"/>
media/grossa struttura	<input type="checkbox"/> con dependance <input type="checkbox"/>
caratteri stilistici:	
rustico	<input type="checkbox"/> moderno <input checked="" type="checkbox"/> post-moderno <input type="checkbox"/>
senza caratteri	<input type="checkbox"/> fiabesco <input type="checkbox"/> pacchiano <input type="checkbox"/>
sostenibilità:	
bene inserito	<input type="checkbox"/> isolato <input checked="" type="checkbox"/> contrastante <input type="checkbox"/>
troppo evidente	<input type="checkbox"/> deturpante <input type="checkbox"/>
11 Conclusioni	
Tipica locanda a gestione familiare in edificio costruito in due tempi. Non ha ristorante. Abbastanza buona la dotazione di spazi di servizio esterni, a verde e parcheggio, mentre all'interno sono piuttosto carenti.	
L'ultimo intervento, in ampliamento, ha ridotto gli spazi esterni e migliorato i servizi interni.	

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



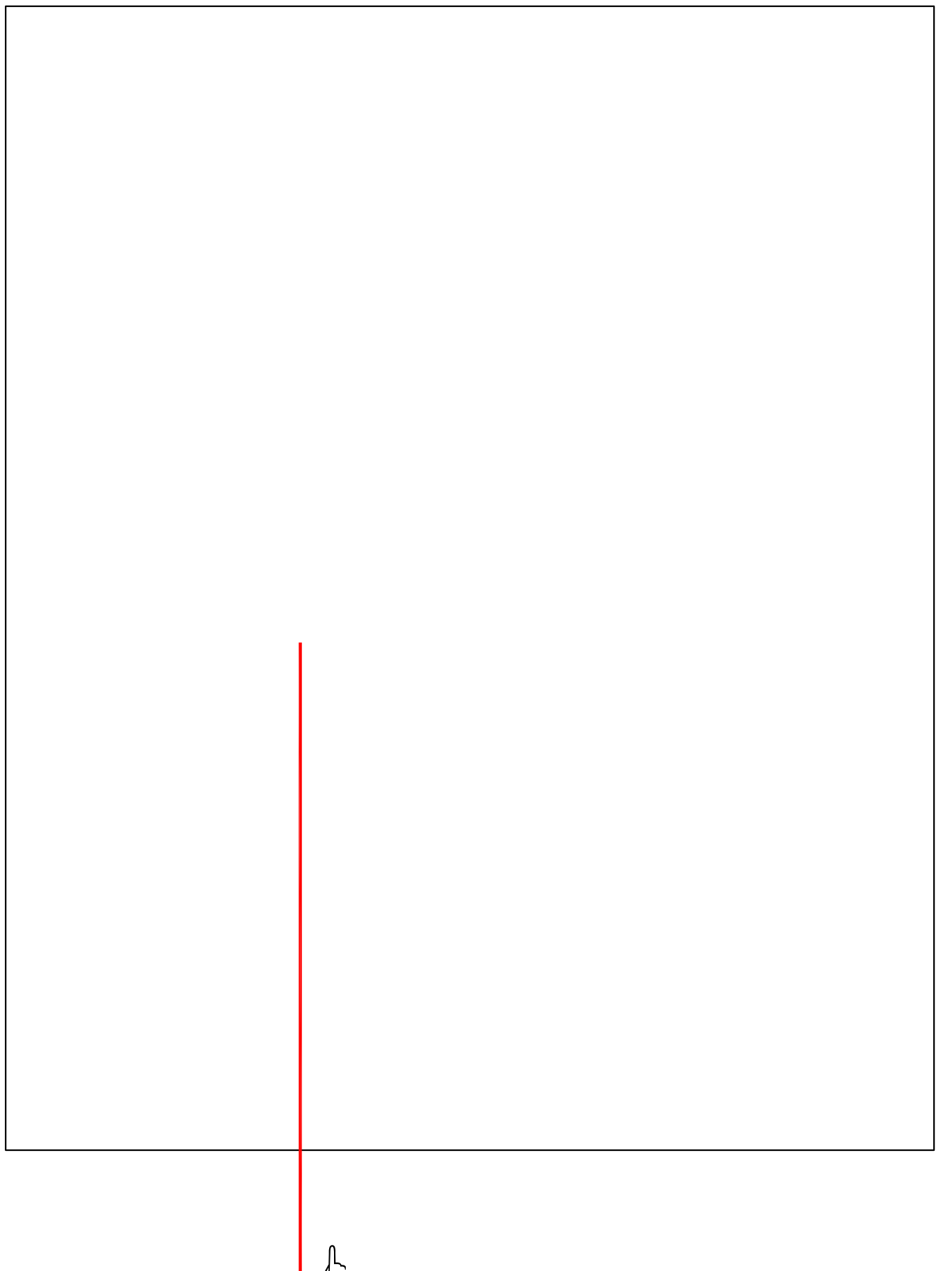
ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 2/1
REP. ALBERGHI n. 34



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 13, mappali n. 508, 509



FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500



B-parte progettuale

34. Villa Katy meublé (via Rossini 35)

Era la tipica locanda a gestione familiare ricavata nell'abitazione, poi ampliata, con i tutto 7 camere. Non ha ristorante. E' invece dotata di impianto solare per l'acqua calda. Gli spazi per servizi interni rimanevano carenti, mentre abbastanza buona era la dotazione di area a verde e parcheggio, nonostante la forma del lotto, lungo stretto.

Era il tipico caso in cui la piccola dimensione costituisce un elemento di caratterizzazione positiva, ma probabilmente l'utile era scarso. La gestione proponeva inizialmente un ampliamento di 12 camere in un corpo avanzato rispetto all'esistente e sempre a due piani, per circa 1.400 mc., una richiesta che superava quanto teoricamente ammesso dal P.R.G. in base alla sola dimensione, cioè il raddoppio delle camere (7) per mc. 630. L'ampliamento che è stato possibile realizzare, mediante un corpo semplice allungato sul lotto, ha ridotto notevolmente gli spazi esterni a verde e parcheggio, migliorando per altro verso i servizi interni.