COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 35 HOTEL SAN MARCO

Cfr. Scheda E35 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali	
Denominazione	**HOTEL SAN MARCO**	
Ubicazione	via delle Pesa, 1 Cisano	
Classe	Alberghi Preesistenti	
Categoria	3 stelle	
Capacità	120 posti	
Titolo di godimento	proprietà	
Proprietà	Contolini M. e Veronesi E.	
Gestione	diretta	
Anno di costruzione	1972, ampliam. pensione 90	
2	Dati dimensionali	
spazio per ciascun ospite	1 - 3	
chiusura da NOVEMBRE a GENNAIO		
presenze medie annue	12000	
ospiti	n. 42	
stanze	n. 21	mq. 468
singole con bagno	singole senza	
doppie con bagno n. 3	doppie senza	
residenza personale	dirigenti	mq. 156
3	Servizi interni	mq 1.024
ascensori	posti 120	mq. 200
sale riunioni		
hall ● - soggiorno/lettura ●		mq. 136
sala TV ● /bar, cotazione ●		
piscina		
palestra		
taverna		
discoteca		
cucina	n. 1	mq. 106
lavanderia	n. 1 p.s.	mq. 35
servizi igienici comuni	n. 4	mq. 22
4	Impianti tecnologici	mq. 300
riscaldamento centrale: a gas ●	altro □	
climatizzazione: completa □ solo camere □		
ascensore: □ adeguato dlvddl □		
smaltimento acque usate: fognatura ●, imhoff □		
5	Servizi esterni	
verde		mq. 1.012
attrezzature sportive		
di servizi/ di servizio		
□ piscina	n. 1	mq. 131
□ tennis		
parcheggi		
a) posti macchina all'aperto n. 30 - mq. 825		
b) garage interrato ● p.s. 1 - fuori terra □ p.s.		
parcheggio nelle immediate vicinanze:		
presente □		

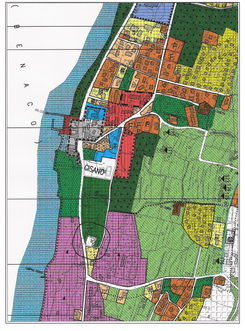
6	Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq.	3.006
Superficie coperta	mq.	670
Superficie lorda dominia pianti f.t.	mq.	2.700
N. piani	n.	4
Altezza max	mt	9,40
Altezza media	mt	
Volume	mc	4.500
Indice fondiario attuale	mc/mq	1,49
Adeguamento area	mq	1.012
7	Valutazioni ambientali e paesaggistiche	
accessibilità: buona ●, mediocre □, scadente □		
a) da strada Gardesana ● a monte ●, a lago □		
b) da strada di collegamento □, panoramica □		
c) da strada di penetrazione ●		
d) da altre vie/viottole ●, in zona aperta □, inquinamento		
condizioni ottime □, buone ●, discrete □		
a) atmosferico: forti nocive □, medie ●, lontane □		
b) acustico: forti nocive □, medie ●, lontane □		
c) visivo: forti nocive □, medie ●, lontane □		
valori panoramici: vista lago ●, arco collinare ●		
posizione esposta □, defilata □, eretta ●		
8	Tipologia	
tipologicamente □, significativa □, campagna □,		
semiurbana ●, urbana □, in prossimità di emergenze o monumenti □ Cisano, spiaggia di Cisano, distanza dal lago: sulla strada lungolago		
9	Valutazione di impatto	
condizioni ambientali		
strutturali: buone ●, mediocri □, cattive □		
generali: buone ●, normali □, scadenti □		
tipologia		
a) per destinazione □, prosaico albergo □,		
medioevale strutturale ●, con dependance □		
caratteri stilistici		
vuotino □, moderno ●, post-moderno □,		
senza carattere □, fabbrica □, pacchiano □		
10	Giudizio	
bene inserito □, isolato ●, contrastante □,		
luogo evidente □, deturpante □		
11	Conclusioni	

Struttura di media dimensione, con piazzo posti letto ed attrezzature di servizio, ampliata recentemente, praticato nella mezza stagione. Posizione eccellente al limite del centro storico di Cisano e sulla Gardesana, con di fronte la spiaggia. Buona anche la dotazione di servizi. Il complesso è articolato in corpi di fabbrica a due e tre piani collegati di portici sul fronte lago. Questa impostazione è da ritenere definitivamente consolidata.

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

INDIVIDUAZIONE

ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - D4
REF: ALBERGHI n. 35



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 13, mappali n. 38

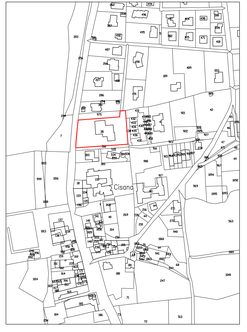
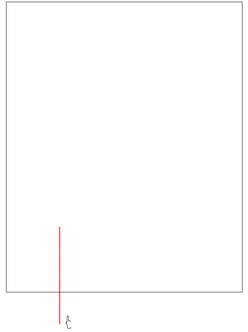


FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500

B - parte progettuale

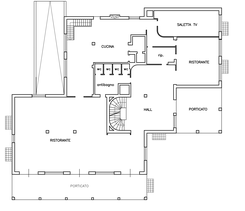
35. **Hotel S. Marco** (traversa di via Peschiera n. 1, Cisano)

Struttura media, con alloggio, limitata a una ventina di camere ma con ristorant autonomo, sfruttato soprattutto nelle mezze stagioni. La posizione è eccellente, i limite del centro storico di Cisano e in fregio alla Gardesana (lato monte) con i fronte il lungolago-spiaggia di Cisano. Buona anche la dotazione di spazio libero, co parcheggio per 30 posti macchina e verde con piscina.
L'ampliamento di ricettività, peraltro modesto, che sarebbe teoricamente ammesso di dal PRG, a causa della posizione molto esposta va evitato o solo in parte utilizzat per il miglioramento dei servizi interni, ma senza modificare la sagoma di complesso esistente, che è articolato in corpi di fabbrica a due e tre piani collegati di porticati sul fronte lago. Questa impostazione è da ritenere definitivamente consolidata.

Comune di Bardolino
HOTEL SAN MARCO

PIANTA PIANO
SCANTINATO

PIANTA PIANO
TERRENO



PIANTA PIANO
PRIMO