

COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 36 ALBERGO BEL SITO

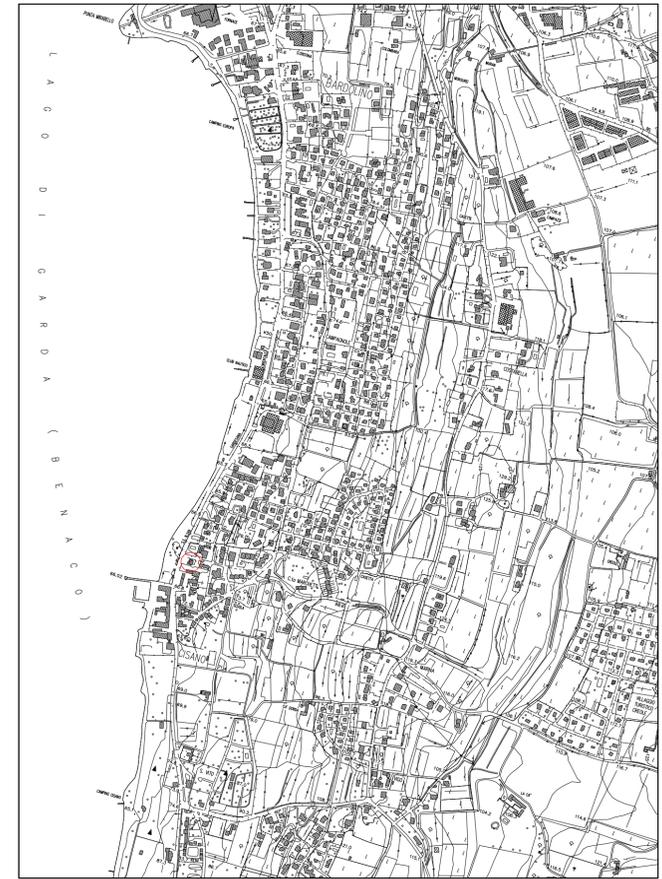
Cfr. Scheda E36 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

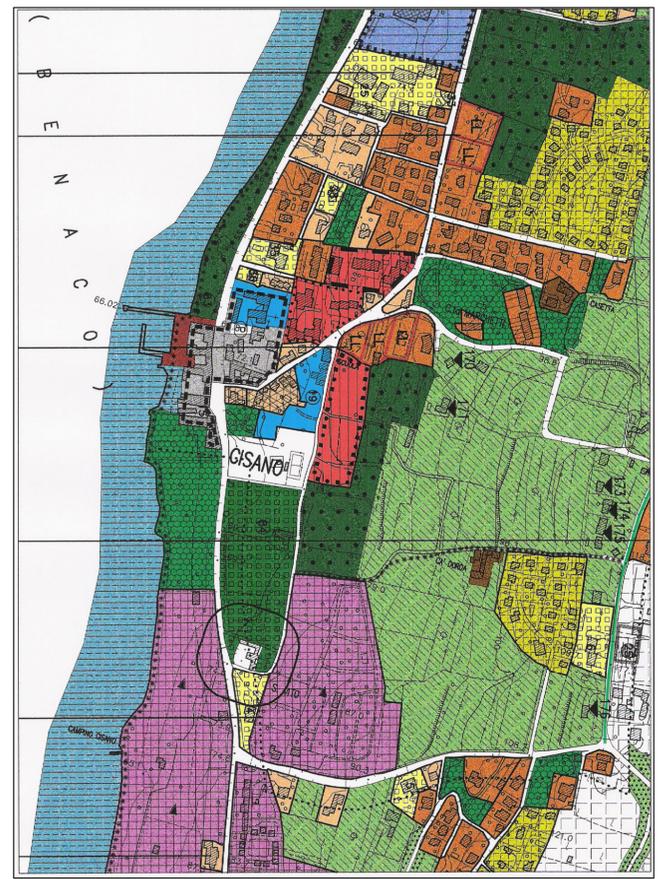
<b>1 Dati generali</b>	
Denominazione	ALBERGO BEL SITO
Ubicazione	Via Peschiera, 27 - Cisano
Classe	Ristorante-Pensione-Bar
Categoria	1 stella
Inizio attività	1963
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Righetta Moratto P.
Gestione	diretta
Anno di costruzione	1963
<b>2 Ricettività</b>	
apertura per mesi	n. 12
chiusura da	a
presenze medie annue	n. 24
letti	n. 12
camere	n. 12
camere mq	192
camere singole senza	
doppie con bagno	
doppie senza n. 12	
residenza personale	
<b>3 Servizi interni</b>	
ristorante	mq 208
post	60
post mq	58
sala riunioni	
hall	
soffitto/soffitto/soffitto	
sala TV	
colazione	
colazione mq	38
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	n. 1
mq	30
lavanderia	n. 1
mq	9
servizi igienici comuni	n. 6
mq	14
altri	mq 59
<b>4 Impianti tecnologici</b>	
riscaldamento centrale:	a gas <input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/>
cimattizzazione:	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"/>
<b>5 Servizi esterni</b>	
verde	mq 242
attrezzature sportive:	
a) campi di tennis	
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi	
a) posti macchina all'aperto	n. 10, mq 200
b) garage interrato	<input type="checkbox"/> p.a. , fuori terra <input type="checkbox"/> p.a.
parcheggio nelle immediate vicinanze:	
possibile	<input type="checkbox"/>

<b>6 Dati stereometrici</b>	
Superficie lotto	mq 668
Superficie coperta	mq 222
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 47
N. piani	17
Altezza max	mi 6,21
Altezza media	mi
Volume	mc 1,38
Indice fondiario attuale	mc/mq 2,08
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 1,08
<b>8 Condizioni ambientali e panoramichè</b>	
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 type="checkbox"/>	
in zona urbanizzata <input type="checkbox"/> , in zona aperta <input type="checkbox"/>	
inquinamento:	
condizioni ottime <input type="checkbox"/> , buone <input type="checkbox"/> , discrete <input type="checkbox"/>	
a) atmosferico: fonti vicine <input type="checkbox"/> , medie <input checked="" type="checkbox"/> , lontane <input type="checkbox"/>	
b) acustico: fonti vicine <input type="checkbox"/> , medie <input checked="" type="checkbox"/> , lontane <input type="checkbox"/>	
c) luminoso: fonti vicine <input type="checkbox"/> , medie <input checked="" type="checkbox"/> , lontane <input type="checkbox"/>	
valori panoramici: vista lago <input checked="" type="checkbox"/> , arco collinare <input checked="" 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 monument <input type="checkbox"/> : Cisano, spiaggia di Cisano; distanza dal lago: sulla strada lungolago	
<b>10 Valutazione di impatto</b>	
condizioni dell'immobile:	
strutturali: buone <input type="checkbox"/> , mediocri <input checked="" type="checkbox"/> , cattive <input type="checkbox"/>	
generali: buone <input type="checkbox"/> , normali <input type="checkbox"/> , scadenti <input checked="" 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"/> , pachiano <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"/>	
<b>11 Conclusioni</b>	
Il piccolo impianto risalente ai primi anni '60 era l'unico rimasto a una stella e necessitava in effetti di adeguamento igienico-sanitario (camere con bagno) e dotazione di spazi comuni. Ma non è più censito negli elenchi commerciali degli alberghi e limita l'attività al ristorante in ottima posizione, al limite del centro storico di Cisano e sulla Gardesana	

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



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000  
Z.T.O. D6 - 2/5  
REP. ALBERGHI n. 36



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000  
foglio n. 13, mappali n. 303

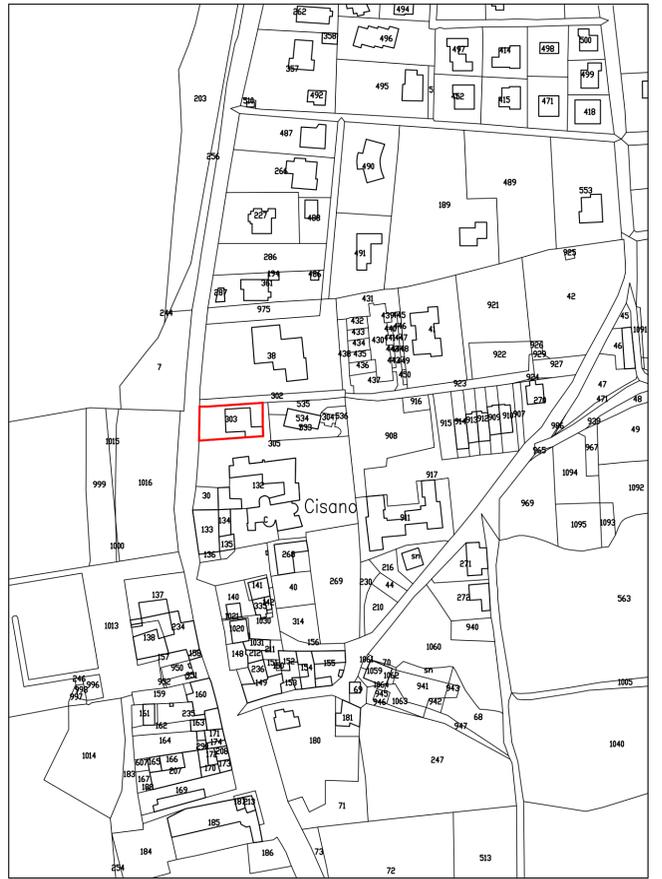
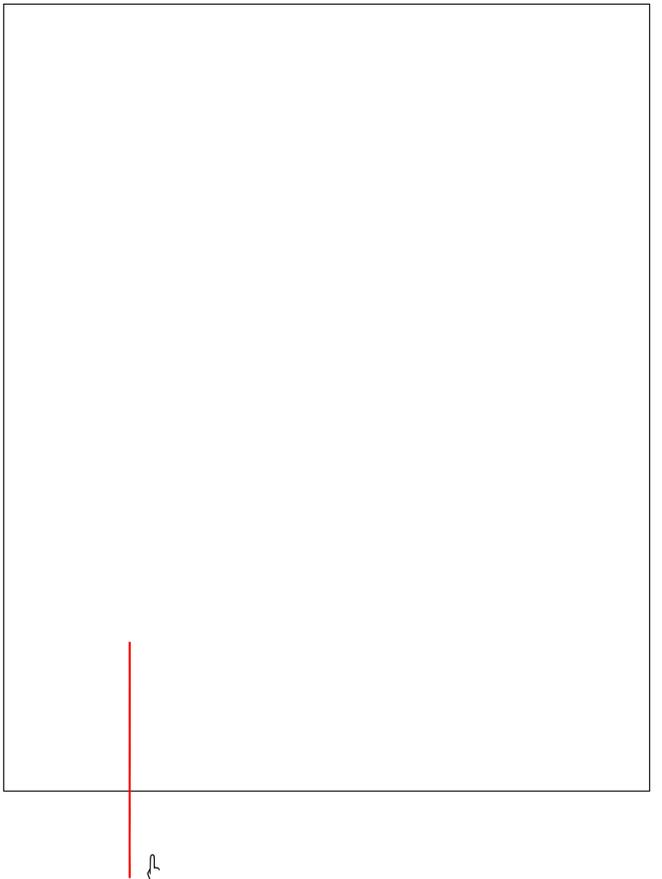


FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500



B - parte progettuale

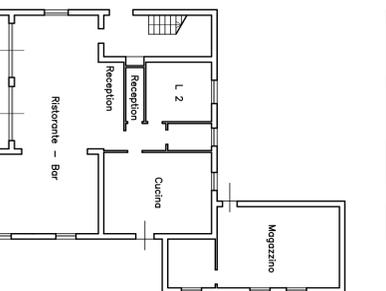
36. Albergo Bel Sito (via Peschiera 2, Cisano)

Il piccolo esercizio, con dodici camere, risale ai primi anni Sessanta, dunque è periodo del primo sviluppo turistico, e pertanto necessita di un adeguamento di servizi e degli spazi comuni.

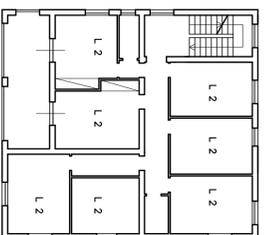
E' situato in posizione ottima, al limite del centro storico di Cisano, in fregio all' Gardesana (lato monte) con di fronte il lungolago-spiaggia di Cisano; ma propri questa posizione è anche molto delicata dal punto di vista ambientale e panoramico, che sconsiglia ogni possibile ampliamento della struttura. In ogni caso l'ampliament teoricamente ammesso dal PRG non può essere realizzato per l'esiguità dell'area disponibile.

Comune di Bardolino  
ALBERGO BEL SITO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

