

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

1 Dati generali	
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
2 Ricettività mq 337	
apertura per mesi	n. 12
chiusura da	a
presenze medie annue	n. 24
letti	n. 12
camere	n. 12 mq 192
camere con bagno	single senza
doppie con bagno	doppie senza n. 12
residenza personale	
3 Servizi interni mq 208	
ristorante	posti 60 mq 58
sala riunioni	
hall	soffitto/letture □ mq 38
sala TV	□+bar, colazione ■
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	n. 1 mq 30
lavanderia	n. 1 mq 9
servizi igienici comuni	n. 6 mq 14
altri	mq 59
4 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale:	a gas □ altro □
climatizzazione:	completa □ solo camere □
ascensore:	□, adeguato disabili □
smaltimento acque usate:	fognatura ■, imhoff □
5 Servizi esterni mq 242	
verde	
attrezzature sportive:	
a) campi di tennis	
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi	
a) posti macchina all'aperto	n. 10, mq 200
b) garage interrato	□, p.a., fuori terra □, p.a.
parcheggio nelle immediate vicinanze:	possibile □,

6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 668
Superficie coperta	mq 222
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 47
N. piani	
Altezza max	mi 6,21
Altezza media	mi
Volume	mc 1,38
Indice fondiario attuale	mc/mq 2,01
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 1,08
8 Condizioni ambientali e panoramichè	
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 emer-
genze o monument □:	Cisano, spiaggia di Cisano;
distanza dal lago:	sulla strada lungolago
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 □, pachiano □
sostenibilità:	
bene inserito □,	isolato ■, contrastante □,
troppo evidente □,	deturpante □
11 Conclusioni	
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.	

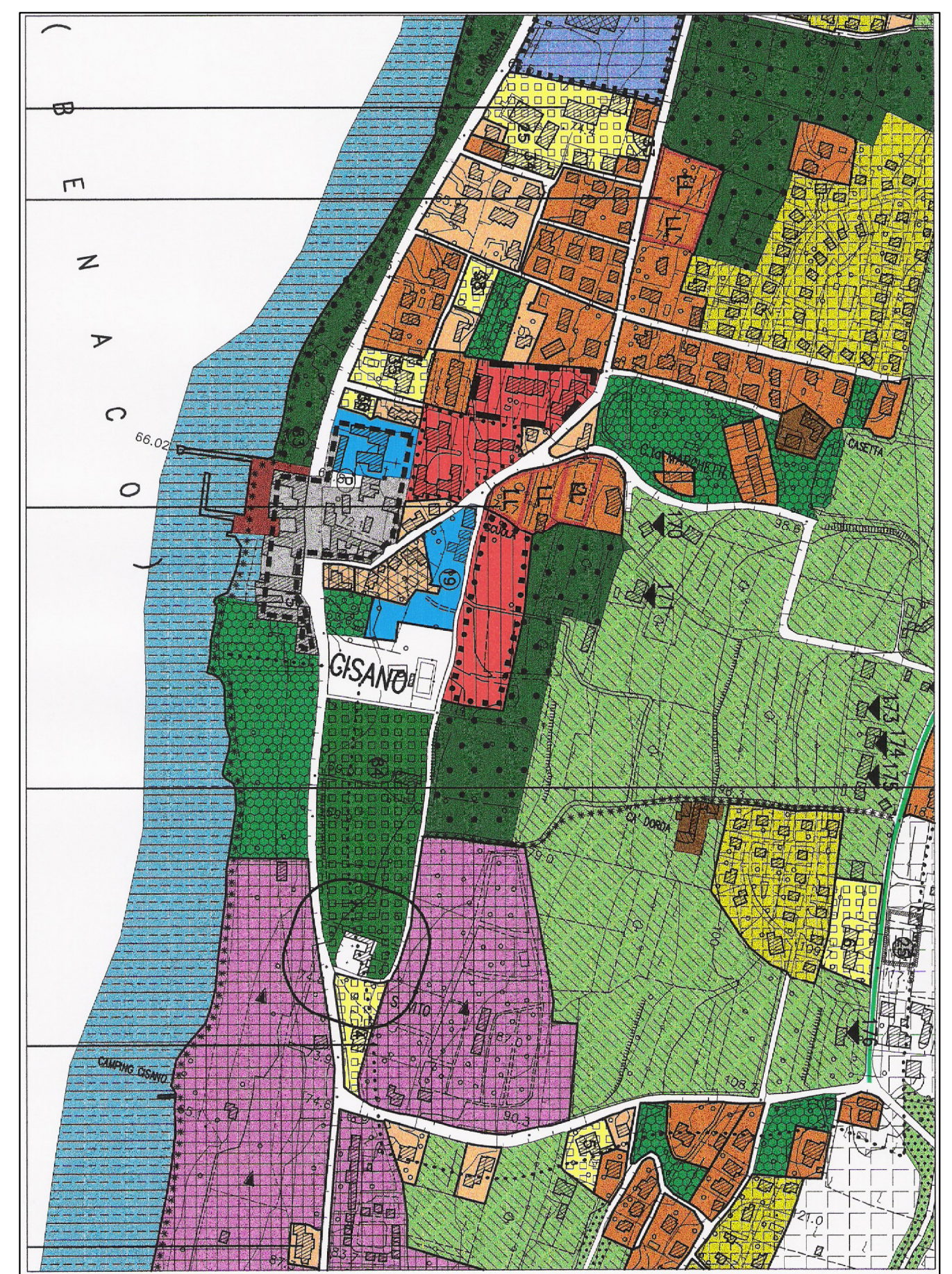
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

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

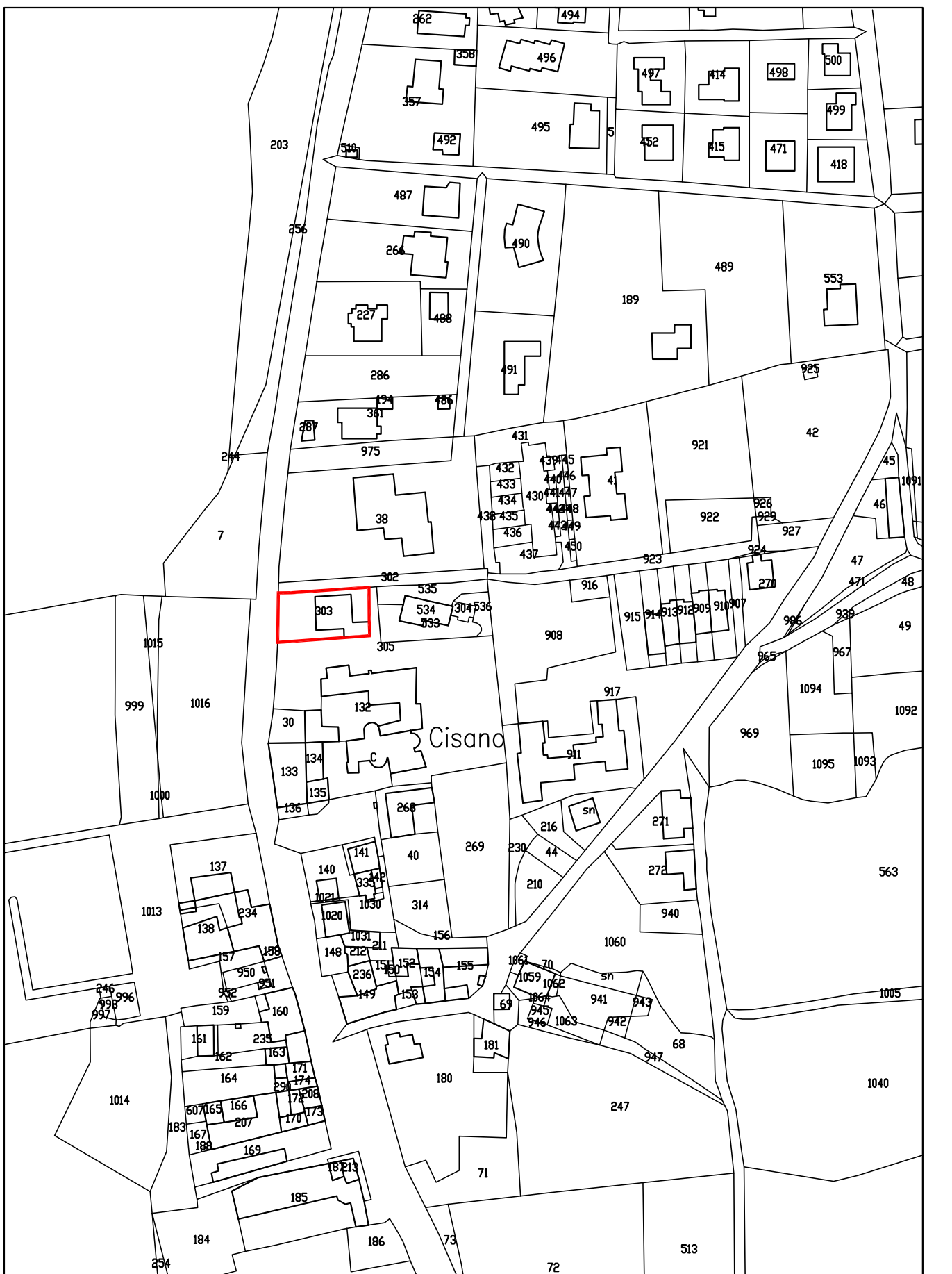
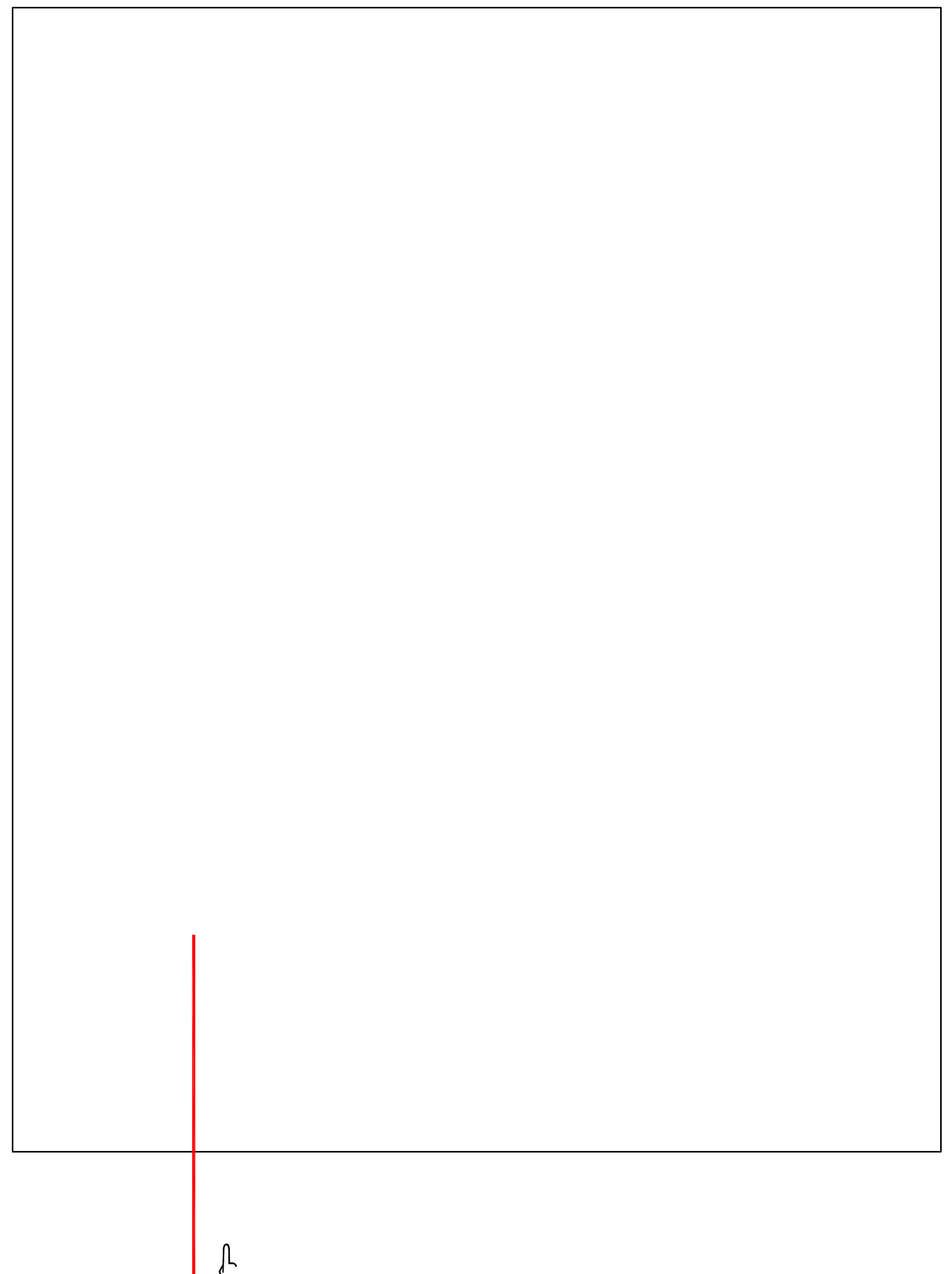
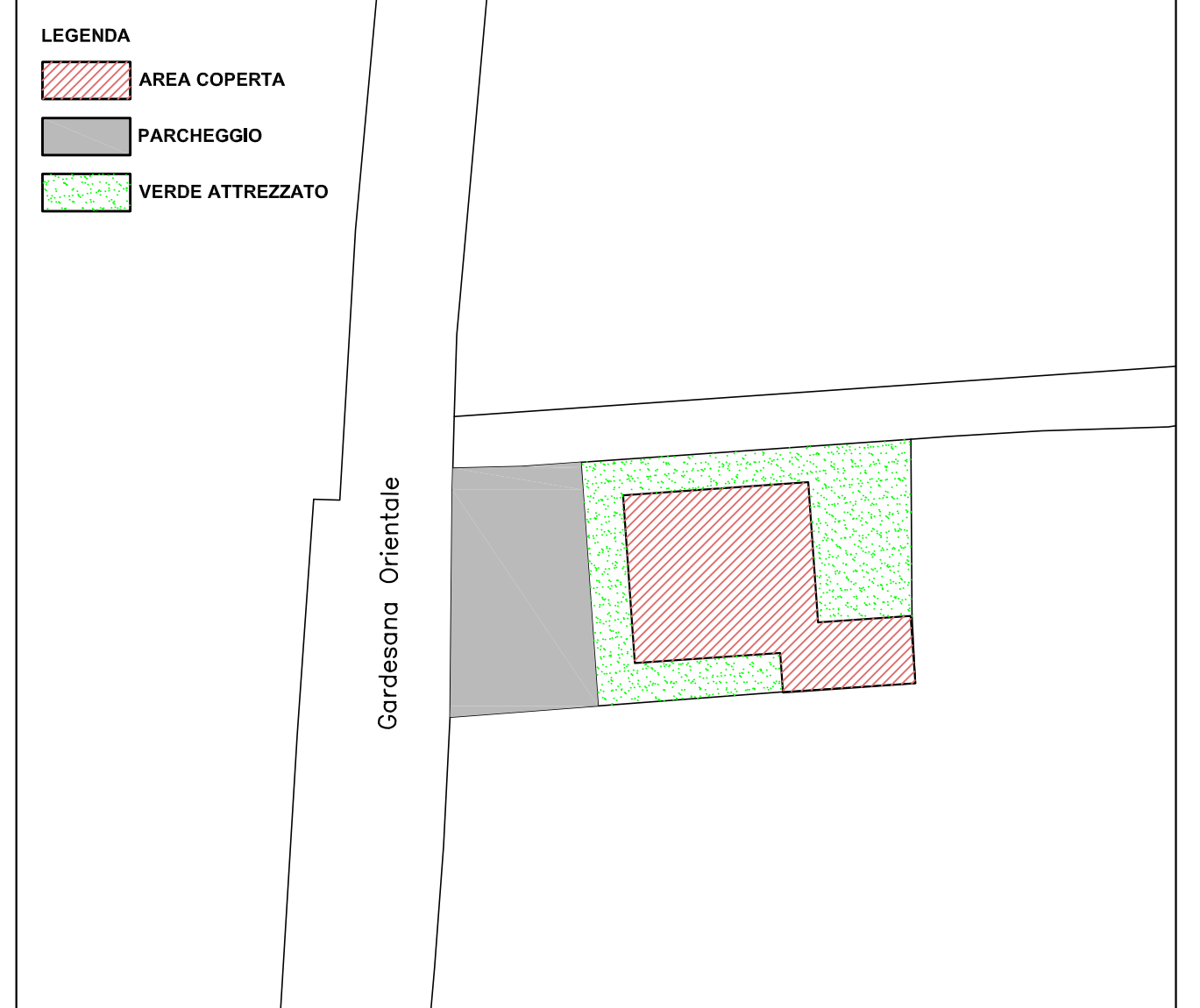


FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500



B - parte progettuale

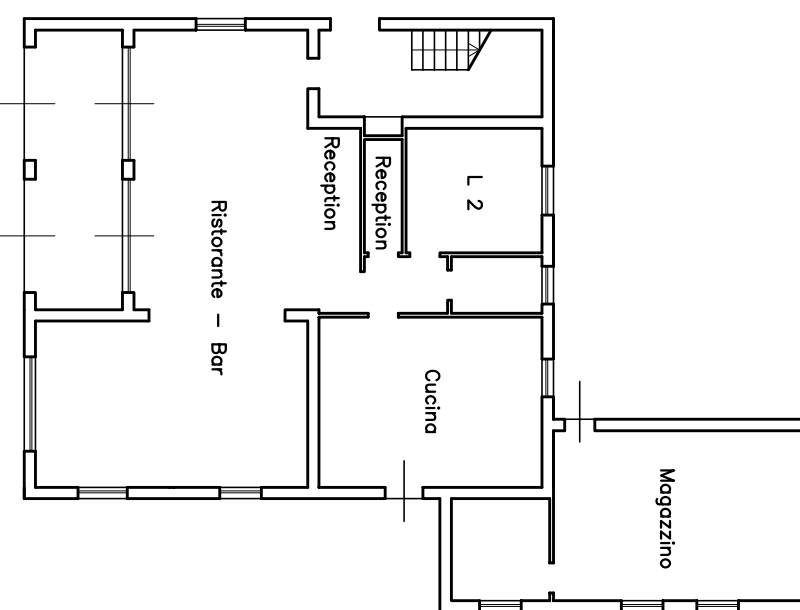
36. Albergo Bel Sito (via Peschiera 2, Cisano)

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 alla Gardesana (lato monte) con di fronte il lungolago-spiaggia di Cisano; ma proprio questa posizione è anche molto delicata dal punto di vista ambientale e panoramico, che sconsiglia ogni possibile ampliamento della struttura. In ogni caso l'ampliamento teorico 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

