COMUNE DI BARDOLINO

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

**SCHEDA PROGETTO n. 38 HOTEL EDEN**
modificata dalla delibera di approvazione
Cfr. Scheda E38 riavvalmo P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Dati generali | | |
| Denominazione | **HOTEL EDEN** | | |
| Ubicazione | Cisano – via Puccini, 20 | | |
| Classe | Albergo | | |
| Categoria | 2 stelle | | |
| Inizio attività | 1950 | | |
| Titolo di godimento | proprietà | | |
| Proprietà | Mocci Giovanni | | |
| Gestione | Soc. S.A. | | |
| Anno di costruzione | 1964 residenza,1°ampliamento anni | | |
| 2 | Ricettività | mq. 228 | |
| apertura per mesi | n. 12 | | |
| chiusura dal | | | |
| presenza media annua | 5.000 | | |
| letti | n. 25 | | |
| camere | n. 13 | mq. 205 | |
| singole con bagno n. 4 | n. 1 adeguata disabili | | |
| doppie con bagno n. 8 | | | |
| residenza personale | camere n. 1 | mq. 13 | |
| 3 | Servizi interni | mq. 94 | |
| ristorante | | | |
| sala riunioni | | | |
| hall ● soggiorno/lettura ☐ | | mq. 53 | |
| sala TV ☐+bar, colazione ● | | | |
| giochi | | | |
| fitness | | | |
| lavanteria | | | |
| discoteca | | | |
| cucina | n. 1 | mq. 12 | |
| lavanderia | n. 1 | mq. 26 | |
| servizi igienici comuni | n. 1 | mq. 3 | |
| altri | | | |
| 4 | Impianti tecnologici | | |
| riscaldamento centrale: a gas ● | | altro ☐ | |
| climatizzazione | completa ☐ solo camere ☐ | | |
| ascensore ☐, adeguato disabili ☐ | | | |
| 5 | Servizi esterni | | |
| verde | | mq. 1.106 | |
| attrezzature sportive: | | | |
| a) campo di tennis | | | |
| b) piscina | n. 1 | mq. 60 | |
| c) altro: | | | |
| parcheggio | | | |
| a) posti macchina all'aperto 6 / 12 | mq. 300 | | |
| b) garage: interrato ☐ p.s. ... fuori terra ☐ p.s. | | | |
| parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile ☐, ... | | | |

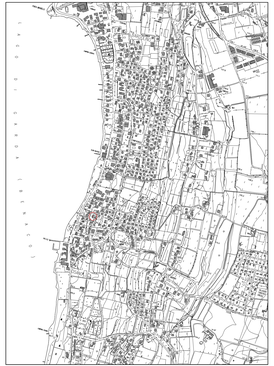
| | | |
|---|---|---|
| 6 | Dati stereometrici | |
| Superficie lotto | mq. 1.610 | |
| Superficie coperta | mq. 205 | |
| Superficie lorda somma piani f.t. | mq. 560 | |
| N. piani | n. 2 | |
| Altezza max | ml. 4,15 | |
| Altezza media | ml. | |
| Volume | mc. 1.705 | |
| Indice fondiario attuale | mc/mq. 1,06 | |
| Ampliamento ammesso dal P.R.G. | mc. 1.800 | |
| 8 | Condizioni ambientali e paesaggistiche | |

accessibilità: buona ■, mediocre ☐, scadente ☐
a) da strada di collegamento: buona ■, media ☐, scadente ☐
b) da strada di collegamento ☐, panoramica ☐
c) da strada di penetrazione ■
in zona urbanizzata ■, in zona aperta ☐

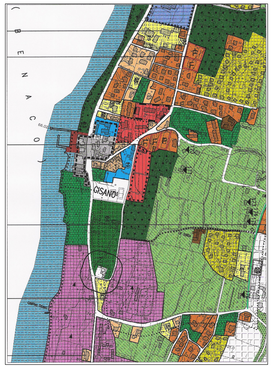
inquinamento:
condizioni ottime ■, buone ☐, discrete ☐
a) atmosferico: forti vicine ☐, medie ☐, lontane ■
b) acustico: forti vicine ☐, medie ☐, lontane ■
c) altri (specificare): ... ■ ... ☐ ... ■ ... ☐
caratteri paesaggio: ■ amenità ■ ... ☐
posizione esposta ☐, defilata ☐, arretrata ■
contesto:
boscoipiano ☐, vigneto/uliveto ☐, campagna ☐, semiurbano ■, urbano ☐, in prossimità di emergenze o monumenti ■: centro Cisano, spiaggia Cisano; distanza dal lago: 2 minuti a piedi
10 Valutazione di impatto
condizioni dell'edificio:
ottime ☐, buone ■, mediocri ☐, cattive ☐
generali: buone ■, normali ☐, scadenti ☐
tipologia:
casa tradizionale ☐, piccolo albergo ■, media/grossa struttura ☐, con dependance ☐
caratteri stilistici:
rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐, ... ☐ ... ☐ ... ☐
inserimento: ... ☐ ... ☐ ... ☐ ... ☐
ambientazione:
bene inserito ☐, isolato ■, contrastante ☐, troppo evidente ☐, deturpante ☐
11 Conclusioni
Tipica pensione degli anni 50 senza ristorante, poco a monte della Gardesana appena fuori dal centro di Cisano, in prossimità della spiaggia. Stanze piccole, pochi servizi, piacinetta. Del 2010 è un progetto di contenuto ampliamento, per una nuova sala colazione e un alloggio indipendente per i gestori. Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Bardolino

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

INDIVIDUAZIONE



**ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000**
Z.T.O. D6 - p3
REP. ALBERGHI n. 38




**ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000**
foglio n. 13, mappali n. 490

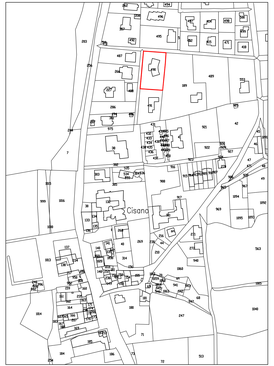
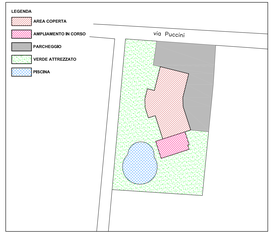



**FOTO AREA**

**PLANIMETRIA - scala 1/500**

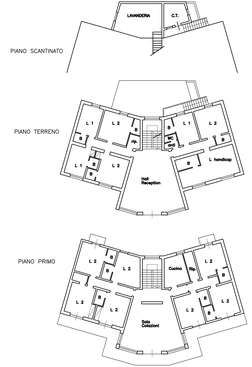


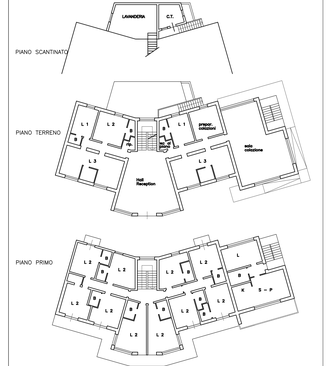

B - parte progettuale

38. **Hotel Eden** (via Puccini 20, Cisano)

Si tratta di una piccola struttura con una quindicina di camere e senza ristorante, co pochi servizi, bagni piccoli e una piscina pure piccola. E' ben posizionata, poco monte della Gardesana, con sotto il lungolago-spiaggia di Cisano, ma ormai in zon completamente urbanizzata.
Recentemente, in base alla Variante Generale al PRG ha potuto progettare un am pliamento per spostare la sala colazione al p.t. e, sopra questa, inserire un alloggio ir dipendente per il gestore; inoltre si avrà un ristudio degli interni con miglioramen

Comune di Bardolino
ALBERGO EDEN
SITUAZIONE FINO AL 2010




PROGETTO DI AMPLIAMENTO E MIGLIORIE INTERNE
(LAVORI IN CORSO aprile 2014)