COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

Z.T.O. D6 alberghi esistenti e D5 campeggi

SCHEDA PROGETTO n. 39 ALBERGO VALBELLA

modificata secondo la delibera di approvazione

Ch: Scheda Ex rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali		
Denominazione	**ALBERGO VALBELLA**		
Ubicazione	Via S. Colombano 38		
Classe			
Categoria	2 stelle		
Inizio attività			
Titolo di godimento			
Proprietà			
Volume fondiario			
2	Ricettività		
apertura per mesi			
chiusura da			
presenza media annua			
letti	0 - 22		
camere	0 - 11		mq
singole con bagno			
doppie con bagno n. 11			
residenza protocollo			mq
3	Servizi interni		
ristorante		posti	mq
sale riunioni		n.	mq
sale TV soggiorno/lettura			mq
sala TV 32 ter			
piscina		n. 1	mq
fitness		n.	mq
taverna		n.	mq
discoteca		n.	mq
cucina		n. 1	mq
lavanderia		n.	mq
servizi/spersi comuni		n.	mq
altro		n.	mq
4	Impianti tecnologici		
riscaldamento/condizionamento			altro ☐
climatizzazione estiva			solo camere ☐
ascensore			adeguato disabili ☐
smaltimento acque usate		fognatura ☐	imhoff ☐
5	Servizi esterni		
verde			mq
attrezzature sportive			
a) campo/i da tennis		n.	mq
b) piscina		n.	mq
c) altro		n.	mq
parcheggi pertinenziali			
a) posti macchina all'aperto	4 - 12		mq
b) garage, rimessa ☐ p.s.		fuori terra ☐ p.s.	
posti macchina immediate vicinanze: possibile ☐			

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto		mq
Superficie coperta		mq
Superficie lorda somma piani f.t.		mq
N. piani	n. 3	
Altezza max	mt 9	
Altezza media	mt	
Volume	mc	
Volume fondiario attuale	mc/mq	
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mq 90	
8	Condizioni ambientali e panoramiche	

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:
a) atmosferico: nullo ■, buono ☐, discreto ☐
b) atmosferico: forti voci ☐ medie ☐ lontane ■
b) acustico: forti voci ☐ medie ☐ lontane ■
c) luminoso: forti voci ☐ medie ☐ lontane ■
valori panoramici: vista lago ■, arco collinare ■
posizione esposta ☐, defilata ☐, arretrata ■
contesto:
bosco/parco ☐, vigneti/uliveti ☐, campagna ■
semurbano ☐, urbano ☐, in prossimità di emergenze: Chiesa di San Zeno della Rocca, San Colombano, San Rita e Cornelio e Villa Valbella distanza dal lago: 3 km

10	Valutazione di impatto	

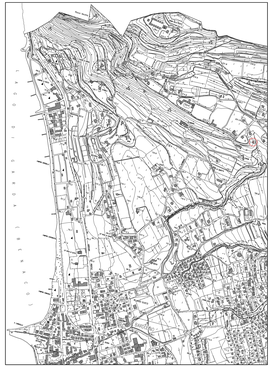
condizioni dell'immobile:
strutturali: buone ■ mediocri ☐ cattive ☐
generali: buone ☐ normali ■ scadenti ☐
tipologia:
casa tradizionale ☐, piccolo albergo ■, media/grande ☐, villaggio ☐, con dipendenze ☐
carattere stilistico:
rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐,
senza caratteri ☐, liberoco ☐, pacchiano ☐
sostenibilità:
bene inserito ☐, isolato ■, contrastante ☐,
troppo evidente ☐, disturpante ☐

11	Conclusioni

Piccolo albergo in posizione collinare panoramica Sostenuto da zone di rispetto assoluto.
Sostenibile solo modesto ampliamento tipologico e consolidamento dehors ristorante.

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

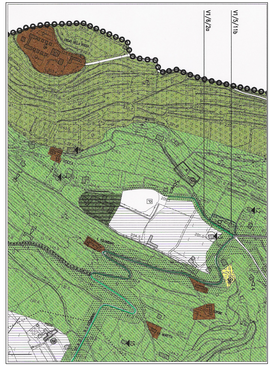
INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000

Z.T.O. D6 - 121

REP. ALBERGHI n. 39



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000

foglio n. 2, mappali n. 329, 341 e altri

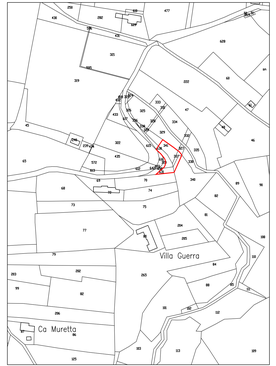
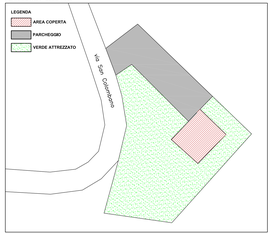


FOTO AEREA

PLANIMETRIA - scala 1/500



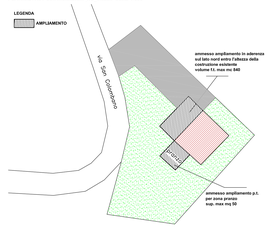
B - parte progettuale

20. **Valbella** (Strada di San Colombano)

Il piccolo albergo, con 11 camere e 22 posti letto, sorge in posizione molto bella, m per questo anche molto esposta e dunque delicata, in cima alla strada di S Colombano, laddove la strada entra nel pianoro verso la Rocca. Il lotto dell'albergo classificato in PRG zona D6, è ritagliato nella zona di rispetto assoluto.

Secondo la norma del PRG, basata solo sulla dimensione degli esercizi alberghieri, l struttura potrebbe ampliarsi notevolmente, e l'ambizione dell'azienda andrebbe pur in questo senso, benché in questo esercizio la piccola dimensione sia un ulterior elemento di qualità.

Tenendo conto di entrambe le esigenze, promozione dell'attività e contemporanea mente rispetto delle condizioni ambientali-paesaggistiche, può essere sostenibile u contenuto ampliamento in aderenza all'edificio esistente, posizionato sul lato nord, questo ed entro la stessa altezza, per un massimo di mc 840 f.t. Inoltre l'attuale sal da pranzo "a veranda" (mq 50) a un solo piano, può consolidarsi, aumentando co l'area per servizi, in un leggiato sempre molto aperto (mc 150).

Lo schizzo planimetrico che segue ha valore solo indicativo, potendosi l'ampliament articolare anche in modo diverso, ma sempre in aderenza (almeno in parte) con il lat nord per i 3 piani f.t. e con il lato ovest per 1 piano.

PLANIMETRIA con indicazioni progettuali- scala 1/500