COMUNE DI BARDOLINO

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

## SCHEDA PROGETTO n. 42 HOTEL VILLA OLIVO

D5: Scheda Ex-Illeverano P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

### A – parte informativa

| 1 | Dati generali | |
|---|---|---|
| Denominazione | HOTEL VILLA OLIVO | |
| Ubicazione | Via Campagnola 13/15 | |
| Classe | Lusso | |
| Categoria | 3 stelle | |
| Ragione sociale | | |
| Titolo di godimento | | |
| Proprietà | | |
| Superficie | | mq. |

| 2 | Ricettività | | |
|---|---|---|---|
| apertura per mesi | | | |
| chiusura dal | | | |
| presenze media annua | | | |
| letti | n. 50 | | |
| camere | n. 23 | | mq. |
| progetti con bagno | | | |
| progetti senza bagno | | | |
| residenza protezione | | | mq. |

| 3 | Servizi interni | | |
|---|---|---|---|
| | | posti | mq. |
| sala riunioni | | n. | mq. |
| hall 50 soggiorno/lettura □ | | | mq. |
| sala TV □ bar □ | | | mq. |
| piscina | | n. | mq. |
| palestra | | n. | mq. |
| lavanderia | | n. | mq. |
| discoteca | | n. | mq. |
| cucina | | n. | mq. |
| lavanderia | | n. | mq. |
| servizi igienici comuni | | n. | mq. |
| | | n. | mq. |

| 4 | Impianti tecnologici |
|---|---|
| riscaldamento centrale: a gas □ altro □ | |
| climatizzazione: completa □ solo camere □ | |
| ascensore: □ sviluppo (metri) □ | |
| antincendio: □ rete idrantica □ estintori □ | |

| 5 | Servizi esterni | |
|---|---|---|
| verde | | mq. |
| attrezzature sportive | | |
| di campo da tenis | n. | mq. |
| di piscina | n. | mq. |
| CLABs | n. | mq. |
| parcheggi pertinenziali | | |
| di cui con colonnine all'aperto | n. | mq. |
| di garage interrati □ p.s. | fuori terra □ p.s. | |
| parcheggio nelle immediate vicinanze: | | |
| posseduto □ | | |

| 6 | Dati stereometrici | |
|---|---|---|
| Superficie totale | | mq. |
| Superficie coperta | | mq. |
| Superficie lorda somma piani f.t. | | mq. |
| N. piani | | n. |
| Altezza max | | mt. |
| Altezza media | | mt. |
| Volume | | mc. |
| Volume lordo abuso | | mc/mq. |
| Ampliamento ammesso dal P.R.G. | | mc. |

| 8 | Condizioni ambientali e panoramiche |
|---|---|
| accessibilità: buona □ mediocre □ scadente □ |
| da strada Gardesana □ a monte □ a lago □ |
| da strada di servizio □ mediocre □ scadente □ |
| □ da strada di penetrazione □ |
| in zona urbanizzata, in zona aperta □ |

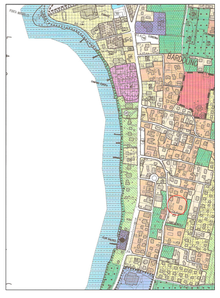
Inquinamento:
condizioni aliene □, buone □, discrete □
ai dintorni/vicino: forti visione □ di media □ lontana □
□ ambiente □ aperto □ semi aperto □ chiuso □
□ luminosi: □ forti visione □ media □ lontana □
valori panoramici: vista lago □, vista orifiamo □
presenza elementi □, definiti □, scarsamente □, assenti □
fotoscopiare □, vignetta/cartolina □, campagna □
□ ambiente □ aperto □ semi aperto □ presenza di emergenze o monumenti □
distanza dal lago:

| 11 | Valutazione di impatto |
|---|---|
| condizioni del sito: | |
| □ buone □ medioci □ cattivi □ | |
| generali: buone □ normali □ scadenti□ | |
| tipologia: | |
| □ tradizionale □ piccolo albergo □, media/ grossa struttura □, con dipendenza □ | |
| carattere ambientale: | |
| □ tipico □ ibrido □, □ post-moderno □, | |
| senza carattere □, fabbricati □, percchiono □ | |
| sostenibilità: | |
| □ ottima □, □ buona □, contrastante □, | |
| impatto evidente □, pesantissimo □ | |

| 11 | Conclusioni |
|---|---|

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

**ESTRATTO D.P.P.R.G. - scala 1/5000**
Z.T.O. D1 - 120



**ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000**
foglio n. 9, mappali n. 133, 380, 404, 1631

**PLANIMETRIA - scala 1/500**

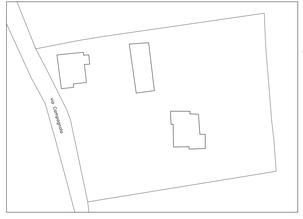
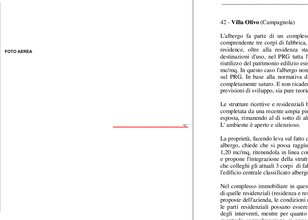



**FOTO AEREA**



### B – parte progettuale

42 - **Villa Oliv**o (Campagnola)

L'albergo fa parte di un complesso edilizio situato in zona Campagnola alla comprendente tre corpi di fabbrica, utilizzati in parte come albergo e in parte con residence, oltre alla residenza stabile dei gestori. Data questa articolazione e destinazione d'uso, nel PRG tutta l'area ricade in "ZTO B-C1 di completamento riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente turistico", con indice 0,8 mc/mq. In questo caso l'albergo non è compreso nell'elenco degli alberghi in legend sul PRG. In base alla normativa di zona il lotto di terreno, benché esiguo, risult completamente saturo. E non ricadendo in zona D6, non valgono per il Villa Oliv i previsioni di sviluppo, sia pure teoriche, date dalla norma di zona.

Le strutture ricettive e residenziali hanno una buona dotazione di verde e parcheggi completata da una piccola piscina. La posizione elevata non è particolarmente esposta, rimanendo al di sotto di altre balze urbanizzate sulla stessa costa collinar L'ambiente è aperto e silenzioso.

La proprietà, facendo leva sul fatto che una parte dell'edificio è già classificato com albergo, chiede che si possa raggiungere sul lotto una densità maggiore, da 0,80 1,20 mc/mq, rimendata in zona B con le zone turistico-alberghiere di completamento e propone l'integrazione della strutture esistenti mediante un corpo basso di camer che collegghi gli attuali corpi di fabbrica e in più la sopraelevazione di un piano pe l'edificio centrale classificato albergo.

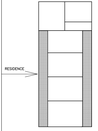
Nel complesso immobiliare in questione le funzioni risultano miste, con prevalenz di quelle residenziali (residenza e residence), e anche in prospettiva, secondo le stess proposte dell'azienda, le condizioni rimangono le stesse. Si può quindi prevedere ch le parti residenziali possano essere eventualmente integrate in base ai futuri pian degli interventi, mentre per quanto riguarda l'albergo, che è già a due piani, a ur eventuale sopraelevazione si opporrebbe comunque l'omogeneità in altezza dell costruzioni nella zona e sopratutto la necessità di non alterare i coni visuali dall'alt in direzione ovest, cioè verso il lago. Nel PI può essere ammesso invece a ampliamento dell'albergo in unione con il corpo basso ora residence, già proposto di progetto avanzato dalla proprietà, a 2 piani e con volume max ma 900. Nello schizzo grafico che segue è riportato questo elemento a livello solo indicativo non normativo.

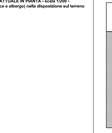
**1. L'albergo a due piani visto dall'accesso al parcheggio posteriore.**

**2. La palazzina del residence, sempre a due piani, in fianco all'albergo.**

**3. Terzo elemento: la casa d'abitazione.**

**1. SCHEMA DELLO STATO ATTUALE IN PIANTA - scala 1/200 :**
**con i due edifici (residence e albergo) nella disposizione sul terreno**




**2. PROTESI DI AMPLIAMENTO - stesse scale**
**AMBITO DI SUPERFICIALIZZAZIONE DI UN PIANO**
**PER LE SOLE SUPERFICI COPERTE DEL CORPO BASSO**
**per mcv mc. 1.000,00 entro il perimetro di piante attuale**
**e con copertura piana senza alcuno sporto (anche tecnico) in altezza.**