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

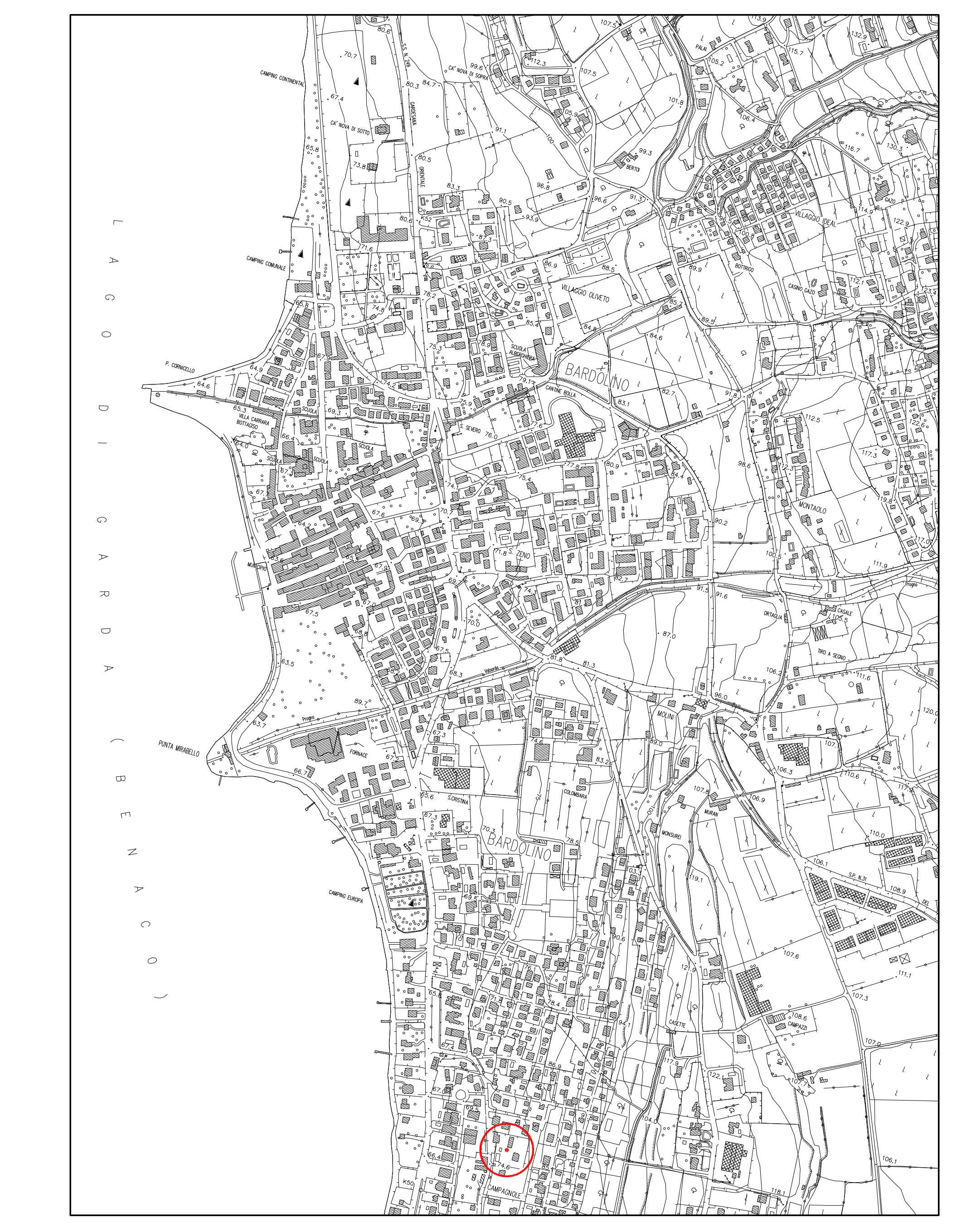
Cfr. Scheda Ex rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

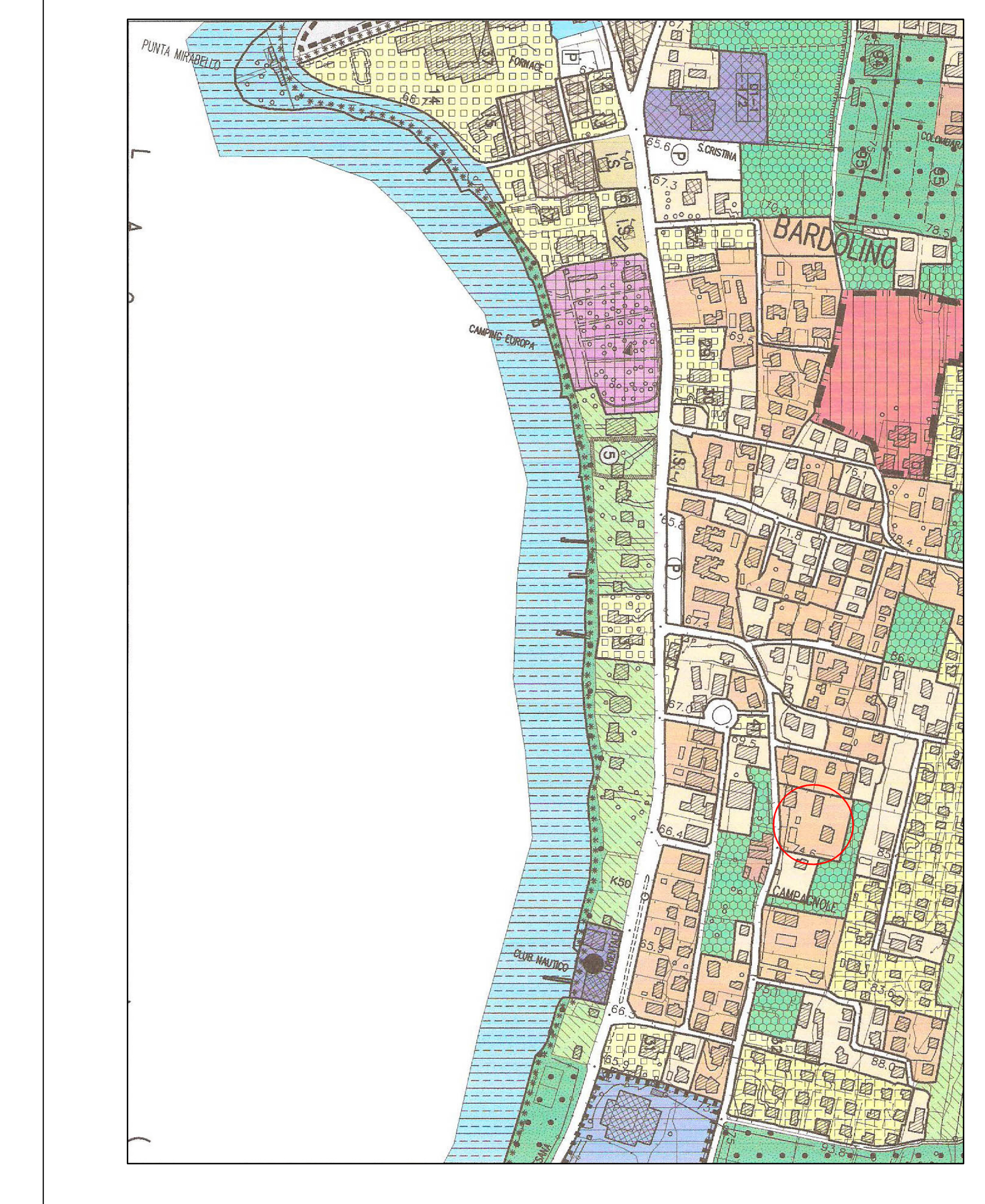
1	Dati generali	
Denominazione	**HOTEL VILLA OLIVO**	
Ubicazione	Via Campagnola 13/15	
Classe	hotel	
Categoria	3 stelle	
Inizio attività		
Titolo di godimento		
Proprietà		
Gestione		
2	Ricettività	
apertura per mesi		
chiusura da a		
presenze medie annue		
letti	n. 52	
camere	n. 23	mq
singole con bagno		
doppie con bagno		
residenza personale		mq
3	Servizi interni	
ristorante	posti	mq
sala riunioni	n.	mq
hall ☐ soggiorno/lettura ☐		mq
sala TV ☐ bar ☐		
piscina	n.	mq
fitness	n.	mq
taverna	n.	mq
discoteca	n.	mq
cucina	n.	mq
lavanderia	n.	
servizi igienici comuni	n.	mq
altri	n.	mq
4	Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas ☐ altro ☐		
climatizzazione: completa ☐ 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 n. mq b) garage: interrato ☐ p.a. fuori terra ☐ p.a.		
parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile ☐:		

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto		mq
Superficie coperta		mq
Superficie lorda somma piani f.t.		mq
N. piani		n.
Altezza max		ml
Altezza media		ml
Volume		mc
Indice fondiario attuale		mc/mq
Ampliamento ammesso dal P.R.G.		mc
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: 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 emergenze o monumenti ☐: distanza dal lago:		
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 ☐, pacchiano ☐		
sostenibilità: bene inserito ☐, isolato ☐, contrastante ☐, troppo evidente ☐, deturpante ☐		
11	Conclusioni	

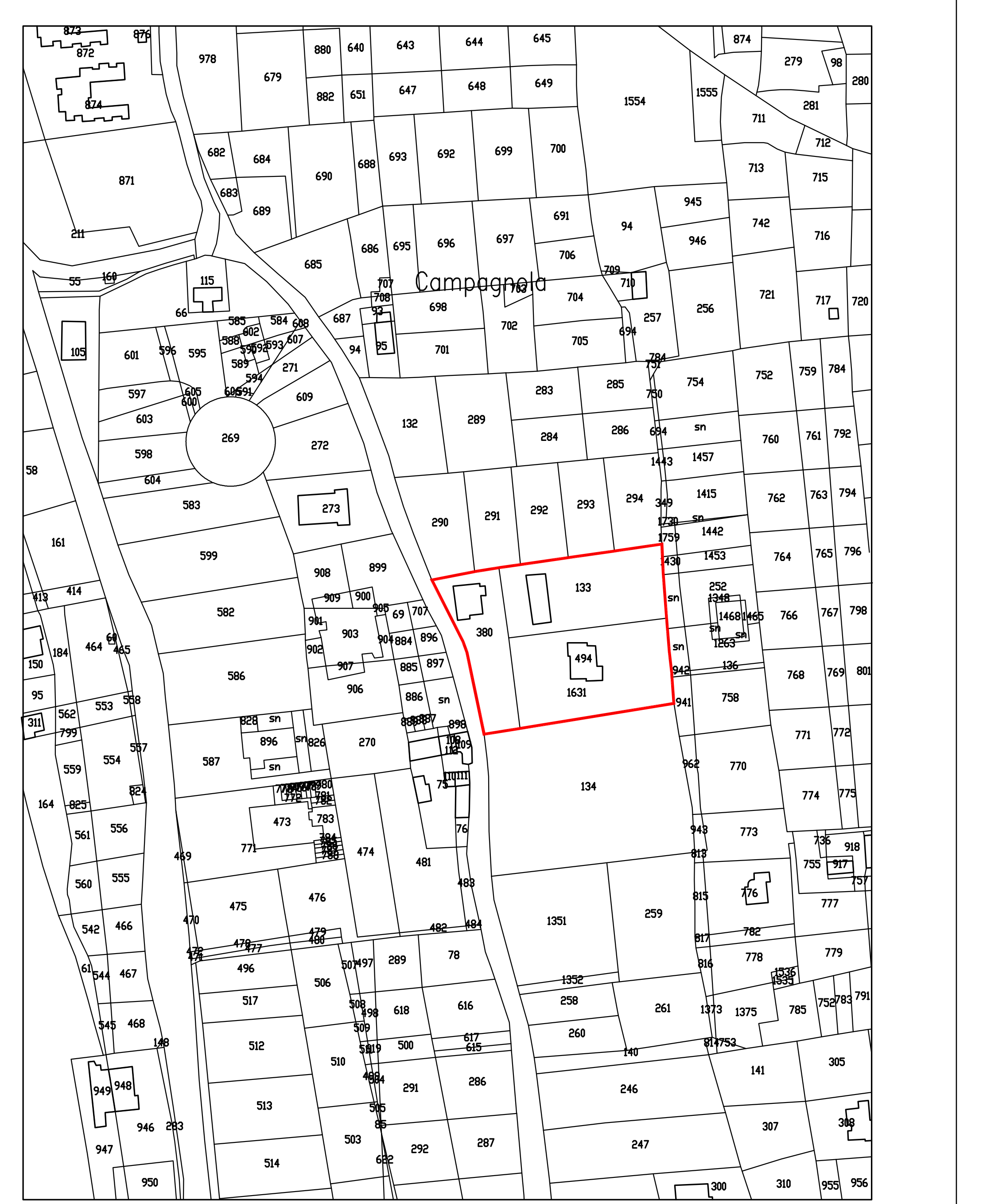
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. C1 - 1/21



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappali n. 133, 380, 494, 1631



PLANIMETRIA - scala 1/500

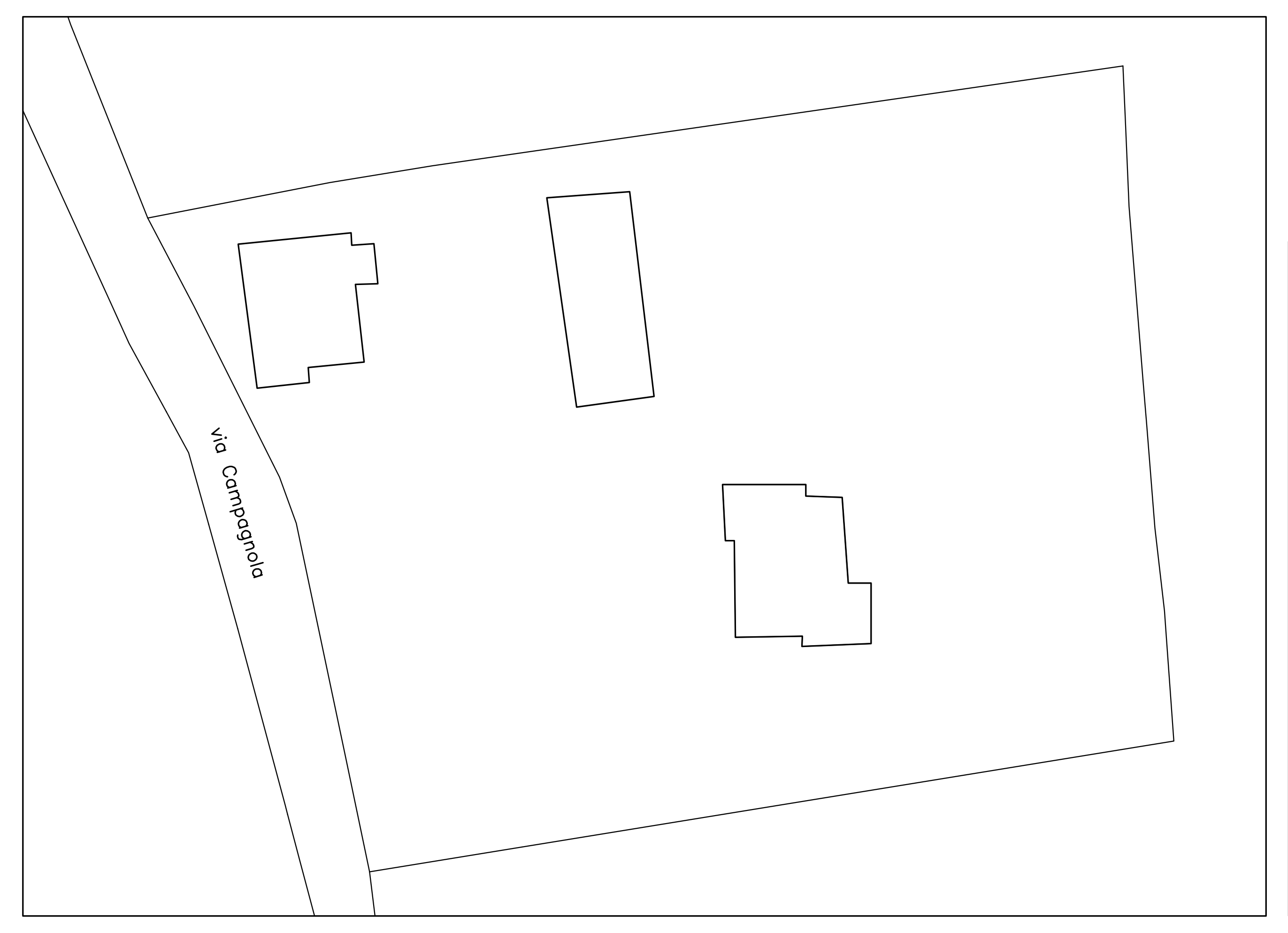


FOTO AEREA

B – parte progettuale

42 - **Villa Olivo** (Campagnola)

L'albergo fa parte di un complesso edilizio situato in zona Campagnola alta
comprendente tre corpi di fabbrica, utilizzati in parte come albergo e in parte com
residence, oltre alla residenza stabile dei gestori. Data questa articolazione
destinazioni 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 esteso, risult
completamente saturo. E non ricadendo in zona D6, non valgono per il Villa Olivo
previsioni di sviluppo, sia pure teoriche, date dalla norma di zona.

Le strutture ricettive e residenziali hanno una buona dotazione di verde e parchegg
completata da una recente ampia piscina. La posizione elevata non è particolarment
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'edificato è già classificato com
albergo, chiede che si possa raggiungere sul lotto una densità maggiore, da 0,80
1,20 mc/mq, ritenendola in linea con le zone turistico-alberghiere di completament
e propone l'integrazione della strutture esistenti mediante un corpo basso di camer
che colleghi gli attuali 3 corpi di fabbrica e in più la sopraelevazione di un piano pe
l'edificio centrale classificato albergo.

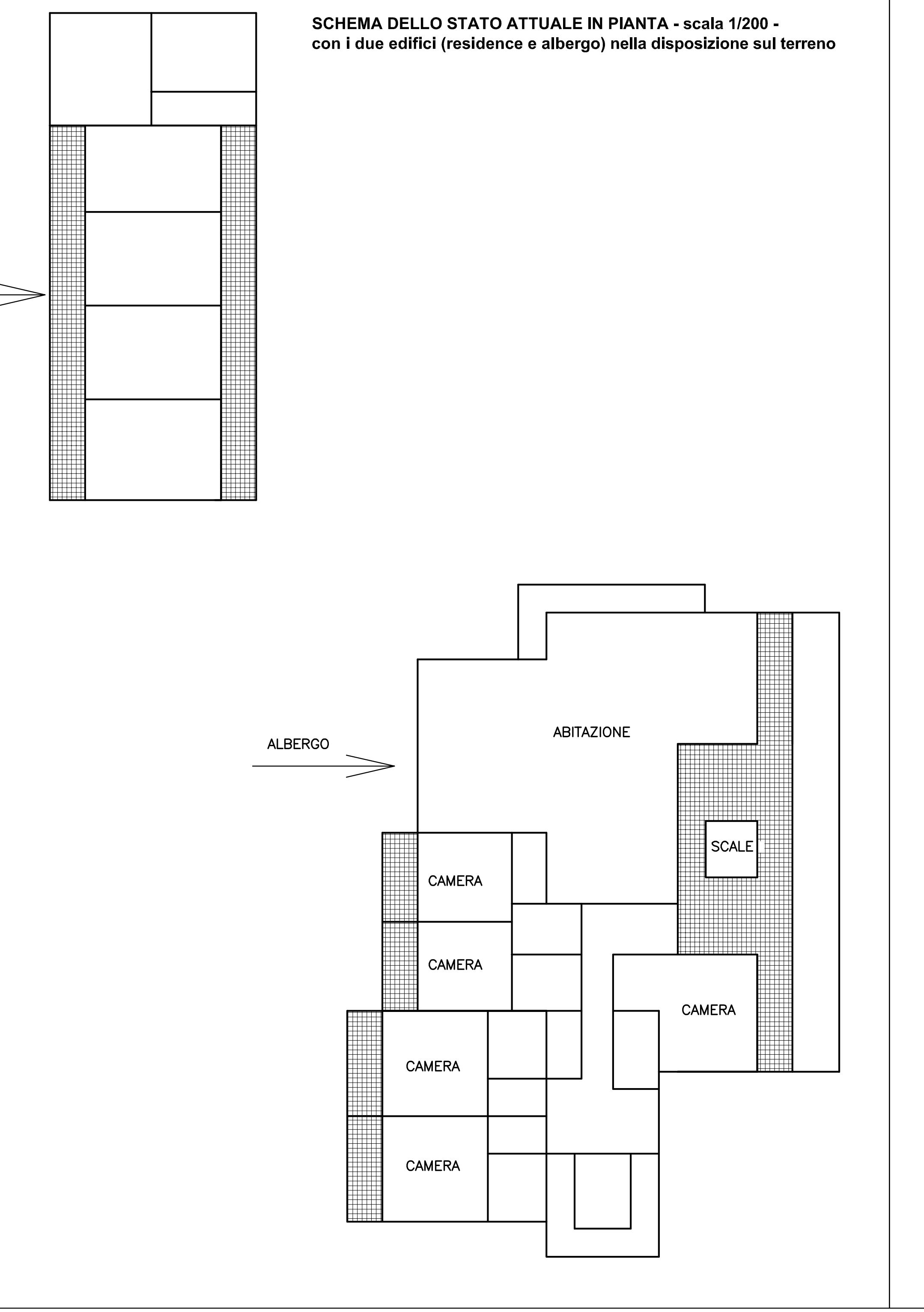
Nel complesso immobiliare in questione le funzioni risultano miste, con prevalenz
di quelle residenziali (residenza e residence), e anche in prospettiva, secondo le stess
proposte dell'azienda, le condizioni rimangono le stesse. Si può quindi prevedere c
le parti residenziali possano essere eventualmente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

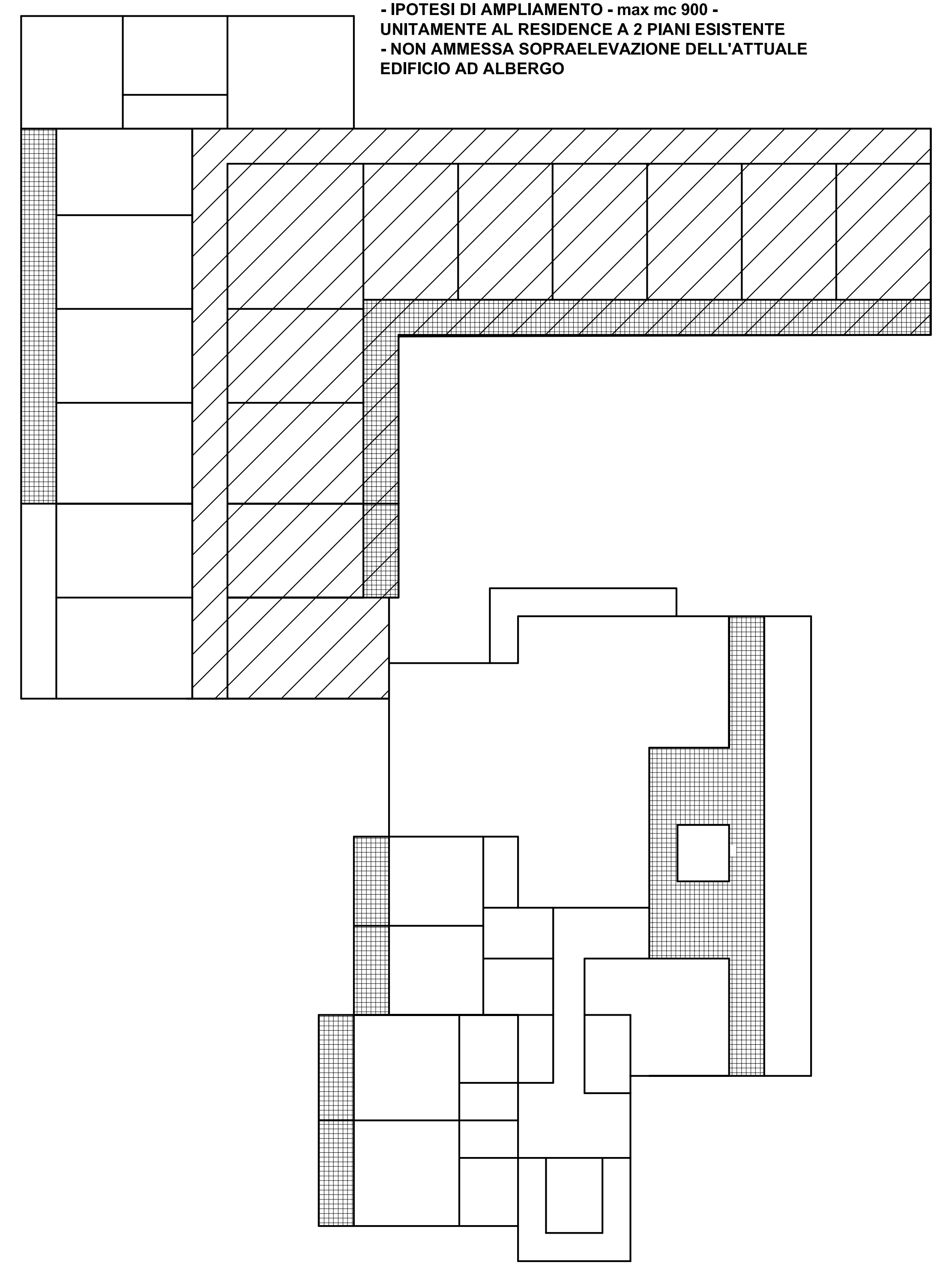
1. L'albergo a due piani visto dall'accesso al parcheggio posteriore.

2. Le palazzine del residence, sempre a due piani, in fianco all'albergo.

3. Terzo elemento: la casa d'abitazione.

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



- IPOTESI DI AMPLIAMENTO - max mc 900 -
UNITAMENTE AL RESIDENCE A 2 PIANI ESISTENTE
- NON AMMESSA SOPRAELEVAZIONE DELL'ATTUALE EDIFICIO AD ALBERGO