



DESCRIZIONE

IL PROGETTO

Alla base di questo progetto c'è l'idea di offrire alle aziende uno spazio di nuova concezione all'interno di una zona industriale-artigianale come quella di Noventa di Piave, volano della ridente attività industriale e commerciale del territorio, che sin dalla sua nascita ha fatto registrare un deciso sviluppo di insediamenti e che attualmente ha rag-

giunto un'estensione di ben 2.000.000 mq. di superficie.

LA LOCATION

La collocazione dell'azienda alberghiera è strategica: si trova a 2 km dal casello autostradale di San Donà di Piave - Noventa e adiacente all'asse autostradale A4 Milano – Trieste, a meno di 40 km da Venezia, 30 da Treviso, 70 da Padova, 60 da Pordenone, 110 da Trieste. Si trova inoltre a tre chilometri dalla Stazione Ferroviaria e mezz'ora d'auto dall'aeroporto di Venezia e dall'aeroporto di Treviso.

Grazie alla realizzazione del progetto della nuova viabilità del Basso Piave, inaugurato di recente, è possibile inoltre raggiungere velocemente la nuova strada di collegamento alla SP52, che collega le cosiddette "Città del Piave", ovvero i Comuni di Noventa, San Donà, Musile e Fossalta. Se si prosegue verso la SS 14 e si attraversa il nuovo ponte sul fiume Piave, opera complementare al "Corridoio V", si raggiunge la riviera adriatica in tempi brevissimi: Jesolo, Eraclea, Caorle, nonché la città di Treviso, coprendo un bacino d'utenza di oltre 200.000 abitanti in meno di trenta minuti.

L'azienda alberghiera è inoltre situata nelle vicinanze dei due maggiori poli commerciali di attrazione presenti nella zona:

- la Zona Commerciale del Centro Piave – Sme che si estende per 420.000 mq. Qui confluiscono tutte le attività commerciali e artigianali più fiorenti presenti nel territorio sandonatese.

- Factory Outlet Centre: alla distanza di 1 km, in prossimità del casello autostradale di S. Donà – Noventa, è stato da poco inaugurato il nuovo Mc ArthurGlen Designer Outlet.

ANALISI DELLA POTENZIALE UTENZA

L'analisi della potenziale utenza presuppone l'accertamento della quantità e della natura del fabbisogno attuale o di quello previsto nel particolare settore alberghiero. Commercio

Prima di tutto dobbiamo considerare il flusso degli operatori commerciali sul tratto autostradale A4 con un aumento del traffico proveniente dai Paesi dell'Est Europa.

Fiere / Congressi

I poli fieristici di Verona, Vicenza, Padova creano un consistente indotto di visitatori sia nazionali che esteri in continua crescita. Questo viene favorito anche dall'intervento della Regione impegnata nel campo della promozione economica dei settori primario, secondario e terziario-turismo, favorendo la partecipazione delle piccole e medie imprese a fiere e eventi particolari in tutto il mondo quali vetrine per far conoscere e apprezzare il sistema turistico-produttivo veneto nei suoi aspetti tradizionali, innovativi e di eccellenza.

Turismo

Oltre alla città di Venezia che ogni anno attira milioni di visitatori provenienti da tutto il mondo, la zona offre una variegata offerta di attrattive turistiche per tutte le stagioni. Nel periodo primaverile ed estivo fanno da padrone le località balneari di Jesolo, Cavallino, Caorle ed Eraclea che ospitano migliaia di turisti provenienti soprattutto da Austria Germania e nell'ultimo periodo anche dai Paesi dell'Est Europa, nel periodo autunnale ed invernale invece prevalgono le località sciistiche presenti sulle splendide Dolomiti Italiane.

Ma la zona è anche arte e cultura, infatti molte sono le città dove è possibile ammirare pregevoli monumenti storici; oltre Venezia abbiamo Verona, Padova, Treviso e tante altre meraviglie.

Noventa di Piave sta diventando uno dei "capoluoghi" della cosiddetta Venezia Orientale e rappresenta sempre più un punto nevralgico tra il Veneto e il Friuli, a ridosso delle aree di sviluppo del trevigiano e le aree balneari.

Industria-artigianato

Stiamo assistendo all'aumento delle unità locali in tutti i settori ad un ritmo più sostenuto rispetto al dato provinciale, soprattutto per quanto riguarda il settore dei servizi ma anche nel commercio e nell'industria. Merita poi, una considerazione più approfondita sulla situazione nel settore artigianale: si è in presenza di una crescita di imprese che escono dal settore artigianale, grazie ad un "salto di qualità". Il tasso di crescita del numero degli addetti è sensibilmente più alto del dato provinciale, sia nei

singoli settori che mediamente. Questo fatto, combinato con le analoghe considerazioni fatte per gli aspetti demografici, conferma che ci si trova in un'area in forte sviluppo. Questo sviluppo delle attività comporta la presenza di un consistente numero di lavoratori non residenti a diversi livelli professionali.

Riassumendo, le presenze previste risultano così suddivise:

- 20% derivante dall'indotto fiera, congressi, conferenze, corsi formativi tenuti da grosse aziende;
- 50% derivante dal flusso turistico e leisure;
- 30% derivante dalle attività industriali, artigianali, commercio e servizi;

ANALISI DEL MERCATO E DESCRIZIONE DELL'AZIENDA ALBERGHIERA

Per fornire un quadro realistico dell'attuale situazione del mercato, sono state analizzate le dimensioni e la composizione dell'offerta ricettiva esistente, i protagonisti del settore, i punti di forza e di debolezza dei concorrenti.

All'analisi dell'offerta abbiamo affiancato l'analisi della domanda presente nell'area con i principali trend e le previsioni di sviluppo di domanda potenziale per il futuro.

Da questa analisi è emerso che il territorio è sprovvisto di strutture snelle, con una gestione express, in linea con le esigenze sempre più forti sia nel settore degli affari che in quello del tempo libero soprattutto nel caso di brevi soggiorni. Per questo si è deciso di creare una struttura di mq. 1.300 circa distribuiti in un unico piano, di categoria 3 stelle, composta da 28 camere doppie e un'ampia sala congressi. Le camere saranno tutte insonorizzate e climatizzate, arredate per offrire semplicità e funzionalità nel massimo comfort. A disposizione inoltre un ampio parcheggio gratuito. Dal piano primo si può raggiungere direttamente al piano terra il bar - ristorante che offre servizio di prima colazione e ristorazione.

Funzionale e confortevole è la soluzione ideale sia per soggiorni business sia per weekend dedicati allo shopping o soggiorni culturali, soddisfacendo le esigenze del viaggiatore che cerca comodità ed efficienza durante il soggiorno.

NOTE

- Visita su appuntamento

FINITURE

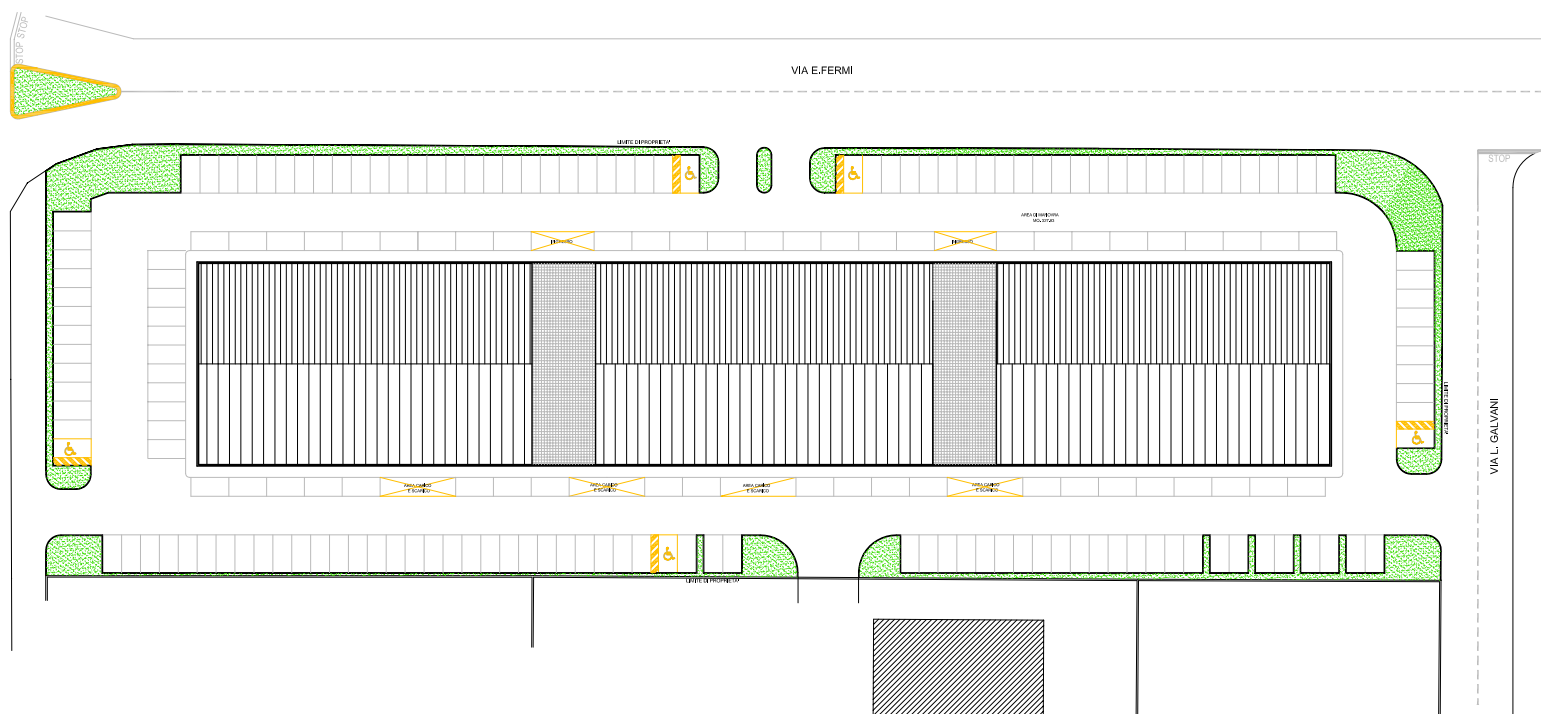
Struttura di mq. 1.300 circa distribuiti in un unico piano, di categoria 3 stelle, composta da 28 camere doppie e un'ampia sala congressi. Le camere saranno tutte insonorizzate e climatizzate, arredate per offrire semplicità e funzionalità nel massimo comfort. Le tramezze divisorie saranno realizzate in cartongesso.

La struttura sarà realizzata secondo la normativa vigente dei Vigili del Fuoco.

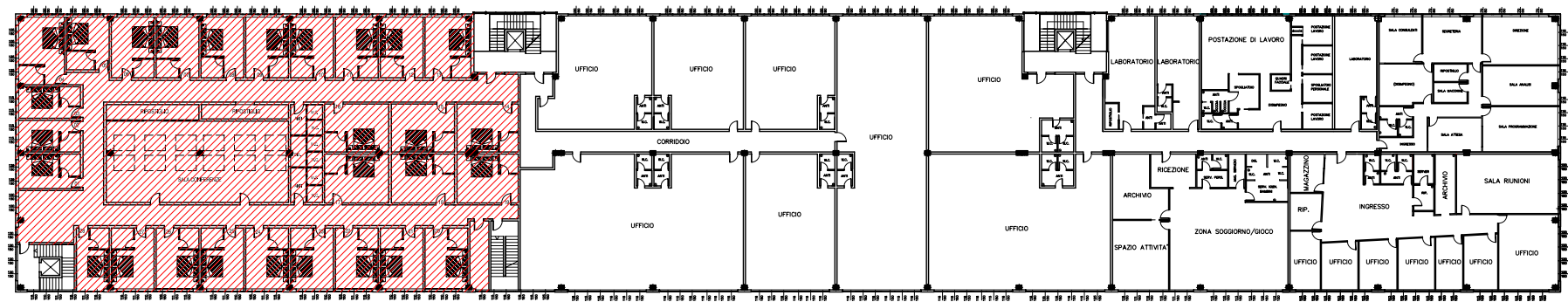
INDIRIZZO

Noventa di Piave (VE) ZONA INDUSTRIALE via E. Fermi 2

Planimetria generale



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO Albergo

SCALA 1:200

