

COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 4 HOTEL SAN VITO

Cfr. Scheda E4 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1 Dati generali	
Denominazione	HOTEL SAN VITO
Ubicazione	via Peschiera 45
Classe	Albergo-bar-ristorante-pizzeria
Categoria	3 stelle
Inizio attività	1962-63
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Peretti Celeste
Gestione	diretta
2 Ricettività mq 320	
apertura per mesi	n. 10
chiusura da DICEMBRE a FEBBRAIO	
presenze medie annue	
letti	n. 42
camere	n. 20 mq 284
single con bagno n.	single senza
doppie con bagno n. 20	doppie senza
residenza personale	camere n. 2 mq 36
3 Servizi interni mq 309	
ristorante	posti 70 mq 94
sala riunioni	
hall ■ + soggiorno/lettura □	44
sala TV ■ + bar ■	
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	mq 35
lavanderia	
servizi igienici comuni	n. 2 mq 10
altri	mq 6
4 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas □ altro ■	
climatizzazione: completa □ solo camere □	
ascensore: □, adeguato disabili □	
smaltimento acque usate: fognatura □ imhoff ■	
5 Servizi esterni mq 1.916	
verde	
attrezzature sportive:	
a) campo/i da tennis	
b) piscina	
c) altro	
parcheggi pertinenziali	
a) posti macchina all'aperto	n. 40
b) garage: interrato □, p.a. fuori terra □, p.a.	
parcheggio nelle immediate vicinanze:	
possibile □:	

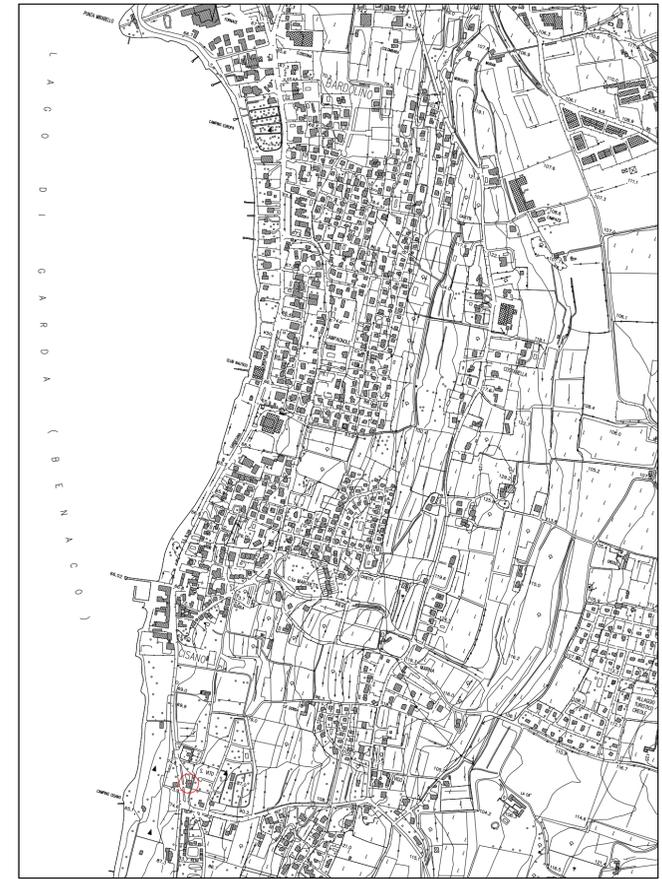
6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 3.100
Superficie coperta	mq 20
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 77
N. piani	3
Altezza max	mi 10,30
Altezza media	mi 9,7
Volume	mc 1.930
Indice fondiario attuale	mc/mq 0,6
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 54

8 Condizioni ambientali e panoramiche	
accessibilità: buona ■, mediocre □, scadente □	
a) da strada Gardesana ■, a monte ■, a lago □	
b) da strada di collegamento ■, panoramica □	
c) punto di conflitto ■ presso incrocio di grande traffico: accesso da migliorare.	
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 ■ Parco Girardi;	
distanza dal lago: 5 minuti a piedi	

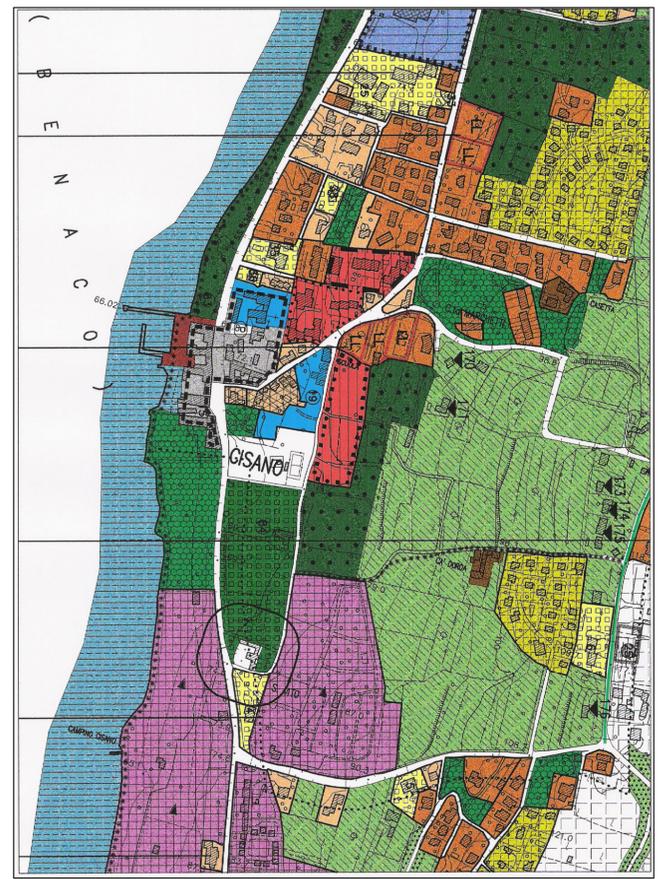
10 Valutazione di impatto	
condizioni dell'immobile:	
strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □	
generali: buone □, normali □, scadenti □	
tipologia:	
casa tradizionale □, piccolo albergo ■	
grossa struttura □, con dépendence □	
caratteri stilistici:	
rustico □, moderno ■, post-moderno □	
senza caratteri □, furbesco □, paschiano □	
sostenibilità:	
bene inserito □, isolato □, contrastante ■,	
troppo evidente ■, deturpante □	

11 Conclusioni	
Piccolo albergo del primo sviluppo turistico moderno, con ristorante autonomo, in posizione elevata lungo la Gardesana fuori Cisano.	
L'ampliamento appena concluso, con buoni standards di servizi e riordino dell'area, esclude ulteriori interventi, data anche la posizione su un'area pianeggiante e prossima a vicine dimore.	

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



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 2/8
REP. ALBERGHI n. 4



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 13, mappali n. 149

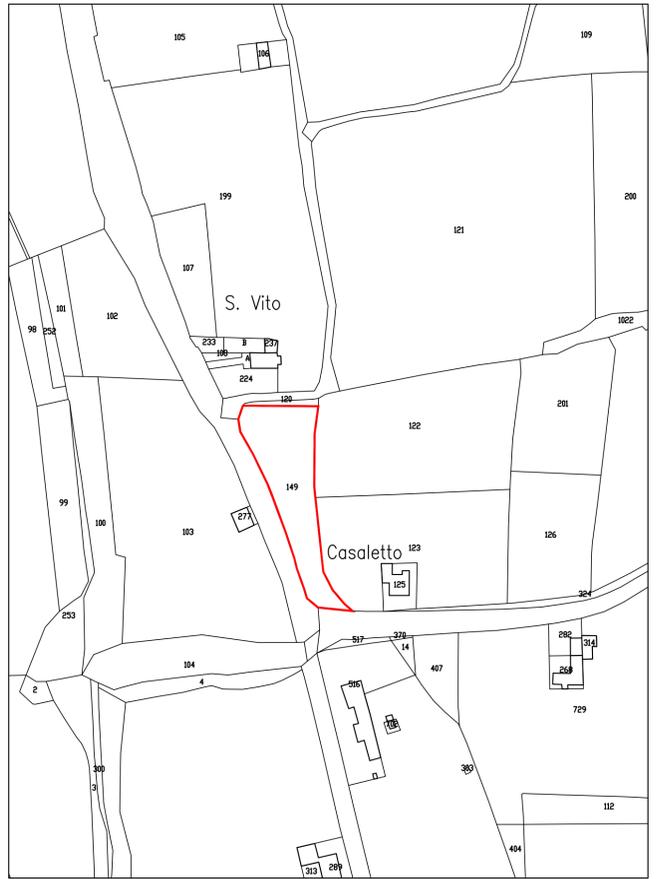
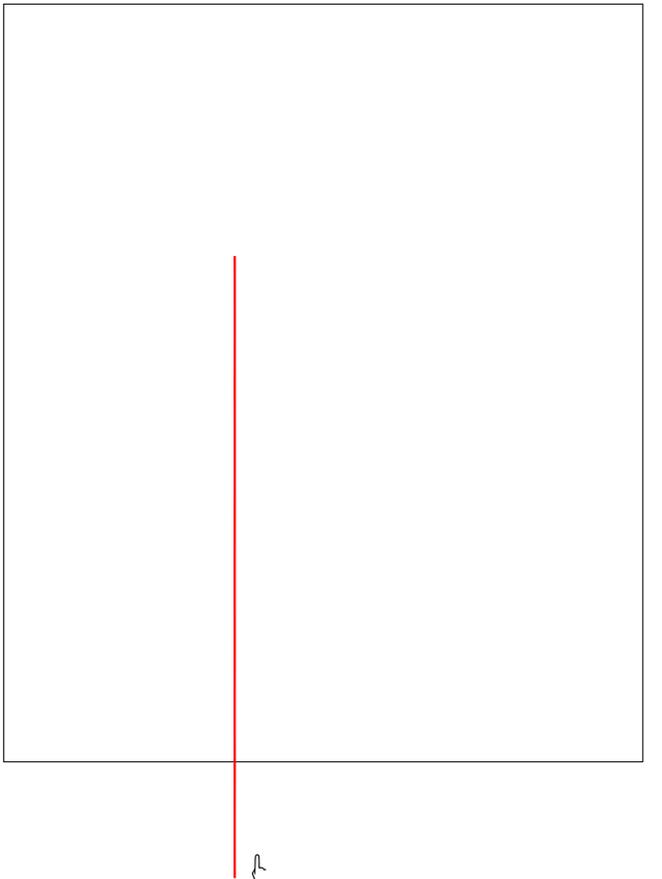
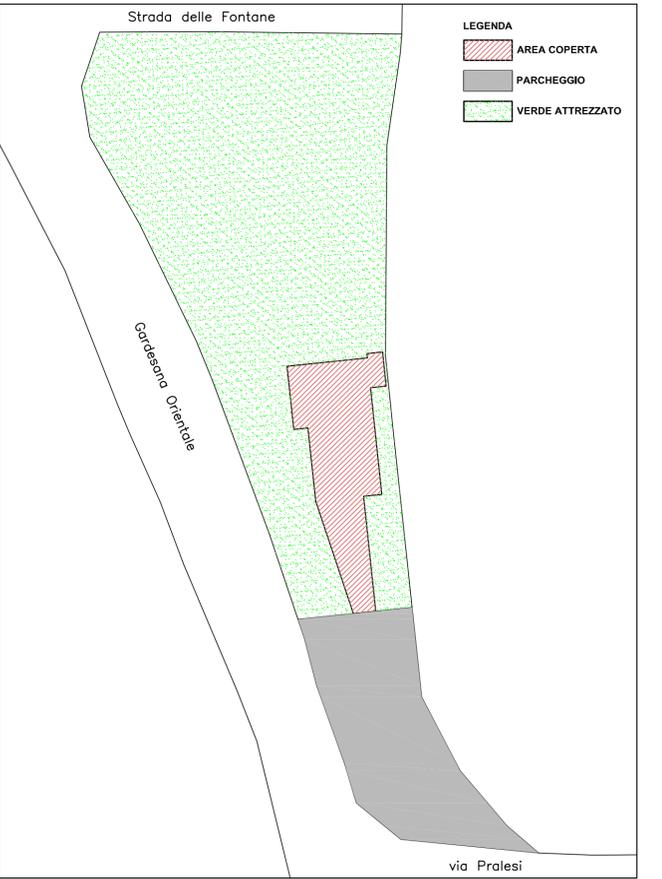


FOTO AEREA



PLANIMETRIA - scala 1/500



B - parte progettuale

4. Hotel San Vito (Via Peschiera 45)

L'albergo sorge in buona posizione in fregio alla Gardesana, a monte della strada vicino a Cisano, all'altezza dello snodo per Calmasio-Affi, ma sconta la vicinanza con il piccolo cimitero di Cisano, o meglio con l'area di rispetto da questo generata. Recentemente ha potuto comunque ampliarsi e sistemarsi, raggiungendo il massimo dello sviluppo possibile. Anche l'area, alla fine del lavoro, è stata convenientemente riordinata.

Situazione consolidata, senza ulteriori previsioni di sviluppo.