COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 12 HOTEL CAPRI

Cfr. Scheda E12 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali		
Denominazione	HOTEL CAPRI		
Ubicazione	Via Mirabello 21		
Classe	Albergo		
Categoria	3 stelle		
Inizio attività	1976		
Titolo di godimento	proprietà		
Proprietà	F.lli Salandini Montresor G.		
Gestione	diretta		
Anno di costruzione	1960, ampliamento 1976-82		
2	Ricettività	mq 1.044	
apertura per mesi	n. 6		
chiusura da	OTTOBRE a MARZO		
presenze media annua	6.000		
letti	n. 90		
camere	n. 40	mq 847	
singole con bagno	singole senza		
doppie con bagno n. 40	doppie senza		
residenza personale	camere n.5	mq 196	
3	Servizi interni		mq 269
ristorante			
sala riunioni			
hall ■, soggiorno/lettura ■		mq 212	
sala TV ■ + bar,colazione ■			
piscina			
fitness			
taverna			
discoteca			
cucina		mq 34	
lavanderia			
servizi igienici comuni	n. 2	mq 8	
altri		mq 15	
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 210	
attrezzature sportive:			
a) campi di tennis			
b) piscina	n. 1	mq 115	
c) altro:			
parcheggio pertinenziale			
a) posti macchina all'aperto		n. 35	
b) garage: interrato □ p.a. , fuori terra □ p.a.			
parcheggio nelle immediate vicinanze:			
possibile □;			

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq	1.64
Superficie coperta	mq	52
Superficie lorda somma piani f.t.	mq	1.55
N. piani		4
Altezza max	m	13,11
Altezza media	m	
Volume	mc	4.759
Densità fondiaria attuale	mc/mq	2,81
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc	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 strade di penetrazione □:
in zona urbanizzata ■, in zona aperta □
inquinamento:
condizioni ottime □, buone □, discrete ■
a) atmosferico: forti vicine ■, medie □, lontane □
b) acustico: forti vicine ■, medie □, lontane □
c) luminoso: forti vicine ■, medie □, lontane □
valori panoramici: vista lago □, arco collinare ■
posizione esposta □, defilata ■, arretrata □
contesto:
bosco/parco □, vigneto/ulivetto □, campagna ■
semiurbano □, urbano ■, in prossimità di emergenze o monumenti ■ (centro storico, Parco di Villa Rizzardi, distanza dal lago: 3 minuti a piedi

10	Valutazione di impatto	

condizioni dell'immobile:
strutturali: buone ■, mediocri □, cattive □
generali: buone ■, normali □, scadenti □
tipologia:
casa tradizionale □, piccolo albergo □, media/grossa struttura ■, con dipendence □
caratteri stilistici:
rustico □, moderno ■, post-moderno □,
senza caratteri □, fabesco □, pacchiano □
sostenibilità:
bene inserito ■, isolato □, contrastante □,
troppo evidente □, deturpante □

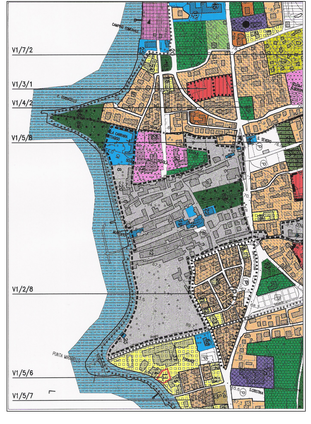
11	Conclusioni	

Sono come pensione familiare, l'albergo ha più che raddoppiato la propria capienza con l'ampliamento dei primi anni 80,e con l'intervento appena concluso ha puntato al massimo dei posti letto ammessi. La posizione centrale ma non appariscente, arretrata rispetto al lago ma non lontana, e la buona accessibilità a tutti i servizi

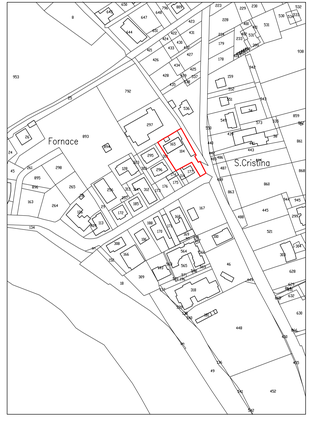
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE

ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D6 - 1/16
REP. ALBERGHI n. 12

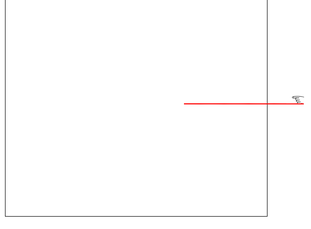


ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappali n. 104, 165



PLANIMETRIA - scala 1/500

FOTO AEREA



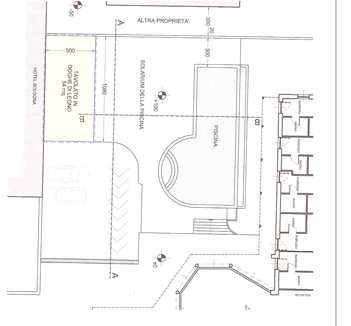
B – parte progettuale

12 - **Hotel Capri** (via Mirabello)

Sorto come pensione familiare, l'albergo ha più che raddoppiato la propria capienz con la ristrutturazione e ampliamento dei primi anni Ottanta. Con la realizzazione dk progetto da poco conclusa, comprendente anche la trasformazione in albergo dell'ab tazione, ha raggiunto il massimo dei posti letto ammessi dal PRG (88) nel rispett degli altri standard di superficie, mentre per i posti auto continua a servirsi di un'are integrativa presso il Tennis non lontano.

Considerata la posizione nel centro urbano e i limiti dell'area, anche con riguardo all viabilità, lo sviluppo raggiunto e la qualità dell'esercizio rappresentano senz'altro ur situazione consolidata, da mantenersi inalterata.

Ultimamente l'azienda ha prospettato l'ipotesi di un contenuto ampliamento dell'are aperta a solarium, da ottenere mediante copertura parziale del garage interrato. L'ampliamento del solarium, anche per l'effetto di schermatura delle auto, appare ir tervento positivo, purché siano rispettati il regolamento edilizio e i diritti dei conf nanti (Hotel Bologna e altri).

Estratto dal Progetto per l'Hotel Capri 2013

AMMESSO AMPLIAMENTO DEL SOLARIUM APERTO
CIRCA MQ 50
NEL RISPETTO DI R.E. E DIRITTI DI TERZI