COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 15 HOTEL VILLA LETIZIA

modificata da delibera di approvazione

Cfr: Scheda E15 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali	
Denominazione	HOTEL VILLA LETIZIA	
Ubicazione	Lungolago F. Cipriani, 8	
Classe	Hotel-Ristorante- Bar	
Categoria	3 stelle	
Vincolo alberghi	pertinenza	
Stato di fondamento	esistente	
Proprietà	Soc. Villa Letizia s.r.l.	
Gestione	Albergo Villa Letizia s.n.c.	
Anno di costruzione	1960, ampl. '65, ristrut. '78	
2	Ricettività	mq 1.466
apertura per mesi	n. 10	
chiusura da NOVEMBRE a GENNAIO		
presenze medie annue	12.500	
letti	n. 102	
camere	n. 43	mq 1.343
singole con bagno	singole senza	
doppie con bagno	doppie senza	
suite	appartamenti	mq 120
3	Servizi interni	mq 909
reception	posto 180	mq 257
sale riunioni		
hall ■ - soggiorno/lettura ■		mq 117
sala TV ■ - bar/colazione ■		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina		mq 88
lavanderia		mq 63
servizi igienici comuni	n. 3	mq 22
altri		mq 342
4	Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas ■		
climatizzazione: completa, solo camere ☐		
ascensore: ■ adeguato disabili ■		
smaltimento acque usate: fognatura ■, imhoff ☐		
5	Servizi esterni	
verde		mq 600
attrezzature sportive:		
a) campi di tenna		
b) piscina		
c) palestra		
parcheggi pertinenziali		
a) posti macchina all'aperto	n. 15+20	
b) garage: interrato ■ p.a. 6/7, fuori terra ☐ p.a.		
parcheggio nelle immediate vicinanze: possibile ☐		

6	Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq	2.300
Superficie coperta	mq	1.06
Superficie lotto somma piani f.t.	mq	2.12
N. piani		2
Altezza max	m	11.00
Altezza media	m	
Volume	mc	9.640
Densità fondiaria attuale	mc/mq	4,19
Ampliamento ammesso dal P.R.G.		ammesso

8	Condizioni ambientali e panoramichi
accessibilità: buona ■, mediocre ☐, scadente ☐	
a) da strada Gardesana ■, a monte ☐, a lago ■	
b) da strada di collegamento ☐, panoramica ☐	
c) da strada di penetrazione ■	
d) da sentiero: urbanizzata ■, in zona aperta ☐	
inquinamento:	
condizioni ottime ■, buone ☐, discrete ☐	
a) atmosferico: forti volore ☐, medie ☐, lontane ■	
b) acustico: forti volore ☐, medie ☐, lontane ■	
c) luminoso: forti volore ☐, medie ☐, lontane ■	
valori panoramici: vista lago ■, arco collinare ■	
posizione rispetto ■: dentro ☐, entrata ☐	
contesto:	
monumentale ☐, vigneto/uliveto ☐, campagna ☐,	
semiurbano ☐, urbano ■, in prossimità di emer-	
genze o monumenti ■: lido-bagni, centro storico,	
Parco Rusiardi, distanza dal lago: fronte lago	

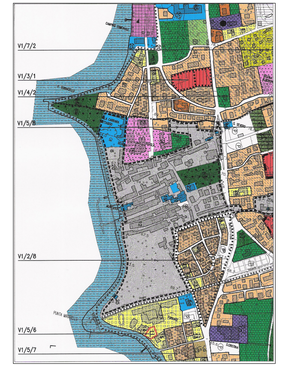
10	Valutazione di impatto
condizioni del immobile:	
strutturali: buone ■, mediocri ☐, cattive ☐	
generali: buone ■, normali ☐, scadenti ☐	
tipologia:	
casa/residenziale ☐, piccolo albergo ☐, media/	
grande struttura ■, con dipendenza ■	
giardini storici:	
rustico ☐, moderno ■, post-moderno ☐,	
senza caratteri ☐, fabbisco ☐, pacchiano ☐	
sostenibilità:	
bene inserito ☐, isolato ☐, contrastante ☐,	
troppo evidente ■, distruttivo ☐	

11	Conclusioni
La struttura attuale è il risultato di molti interventi, a partire da una villetta sorta nel 1960 fino alla ristrutturazione e ampliamento dell'edificio vicino, collegata da terrazzo. Per la posizione e la densità è da evitare il richiesto ampliamento del terrazzo sul tetto, mentre può essere valido il recupero di tutto il sottotetto del corpo arretrato. [illegible]	

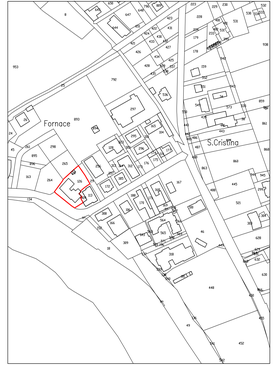
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE

ESTRATTO DI P.R.G. – scala 1/5000
Z.T.O: D6 – 1/9
REP. ALBERGHI N. 15



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000
foglio n. 9, mappali n. 126, 28



PLANIMETRIA - scala 1/500

FOTO AEREA

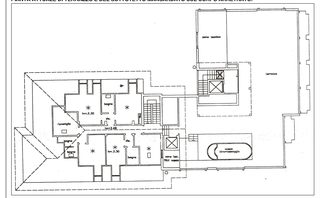
B – parte progettuale

15 - **Hotel Villa Letizia** (lungolago Cipriani)

In prima fila sul lungolago Cipriani fin dagli anni Cinquanta, l'Albergo Villa Letizi ha subito vari interventi di ampliamento e sopraelevazione, articolandosi in due corp entrambi a 3 piani, uno direttamente affacciato sul lungolago, l'altro più arretrato, raggiungendo una densità di quasi 5 mc/mq.
La capienza complessiva è oggi di 102 posti letto.
Il corpo ovest verso il lago è coperto da un grande terrazzo-solarium dotato di vasc idromassaggio e protetto in parte da una struttura a portico, mentre il corpo interno posto a nord-est, ha una copertura a falde con un sottotetto mansardato nel quale son ricavati alcuni ambienti per il personale.
L'intenzione e la richiesta della gestione è di sopraelevare leggermente (circa 1 m) sottoetto del corpo nord-est, e avanzare verso nord con l portico sopra il terrazz fino a coprire la vasca idromassaggio e quindi saldarsi con la copertura del sottotett retrostante; inoltre si vorrebbe chiudere almeno in parte il portico così ampliat mediante serramenti vetrati, per un uso anche invernale degli impianti. Quest elaborazioni sulla copertura comporterebbero un aggravio volumetrico di circa m 450.
Il rialzo di 1 m del corpo posteriore risulterebbe non avvertibile dal lungolago modificherebbe di poco i così visuali dalle costruzioni posteriori (come dimostran anche le verifiche grafiche e fotografiche allegate all'Osservazione accolta). Il portic sopra il terrazzo prospiciente il lungolago, invece, è senz'altro un elemento c maggiore impatto, da non ampliare.
Pertanto è ammesso un intervento di contenuta sopraelevazione (max mc 400) ch renda agibile tutto l'attuale piano sottotetto del corpo a nord-est, al quale sarà data un copertura piana con altezza non superiore alla linea di colmo del tetto a falde attuali Quanto al portico sul tetto, è escluso qualsiasi ampliamento, mentre l'esistente port essere chiuso con vetrate.

AMMESSA LA CHIUSURA A VETRI SOLO DEL PORTICO ESISTENTE SUL TERRAZZO DI COPERTURA.

PIANTA ATTUALE DI TERRAZZO E DEL SOTTOTETTO MANSARDATO SUL CORPO ARRETRATO.


VASCA IDROM.
SAUNA
SAUNA
SAUNA