

COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO **n. 13** HOTEL BOLOGNA

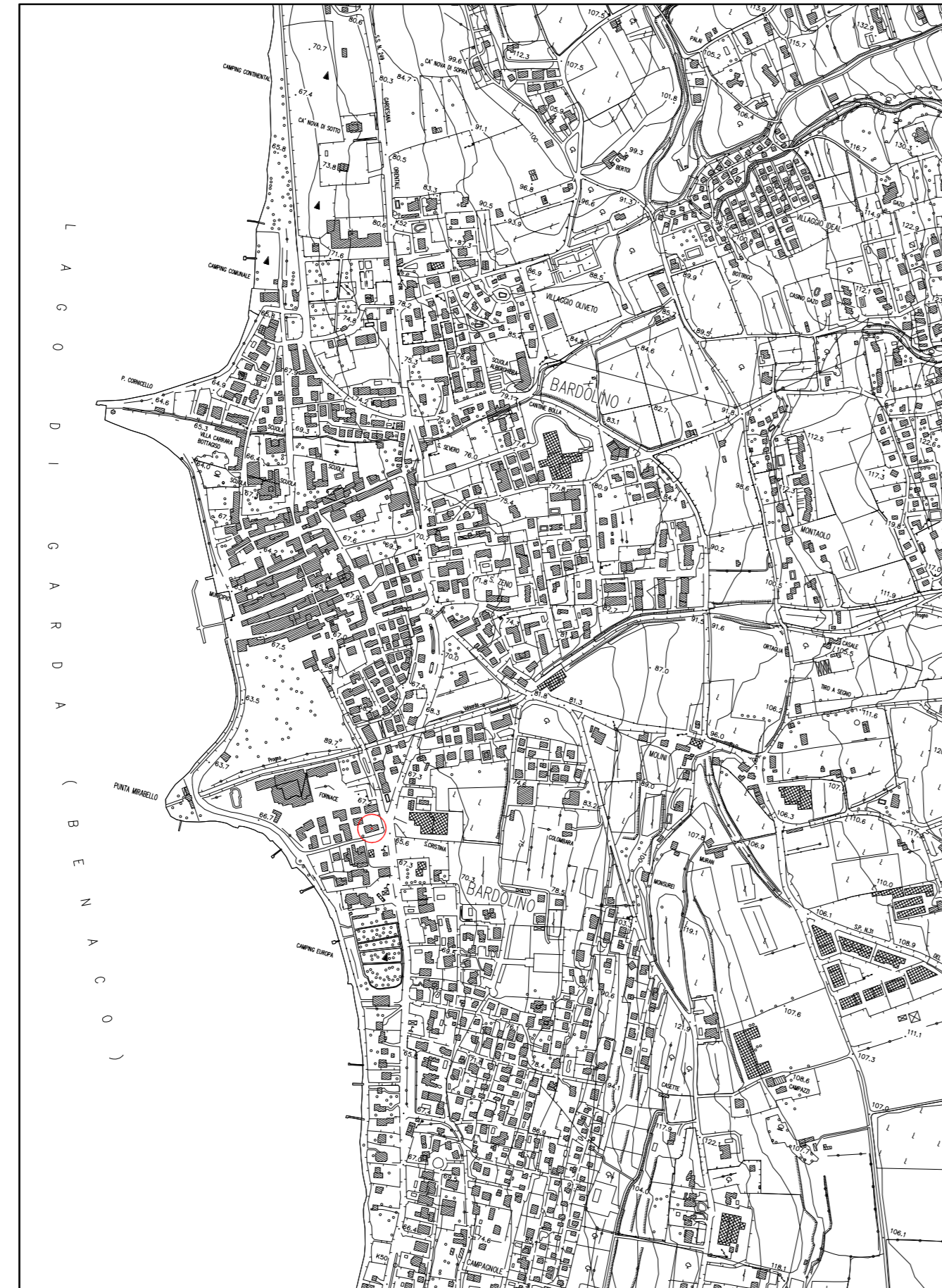
Cfr. Scheda E12 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1 Dati generali	
Denominazione	HOTEL BOLOGNA
Ubicazione	Via Mirabello 19
Classe	Albergo-Ristorante-Bar
Categoria	3 stelle
Inizio attività	1971
Titolo di godimento	proprietà
Proprietà	Andreoli Lodovico
Gestione	diretta
Anno di costruzione	1952, ristrutturato '73 e '80
2 Ricettività mq 603	
apertura per mesi	n. 7
chiusura da	OTTOBRE a MARZO
presenze medie annue	2.500 -
letti	n. 56
camere	n. 33 mq 410
single con bagno n. 2	single senza
doppie con bagno n. 27	doppie senza
residenza personale	camere n.5 mq 193
3 Servizi interni mq 644	
ristorante	posti 100 mq 128
sala riunioni	
hall ■ + soggiorno/lettura □	
sala TV ■ + bar.colazione ■	mq 66
piscina	
fitness	
taverna	
discoteca	
cucina	mq 66
lavanderia	mq 19
servizi igienici comuni	n. 2 mq 8
altri	mq 357
4 Impianti tecnologici	
riscaldamento centrale: a gas □ altro □	
cimatizzazione: completa solo camere □	
ascensore: ■, adeguato disabili □	
smaltimento acque usate: fognatura ■, imhoff □	
5 Servizi esterni mq 247	
verde	
attrezzature sportive:	
a) campi di tennis	
b) piscina	
c) altro:	
parcheggi pertinenziali	
a) posti macchina all'aperto	n. 15
b) garage: interrato □, p.a. ■, fuori terra □, p.a. ■	
parcheggio nelle immediate vicinanze:	
possibile □:	
6 Dati stereometrici	
Superficie lotto	mq 1.012
Superficie coperta	mq 428
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 1.262
N. piani	3
Altezza max	ml 9,42
Altezza media	ml 9,42
Volume	mc 3.202
Indice fondiario attuale	mc/mq 3,12
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	mc 722
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 □, discreto ■	
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 □, aretrata ■	
contesto:	
bosco/parco □, vigneto/uliveto □, 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 dépendence □	
caratteri stilistici:	
rustico □, moderno ■, post-moderno □, senza caratteri □, fiabesco □, pacchiano □	
sostenibilità:	
bene inserito ■, isolato □, contrastante □, troppo evidente □, delurpante □	
11 Conclusioni	
Più volte ampliato e ristrutturato, da pensioncina familiare ha superato i 50 posti letto e raggiunto la categoria 3 stelle. Caratteristiche positive: posizione centrale, buona accessibilità e vicinanza a tutti i servizi; negative: zona ad alta densità, carenza di verde e parcheggio. Ammissibile solo recupero camera d'angolo rimasta incompiuta e parziale riforma della copertura a terrazza.	

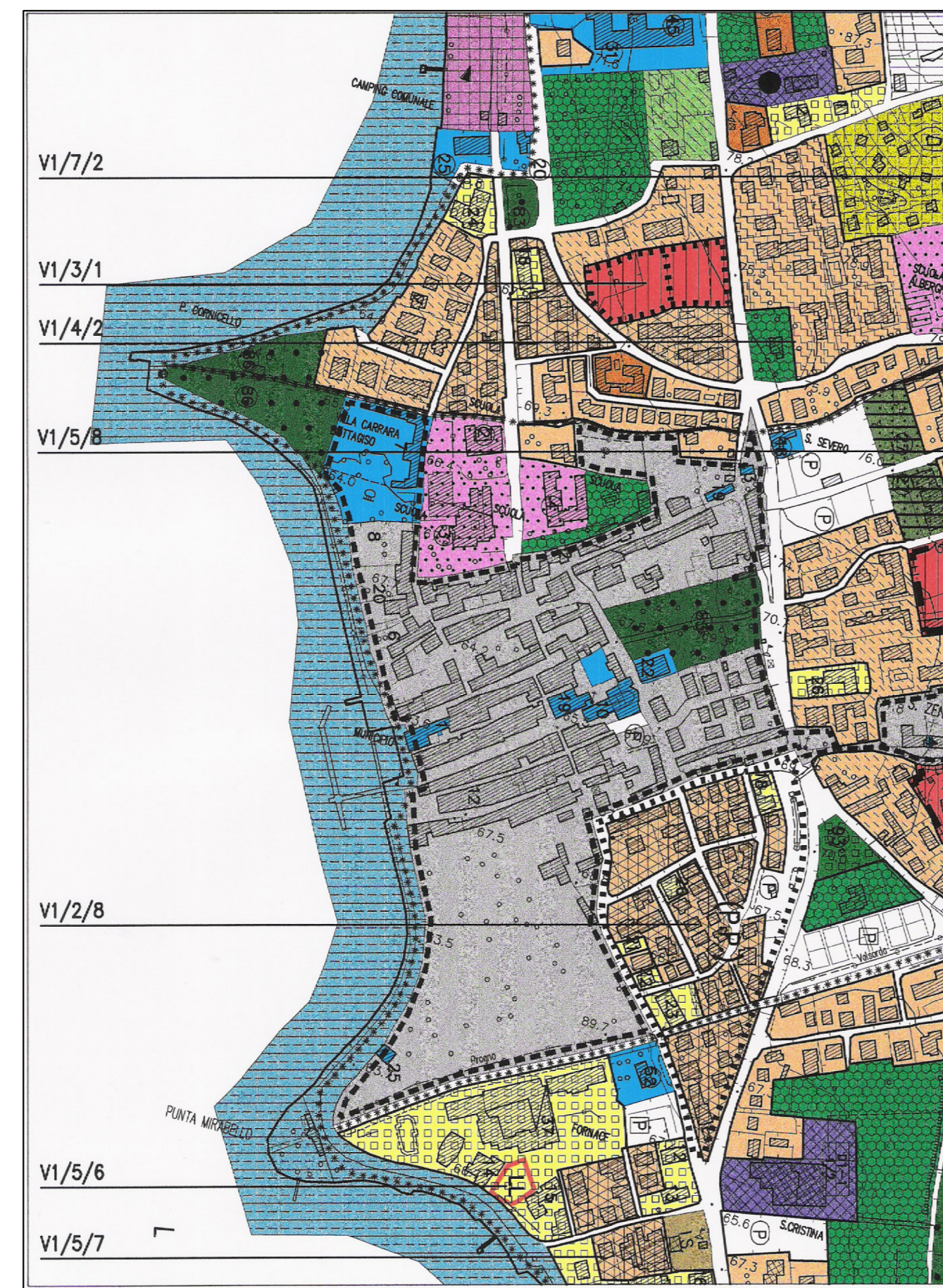
ESTRATTO DI C.T.R. - scala 1/10000

INDIVIDUAZIONE



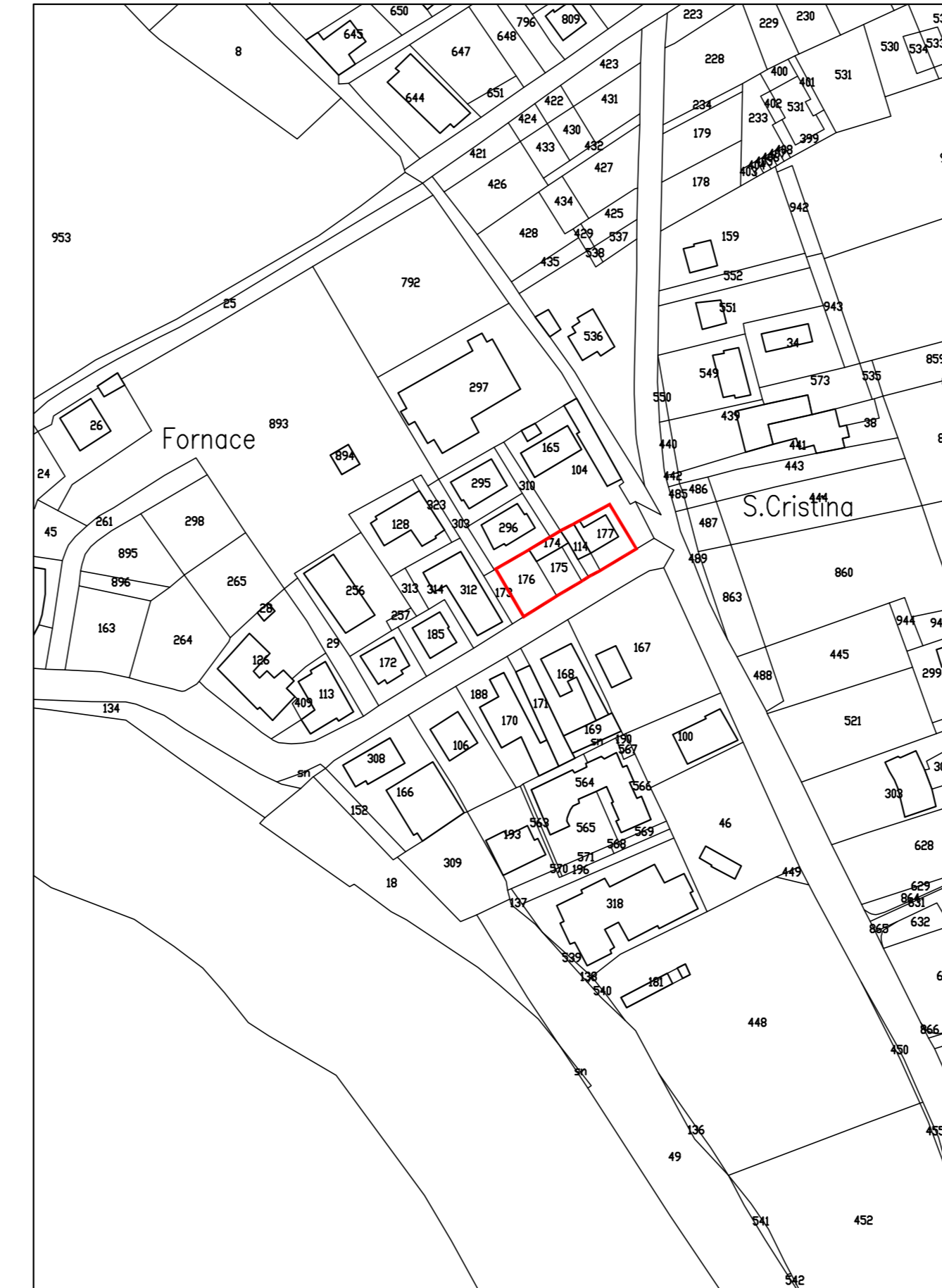
ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000

Z.T.O. D6 - 1/16
REP. ALBERGHI n. 13



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000

foglio n. 9, mappali n. 114, 174, 175, 176, 177



PLANIMETRIA - scala 1/500

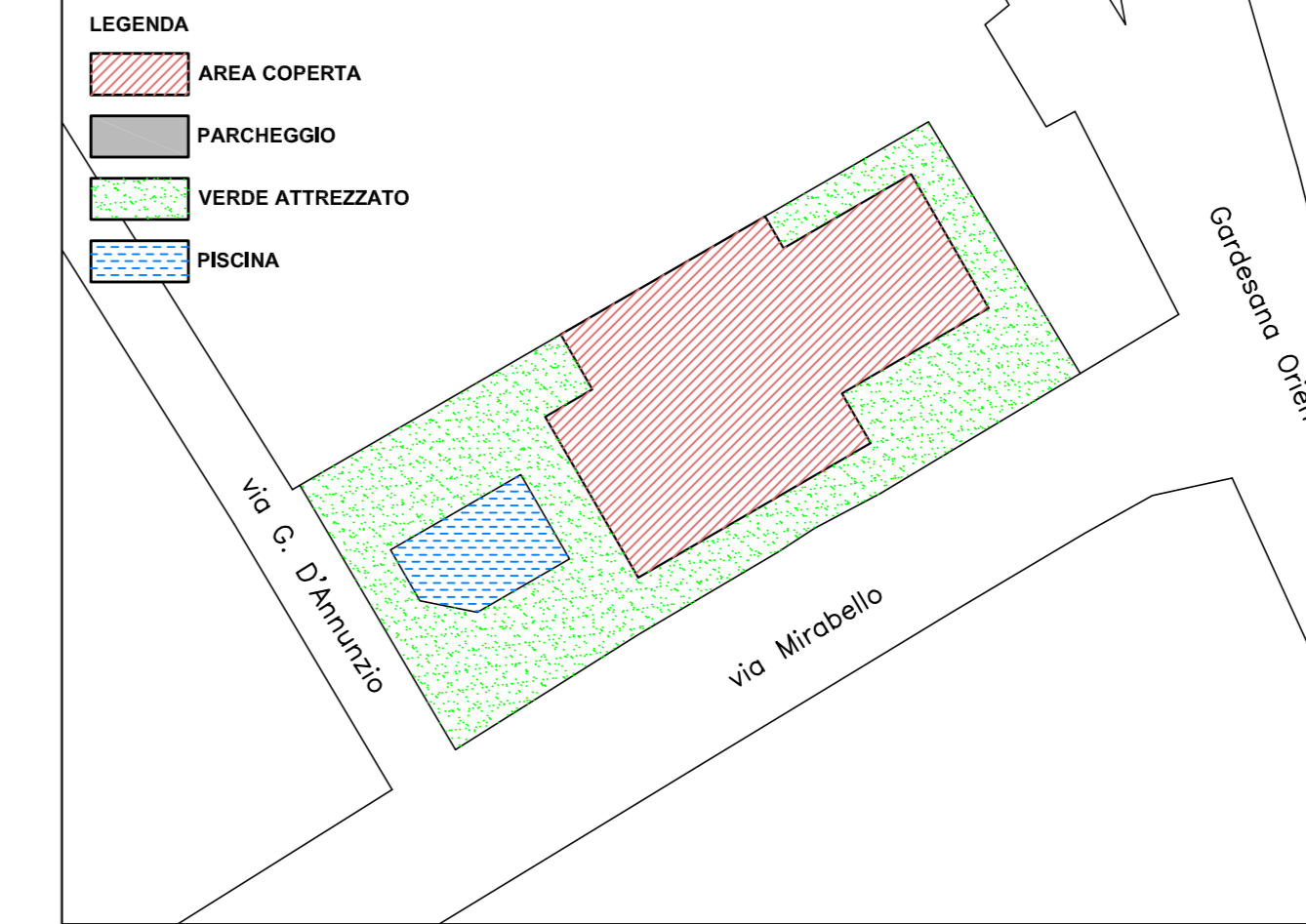
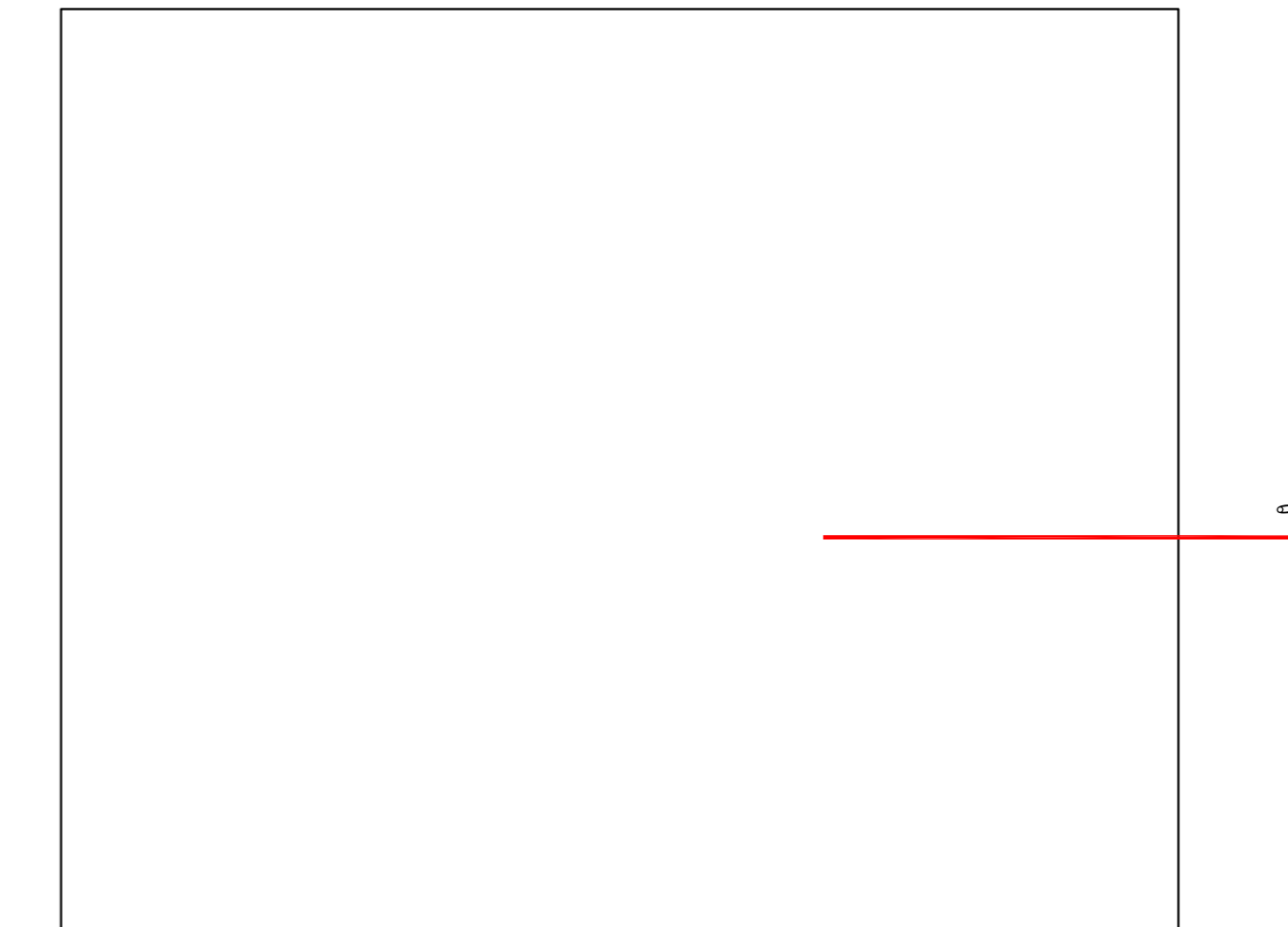


FOTO AEREA



B - parte progettuale

13. Bologna

L'attività iniziata negli anni Sessanta come pensioncina familiare è stata a più riprese ampliata e di conseguenza anche la struttura, fino all'ultimo intervento che l'ha portata a superare i 50 posti letto e a raggiungere la categoria 3 stelle.

L'albergo gode, infatti, di alcune condizioni favorevoli, come la posizione centrale e molto in vista, l'ottima accessibilità e la vicinanza a tutti i servizi e al lago. Sconta però altre condizioni, meno favorevoli, come l'alta densità edilizia della zona e la carenza di aree a verde e parcheggio per l'esiguità della superficie a disposizione.

Dall'azienda non vengono peraltro ulteriori richieste di ampliamento; è fatta solo presente l'opportunità del recupero volumetrico di una stanza d'angolo lasciata non finita per esaurimento dell'indice di edificabilità. Inoltre, come altri esercizi, anche questo prospetta l'idea di moda di creare un terrazzo sulla copertura come luogo aperto, in parte coperto, sia ad uso di solarium sia per altri servizi (cena, bar) di sera.

Il recupero della stanza non finita sembra opportuno, e anche il terrazzo è da considerare in se stesso come un ampliamento dei servizi e un miglioramento dell'ospitalità, purché sia ricavato all'interno della copertura a falde (fino a un max del 70% della superficie coperta) e mantenga al contorno, specialmente su strada, il manto in coppi fino a creare parapetto. I ripari sul terrazzo dovranno essere realizzati con materiali leggeri o anche trasparenti, in particolare le eventuali coperture, che comunque non potranno superare come superficie al max il 50 % della parte terrazzata. Particolare attenzione, e conseguenti misure, dovranno essere prese per garantire la sicurezza.