COMUNE DI BARDOLINO

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

SCHEDA PROGETTO n. 26 HOTEL IDANIA

Cfr. Scheda E26 rilevamento P.R.G. – aggiornamento marzo-aprile 2006

A – parte informativa

1	Dati generali	
Denominazione	**HOTEL IDANIA**	
Ubicazione	Via Marconi, 18	
Classe	Albergo-Ristorante	
Categoria	3 stelle	
Inizio attività	1970	
Titolo di godimento	proprietà	
Proprietà	F.lli Mascanzoni	
Gestione	diretta.	
Anno di costruzione	1970	

2	Ricettività	mq 2.346
apertura per mesi	n. 7/8	
chiusura da OTTOBRE a MARZO		
presenze medie annue	30.000	
letti	n. 202	
camere	n. 86	mq 2.190
singole con bagno n. 5	singole senza	
doppie con bagno n. 81	doppie senza	
residenza personale	camere n. 8	mq 156

3	Servizi interni	mq 565
ristorante	posti 150	mq 256
sala riunioni		
hall ■+ soggiorno/lettura ■		mq 133
sala TV ■+bar,colazione ■		
piscina		
fitness		
taverna		
discoteca		
cucina	n. 1	mq 79
lavanderia	n. 1	mq 40
servizi igienici comuni	n. 1	mq 7
altri		mq 50

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 1.100
attrezzature sportive:4		
a) campi di tennis		
b) piscina	n. 1	mq 168
c) altro:		

parcheggi

a) posti macchina all'aperto n. 15

b) garage: interrato ■: p.a. 15, fuori terra ☐:p.a.

parcheggio nelle immediate vicinanze:

possibile ■,

6	Dati stereometrici
Superficie lotto	mq 2.38
Superficie coperta	mq 87
Superficie lorda somma piani f.t.	mq 3.62
N. piani	3/4
Altezza max	ml 9,70
Altezza media	ml
Volume	mc 11.35
Densità fondiaria attuale	mc/mq 4.7
Ampliamento ammesso dal P.R.G.	nessuno

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 ☐, 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 ■: S. Severo, S. Zeno, Parco irbano; distanza dal lago: 20 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 ■,

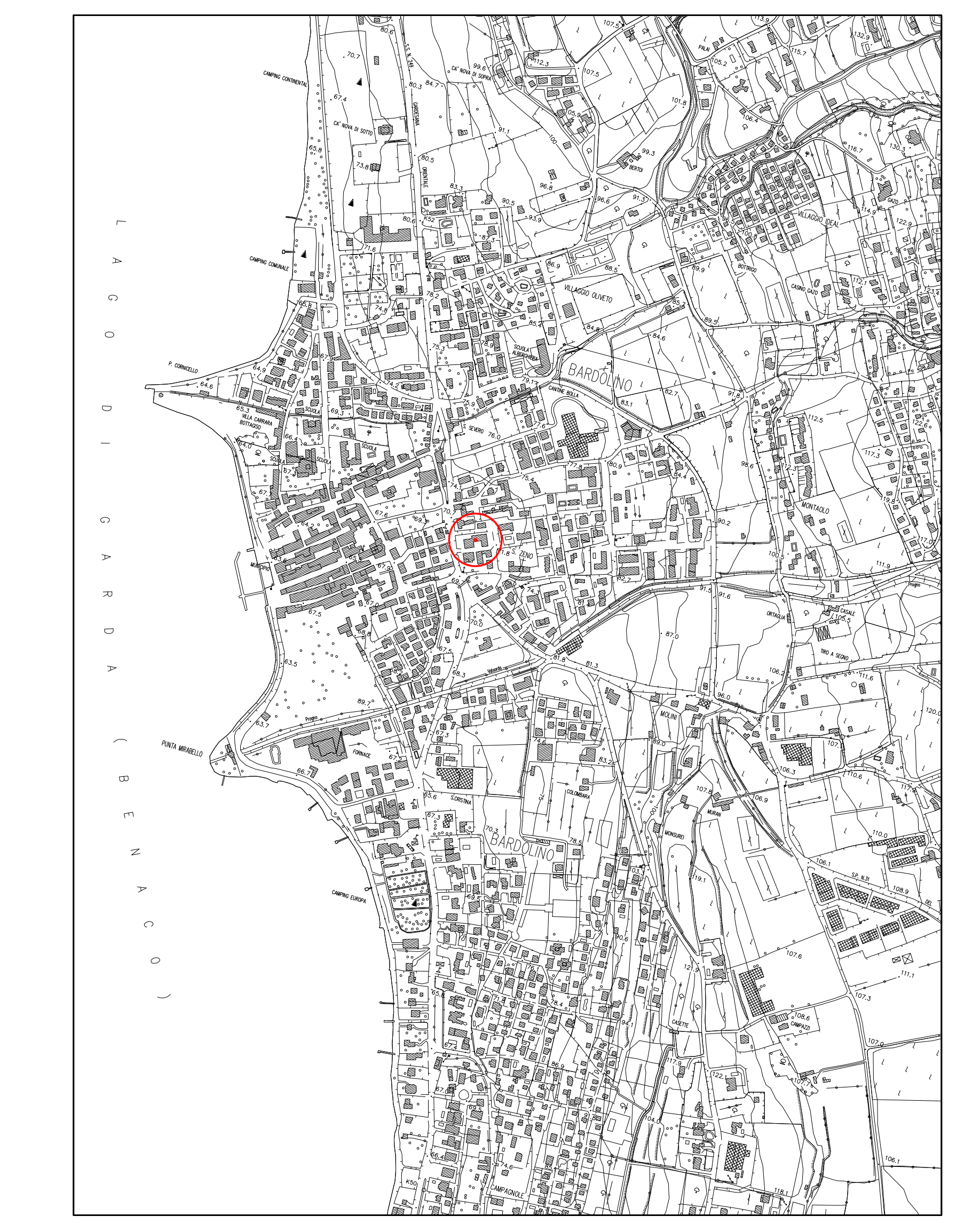
troppo evidente ☐, deturpante ☐

11 Conclusioni

Grosso complesso articolato in tre corpi, dotato di parcheggio e piscina, sconta tuttavia l'accesso diretto dalla Gardesana. Dalla strada la mole si defila verso l'interno, riducendo un poco l'impatto. Data la posizione, la densità e le dimensioni, possono essere ammessi solo adeguamenti funzionali della capienza esistente, e l'alloggio dei

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

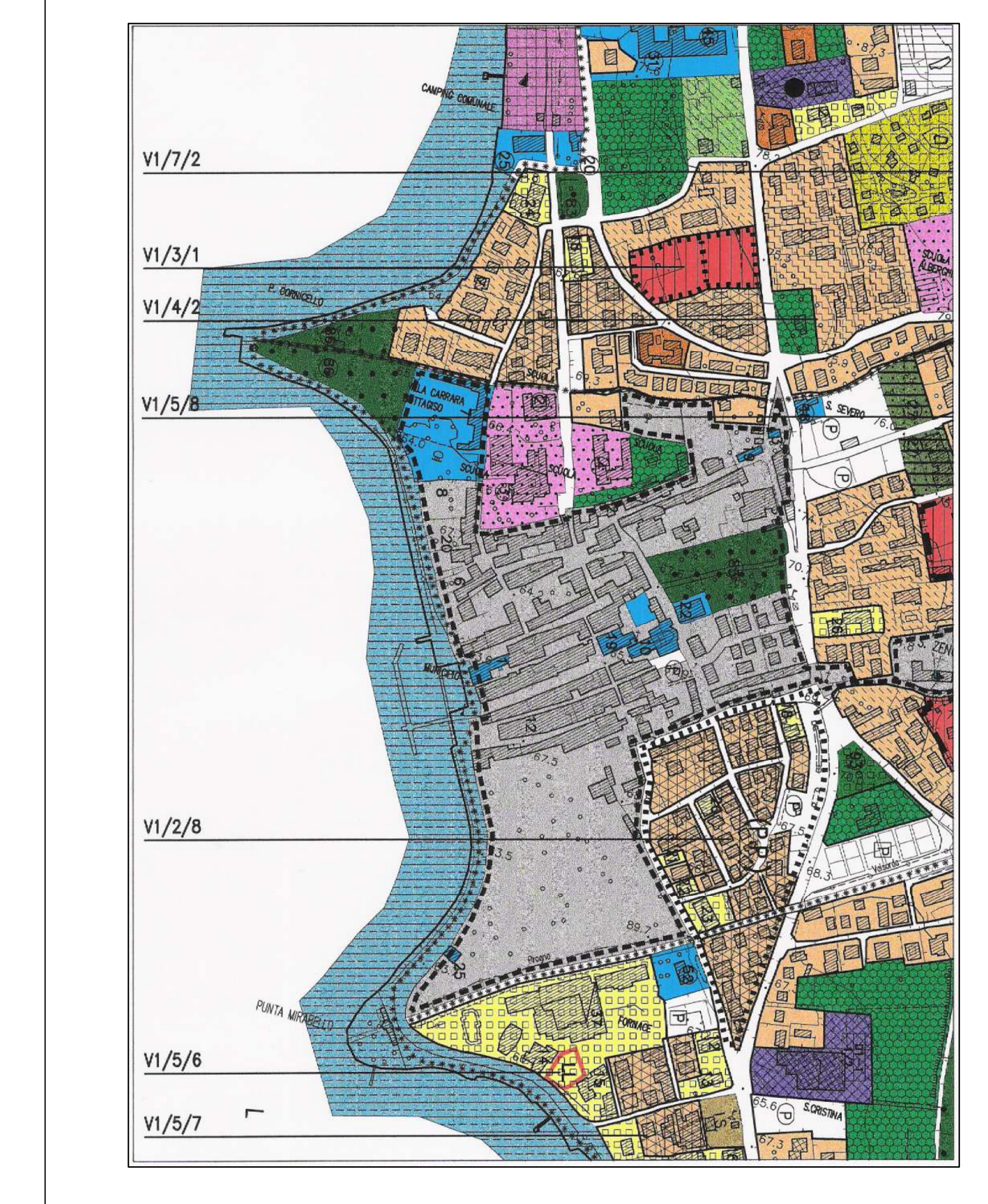
○ INDIVIDUAZIONE



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

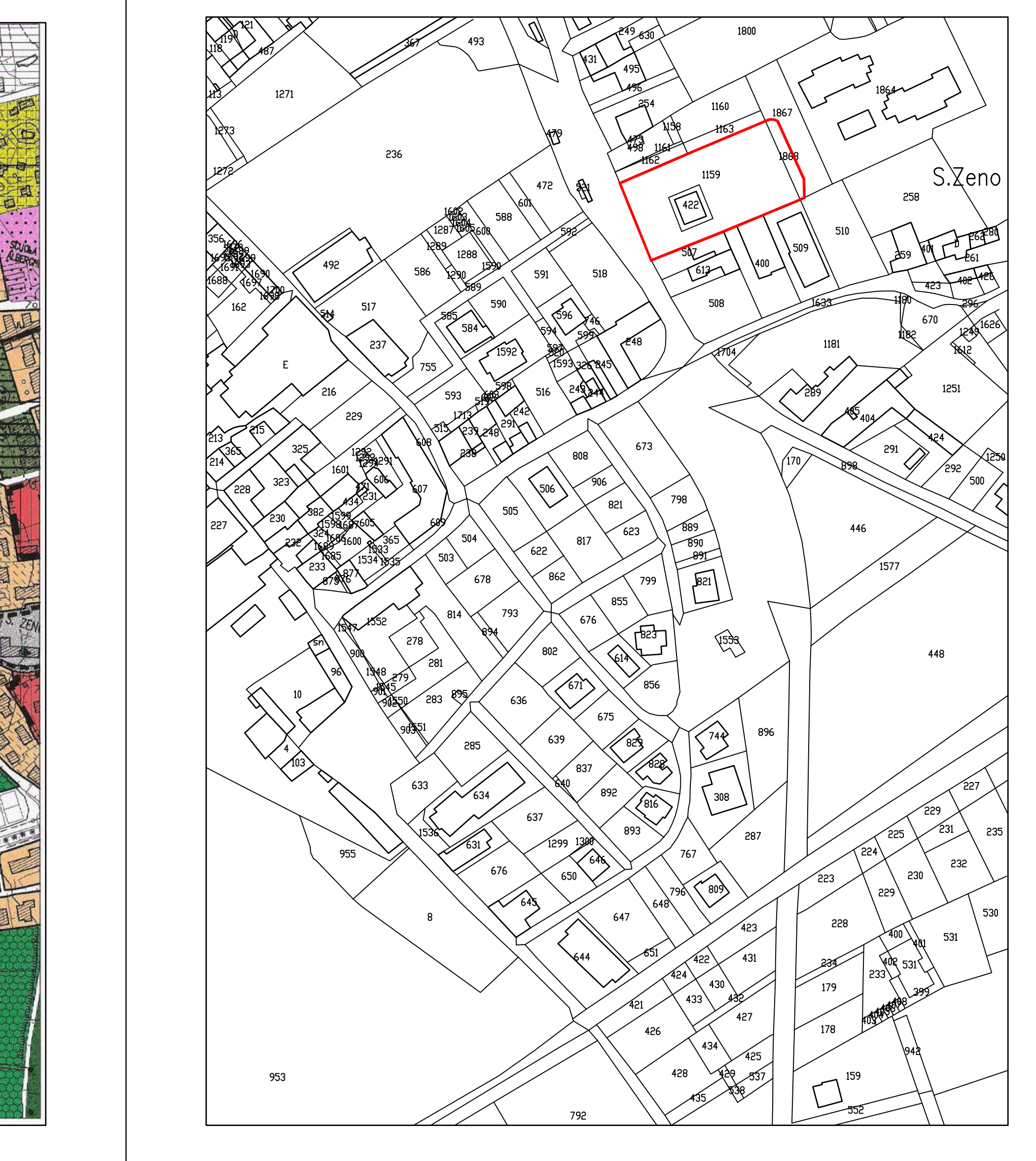
Z.T.O. D6 - 1/8

REP. ALBERGHI n. 26



ESTRATTO CATASTALE - scala 1/2000

foglio n. 7, mappali n. 422, 1159, 1868



PLANIMETRIA - scala 1/500

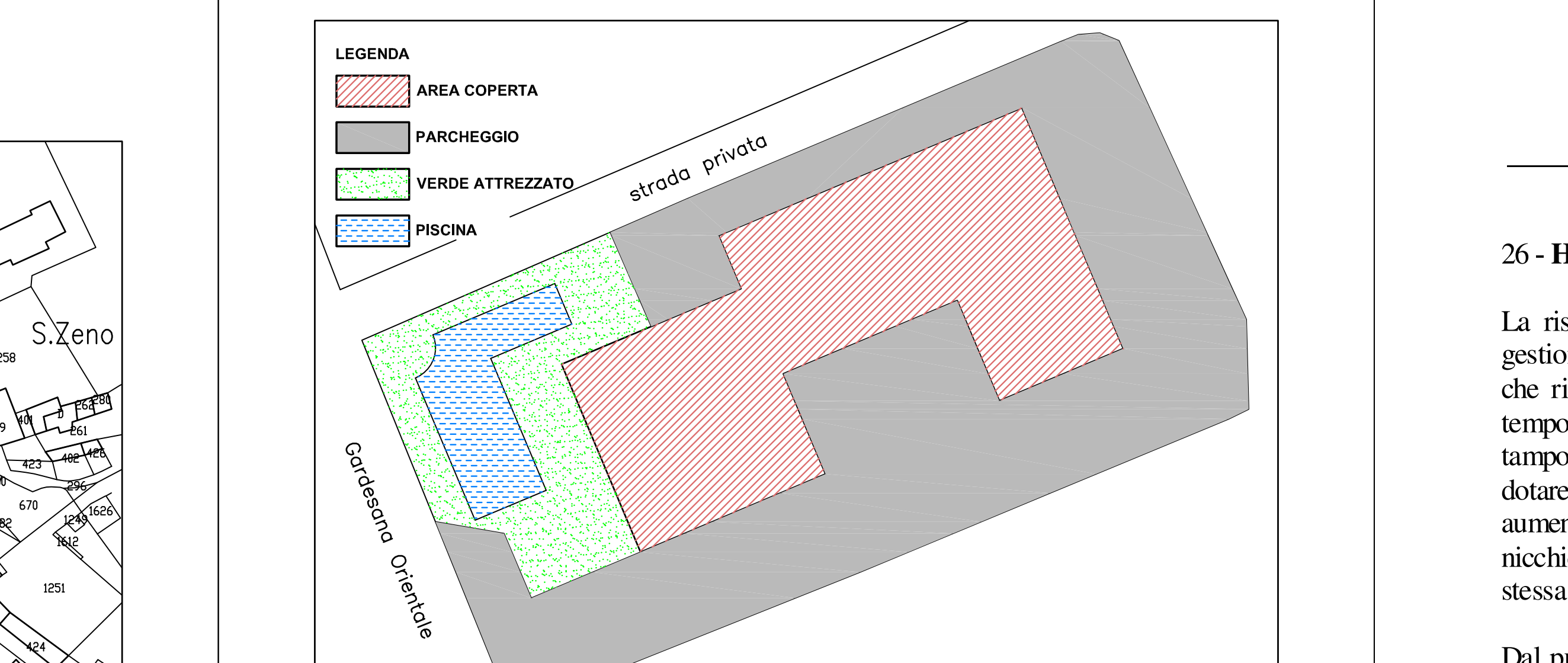


FOTO AEREA

B – parte progettuale

26 - **Hotel Idania** (via G. Marconi)

La ristrutturazione che l'hotel ha subito alcuni anni fa, quando è stato preso i gestione diretta dai proprietari, non è stata completa: resta da fare tutto il terzo piano che risulta arretrato rispetto ai piani inferiori. Questo chiedono di poter fare, co tempo, i proprietari, ma allargando il corpo camere, cioè riallineando le pareti c tamponamento dell'ultimo piano con quelle dei piani inferiori, e questo per pot dotare le camere di bagni più comodi. L'intervento non comporterebbe sostanzial aumento di posti letto, ma lo stesso un certo incremento volumetrico, poiché l nicchie arretrate dell'ultimo piano, verrebbero in parte chiuse, ma sempre entro l stessa struttura e la stessa sagoma esterna.

Dal punto di vista architettonico il rientro delle nicchie con il suo chiaroscuro ha l sua importanza, poiché rende più sfuggente l'ultimo piano. Tuttavia per ottenere u risultato simile di leggerezza, nei nuovi tamponamenti potrebbero essere usa materiali diversi o anche in parte trasparenti, oppure l'allargamento interno rimaner limitato alla sola zona dei bagni, per fare in modo che questi vengano ampliati e ne contempo rimanga, con i terrazzi delle camere, l'idea dell'arretramento.

Inoltre viene fatta presente dall'azienda la necessità di una parziale sopraelevazion ridotta a una parte centrale del solaio di copertura e quindi non visibile da vicino, pe la realizzazione di due alloggi di medie dimensioni destinati alla residenza de proprietari (due famiglie). La costruzione, a quattro piani, è già più corposa e più alt delle costruzioni circostanti, quindi l'idea di sopraelevarla ulteriormente deve esser ben ponderata: potrebbe essere tollerato un utilizzo del sottotetto del corpo pi arretrato rispetto alla Gardesana, con un rialzo di max m 1,20 solo della parte intorn alle cuspidi, sempre che la struttura statica lo consenta.

Altri interventi minori previsti dalla gestione riguardano gli spazi comuni, come a esempio il miglior utilizzo dei terrazzi al piano rialzato. Queste chiusure, venendo a aumentare l'area dei servizi interni, sono ammesse a condizione che rispettino l distanze di norma dagli altri fabbricati.

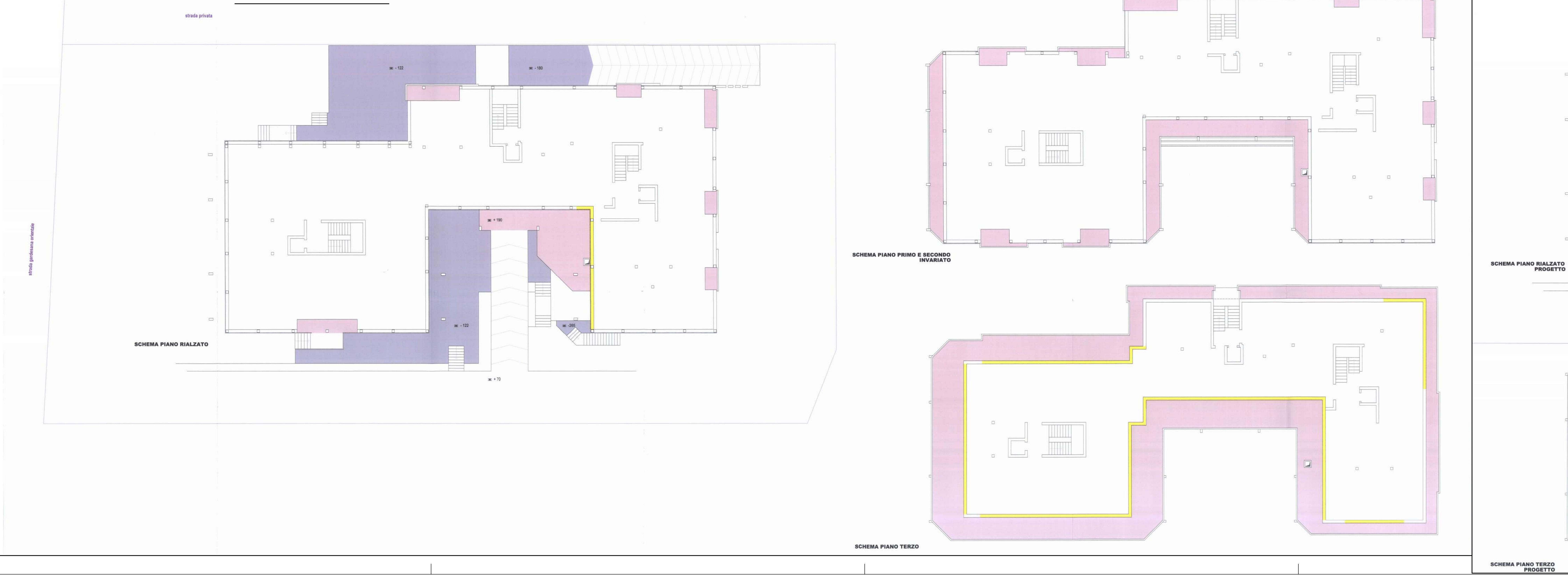
Infine, con l'occasione di questi interventi si può prescrivere un riordino, per quant possibile, anche del piano interrato, al fine di ricavare più posti auto.

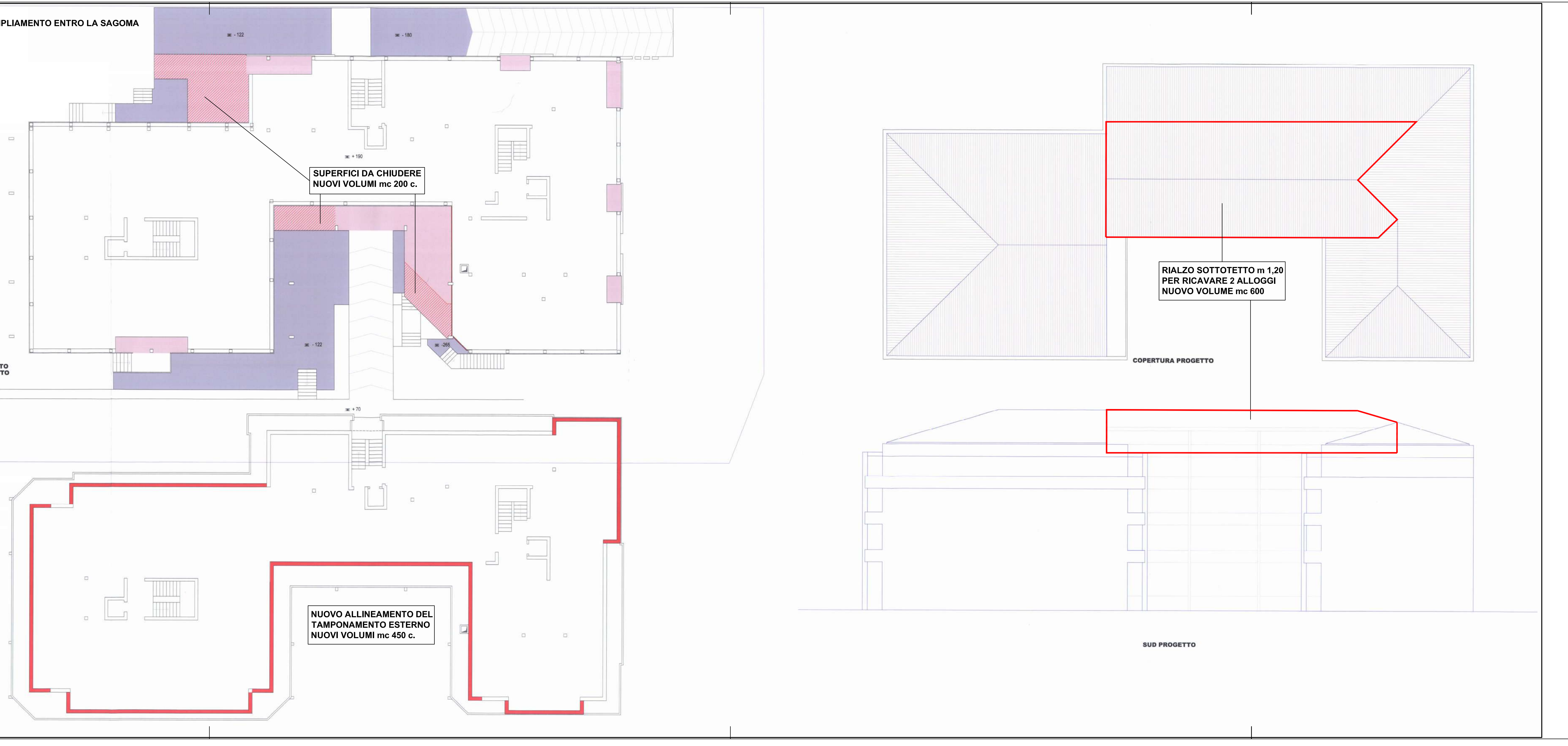
1. Nell'intervento di ristrutturazione dell'ultimo piano (l'unico non ancora sistemato) si prevede una profondità della loggia corrispondente a quelle sottostanti allo scopo di migliorare i servizi iglenici delle camere.

2. Al piano rialzato è previsto un adeguamento degli spazi comuni entro volumi bassi non percepibili dalla strada.

3. Il rialzo di parte del sottotetto del corpo più arretrato (m 1,20) per ricavare gli alloggi dei proprietari gestori sfugge alla percezione dalla strada Gardesana.

STATO ATTUALE: PIANTE
scala 1/200


strada privata
strada gardesana orientale
SCHEMA PIANO RIALZATO
SCHEMA PIANO PRIMO E SECONDO INVARIATO
SCHEMA PIANO TERZO

AMMESSO AMPLIAMENTO ENTRO LA SAGOMA
scala 1/200