COMUNE DI BARDOLINO

PIANO ATTUATIVO DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – 2006

Z.T.O. D6 alberghi esistenti e D5 campeggi

46 - CAMPING CONTINENTAL

POSIZIONE, STILI E PROBLEMATICHE

Come i campeggi delle schede precedenti (La Rocca e Serenella), anche il campeggio Continental, esteso su una superficie di circa 40.000 mq, si colloca in prossimità del lago, in zona D6 alberghi esistenti e zona I-2 ottenendo, pertanto, anche a piedi lungo la Passeggiata che fiancheggia la spiaggia e ad incisiva della via Benvolo.

Proprio la felice posizione di questi campeggi ne determina il particolare successo, che comporta però anche smmodatamente delle attrezzature e ridgiamento dei servizi.

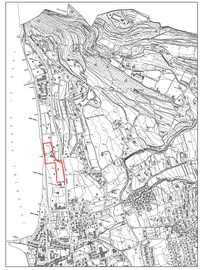
Mentre Prospiente ed ai attrezzato di modesti spazioi con acqua calda e fredda, compresse zone per lavare e stirare munite dei rispettivi elettrodomestici, come pure di sufficienti e dignitosi sentieri per lo passeggio, il Camping Continental, oltre ai consueti servizi, ha sviluppato, nella parte Nord, ben cosiddetti bungalow, che sono sostanzialmente dei monoblocchi (camere con due letti e possibile per max 4 persone) in materiale sintetico, preceduti da una veranditra semifissa attrezzata di fornello, e gas e lavabo esterno, per una spesa di circa 1.000 euro ciascuno, che, pertanto, non sono, di fatto, in alcun modo redistribuibile, sanitbbe d'obbligo l'ampliamento nelle dimensioni di normali mirabiliqui residenziali.

I bungalow che hanno le caratteristiche di alloggi "residenti ed assenti", secondo la formula usata dalla normativa di PRG, nel campeggio Continental sono un numero molto contenuto: secondo le stime eseguite all'inizio di questo studio non erano più di 20. In caso di ristrutturazione e sostituzione l'aumento di superficie coperta dovrebbe essere, pertanto, di circa 20 bungalow per 40 mq, per un totale di 800 mq.
Di fronte di quantità alcuntanente supportabili su una superficie del campeggio di 3 ettari, specialmente se confrontata con l'indice di legge di 0,1 mq/mq, che qui è applicato solo come misura limite, mentre la norma di zona gli riduce gli interventi ed solo ampliamento delle unità legittimamente costruite o installate.

Premesso che la cosa migliore sarebbe che il campeggi lo mire al lago rkuntosaiem ad avere strutture ricettive, che, in ogni caso, non dovrebbero essere, comunque, di tipo alberghiero, in prossimità del Lago, va d'altro lato solidarietà che fors funzione storica, sempre con riferimento al paesaggio, è stata anche quella di impedire altri tipi di pressione economica, e soprattutto edilizia, su lunghi tratti di costa. Pertanto, anche se non si può, certamente, pretendere che le strutture ricettive, che, in ogni caso, strutture fisse esistenti, può-nte legittimamente assentite, appare equilibrato. Ve solo aggiunta che si deve optare per un trasferimento e più possibile organico di queste strutture, cosa evitando emergenze troppo evidenti che voluro ne pregiudicano la fruizione del paesaggio, e che, comunque, si dovrebbe optare per un ricorso ai materiali tipoiae esistenti in loco, soccolti o riconquisti con la tecnica tradizionale delle "mangine" (muri a secco di contenimento delle balze).

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

INDIVIDUAZIONE



ESTRATTO DI P.R.G. - scala 1/5000
Z.T.O. D5 - I/3

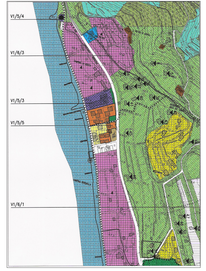
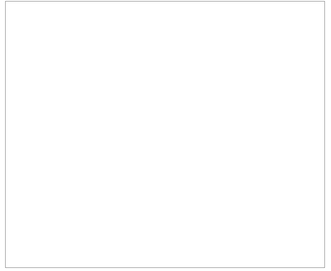
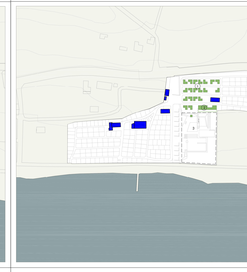


FOTO AEREA
La fascia dei campeggi (Serenella, Continental e Comunale) fra la strada Gardesana e il Lago.



Camping CONTINENTAL - Rilevazione delle costruzioni esistenti (ripresa dal Masterplan presentato dall'azienda).
Si noti la fila di bungalow lungo il confine, dei quali è previsto la demolizione e ricostruzione in altra posizione.

Camping CONTINENTAL – Riproposizionamento delle strutture da demolire secondo la proposta del masterplan presentato dall'Azienda. Le scelte, peraltro in linea con la normativa, appare criticabile.

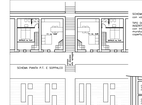


PROPOSTE E VALUTAZIONI

L'azienda turistica Internazioale ha presentato un progetto unitario di massima (o masterplan) che prevede un intervento di riordino complessivo del Camping. Le operazioni principali sono tre:
1) spostamento, nella stessa zona, dei bungalow che, oggi, si trovano in fascia di rispetto con il sedime attuale del campeggio e posizionati in maniera da chiudere il giardino che fa stesso forma verso sud. Zona integrata vendita destinata complessivamente a impianti sportivi e ludici all'aperto (piscine, aree giochi, solarium, spiaggia);
2) spostamento, nella stessa zona, dei bungalow che, oggi, si trovano sparsi (confermati in numero di 19) con riposizionamento a monte dell'ampliamento proposto, su area che chiude efficiente del perimetro attuale del campeggio;
3) spostamento, nella stessa zona, del ristorante, posizionato al margine della zona sportiva.
Le operazioni 1) e 2) sono, pertanto, strettamente correlate tra loro.
4) la nuova area (ex delibbe nel PRG) come zona a verde privato e nella scaletta chiarisce le stesse caratteristiche, senza nuovi volumi edificati ed attrezzandosi di servizi aperti al pubblico: nel Pat, che non ammette ampliamenti del campeggi, la zona, pertanto, dovrebbe essere, comunque, inserita in zona D5 alberghi esistenti.
5) il fatto la nuova area kulturaspiritu artcultrice notevolmente da il campeg dimitamente intensivato da tutto il lato di costa e la relativa spiaggia.
6) i bungalow esistenti (bungalow vengono amnetati rispetto alle linee del lago e raggruppati in un piccolo "quartiere" facilmente accessibile e ben servito.
d) la tipologia dei nuovi bungalow è originale e nella sua articolazione in più elementi modulati rimanda al modulo basilare del campeggio, cioè la tenda.

Con riferimento alle unità abitative mobili, si vesta la norma generale sul campeggi, che tiene conto delle richieste espresse anche nel masterplan di questo impianto.

PLANIMETRIA DEL CAMPEGGIO

1. Tipo di bungalow (o casetta) che attualmente il campeggio mette a disposizione in materiale sintetico, preceduto da veranda semi fissa, frigorifero, verandina esterna con cucinetta e lavlo, il wafe.

2. Il bungalow "residenti ed assenti" sono in numero molto contenuto e si trovano verso il lago, al margine nord dell'area del campeggio.
Le caratteristiche dicono di materiale sintetico, di piccole dimensioni (circa 40 mq), capaci al pieno e riconosciuti in corrispondenza di una "tipologia" ricettiva, pertanto, non con opportuna intrusa di ampliamento, ma, semmai, di ristrutturazione e possibile sanatoria, come proposta il masterplan presentato dall'azienda.