

COMUNE DI BARDOLINO

STUDIO DI PIANO ATTUATIVO  
DELLE ZONE D5 E D6 TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI

RELAZIONE CON SINTESI DEGLI INTERVENTI

(adeguata alla delibera di approvazione)

aggiornamento 2013



A CURA DI ARCH. ROBERTO PASINI

Comune di Bardolino

STUDIO DI PIANO ATTUATIVO  
DELLE ZONE D5 E D6 TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI

RELAZIONE CON SINTESI DEGLI INTERVENTI

a cura di Arch. Roberto Pasini

Sommario

1 – LE STRUTTURE TURISTICHE NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA	
1.1 P.T.R.C.	p. 2
1.2 P.T.P. e P.T.C.P.	3
1.3 PdA Garda.Baldo	5
1.4 Variante Generale al P.R.G. di Bardolino 2003	7
1.5 Il PAT e il PI	11
2 – CONSISTENZA DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE	
2.1 Il movimento turistico nel sistema gardesano	13
2.2 Le strutture ricettive a Bardolino	14
2.3 Repertorio delle strutture ricettive di Bardolino	15
3 – LE INDAGINI MIRATE A UN PIANO ATTUATIVO	
3.1 Verifica, aggiornamento e completamento degli studi precedenti	22
3.2 Confronto con le istanze degli operatori	23
4 – LE PROPOSTE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI	
4.1 Criteri di valutazione e concetti guida	27
4.2 Contenuto delle schede-progetto	31
4.3 Altre proposte in margine al Piano Attuativo	33
4.4 Proposte per le norme relative agli alberghi e campeggi esistenti	34
5 - SINTESI DEGLI INTERVENTI RICHIESTI E AMMESSI	app.

# 1 - LE STRUTTURE TURISTICHE NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA.

## 1.1 P.T.R.C.

Negli studi per il secondo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento<sup>1</sup>, attualmente in elaborazione a seguito della nuova legge urbanistica regionale n. 11/04, è assegnata al turismo, sotto specie di "rete dell'ospitalità ed accoglienza", la duplice funzione di creatore di sviluppo e di ammortizzatore sociale. Rilevato che le attività turistiche nella Regione interessano la quasi totalità del territorio, con ampi margini di incremento, il nuovo strumento programmatico punta su questa industria sia come importante fattore di crescita dell'economia regionale sia come sostegno all'attuale fase di transizione del modello generale di sviluppo segnata da inevitabili crisi in altri settori produttivi.

In un'ottica fortemente propulsiva si muove similmente anche la legge regionale n. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", che punta su un'offerta turistica regionale completa e articolata, individuando cinque comprensori turistici: balneare, lacuale, termale, montano e delle città d'arte.

Pur nell'assetto attuale, che dovrà essere profondamente rivisto e migliorato, nel 2003 si sono registrati nel Veneto oltre 11 milioni e 700 mila arrivi con quasi 55 milioni di presenze, dati che confermano la netta supremazia dell'industria turistica veneta nel quadro nazionale, dovuta anche all'altissima quota di turisti stranieri.

Rimarrebbero tuttavia molte "potenzialità inespresse", specialmente in componenti apparentemente minori come Ville Venete, castelli e città murate, percorsi enogastronomici e dei prodotti tipici, ambiti e temi da promuovere e sostenere in sinergia con quelli maggiori o più tradizionali.

Tutti questi aspetti programmatici interessano direttamente l'area gardesana e i suoi centri più coinvolti nel fenomeno turistico, tra cui Bardolino. Riguardo alle potenzialità inespresse, i segmenti citati trovano preciso riscontro anche nel territorio lacuale e comunale, con riferimento sia all'ingente patrimonio storico-artistico sia all'eccellenza dei prodotti dell'agroindustria. Quanto agli effetti propulsivi del Testo Unico per il turismo

---

<sup>1</sup> Regione Veneto, Giunta Regionale, *Questioni e lineamenti di progetto 2005, Piano Territoriale Regionale di Coordinamento*. Stessa fonte anche per i dati sul 2003.

sul nostro territorio, basterà citare due aspetti: a) l'estensione della normativa a tutte le forme di accoglienza, o di offerta, e b) l'evoluzione, nel senso del consolidamento delle strutture, prevista per il settore dei campeggi. Quest'ultima prospettiva appare talmente dilatata che si direbbe concepita più per il "comprensorio balneare" marino che non in vista di una applicazione sui laghi prealpini. Trattandosi di ambiti a più alta criticità dal punto di vista ambientale, sia in senso naturalistico che paesaggistico, qui il problema è più di mantenimento dei livelli raggiunti che non di un loro costante incremento, cioè un problema di continua riqualificazione delle strutture e di miglioramento dell'offerta complessiva.

Su questi ed altri aspetti, riguardanti la specificità dell'area Garda-Baldo, è attualmente in corso un serrato confronto fra gli amministratori locali e le autorità regionali in merito al disegno di legge "Nuova disciplina regionale in materia di turismo".

## 1.2 P.T.P. e P.T.C.P.

Il Piano Territoriale Provinciale<sup>2</sup>, nella sua formulazione adottata nel 1997, individuava in generale per l'attività turistica la necessità di una riorganizzazione dell'offerta, specialmente nelle due aree provinciali in cui il settore ha maggiore rilievo: il sistema lacuale gardesano e la città di Verona. Con riferimento al primo, a prescindere dalle manovre che potevano avere effetti indiretti sul settore, come le azioni rivolte alla valorizzazione ambientale e alla riorganizzazione viaria, oltre al coinvolgimento di un ambito più vasto comprendente il monte Baldo e i colli morenici, il P.T.P. proponeva lo studio di un "piano di settore" per il turismo gardesano con il compito di "coniugare le esigenze di riorganizzazione imprenditoriale della ricettività con quella della riqualificazione ambientale degli insediamenti" e "ridefinire, in una azione coordinata con le altre province e regioni del bacino gardesano, le strategie di marketing e le politiche ecologiche di più vasto respiro."

In attesa di uno strumento così articolato e complesso, peraltro giustificato dalla reale complessità dei temi in gioco, il piano si limitava a dare alla pianificazione urbanistica

---

<sup>2</sup> Amministrazione della Provincia di Verona, *Piano Territoriale Provinciale*, Relazione illustrativa, Relazione Programmatica, Norme di Attuazione, 1997.

locale un orientamento cautelativo teso a favorire un processo minuto di adeguamento delle strutture alberghiere di minore dimensione "ove questo sia collegato alla riqualificazione funzionale degli esercizi", e a sospendere invece consistenti proposte di potenziamento dell'offerta ricettiva.

E infatti nella relazione programmatica (scheda A.3.8 ) le "politiche di riqualificazione funzionale ed edilizia del patrimonio ricettivo alberghiero ed extralberghiero" sono messe in atto "ricercando soluzioni che consentano l'adeguamento ai nuovi standards delle condizioni di comfort e di ospitalità degli esercizi, a parità di carico urbanistico e con attenta considerazione dei problemi di salvaguardia delle aree inedificate (pertinenze e lotti liberi) e delle condizioni di inserimento paesistico."

Quanto alle attrezzature di ospitalità e di servizio all'aperto, la scheda A.3.5 individuava alcune "politiche di riordino e qualificazione dei tessuti a dominante costruita nella sponda lacuale meridionale" in:

- potenziamento delle dotazioni e a verde pubblico attrezzato...attraverso il ripristino di corridoi ambientali tra la sponda e l'entroterra;
- razionalizzazione, riqualificazione funzionale e miglioramento ambientale del sistema dei campeggi;
- garanzia della accessibilità pubblica al fronte lago e alla balneazione.

Dal confronto fra i due piani di livello superiore, come sopra sintetizzati per quanto riguarda il settore del turismo, risulta netto il contrasto tra la prospettiva di forte sviluppo che traspare dagli studi per il nuovo P.T.R.C. (regionale) e la posizione attendista e prudente del "vecchio" P.T.P. (provinciale). In tale contraddizione gioca senz'altro un ruolo anche lo sfasamento di circa un decennio fra i due strumenti, periodo nel quale alcune politiche di governo del territorio, e in particolare quelle rivolte alla valorizzazione ambientale, sono state avviate, e nel quale certamente è cresciuta in generale nelle amministrazioni pubbliche, oltre che nella pubblica opinione, la convinzione della necessità di un rapporto di sostenibilità fra sviluppo e risorse.

In ogni caso, non avendo il P.T.P. efficacia diretta sulla formazione e approvazione dei piani comunali, nei P.R.G. di ultima generazione e poi nei PAT (secondo la nuova legge urbanistica regionale n. 11/2004) non sono mancate previsioni di sviluppo anche consistenti per il settore della ricettività turistica e in particolare alberghiera, ma sotto-

poste a verifiche sempre più attente e approfondite sotto l'aspetto della tutela dei valori espressi dal contesto territoriale. Questo è anche il caso di Bardolino, il cui P.R.G., con la Variante Generale del 2003, ha indicato nel capoluogo una precisa zona di espansione per le strutture turistico-ricettive, che è stata risolta mediante un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica, controllato sotto gli aspetti dell'incidenza ambientale e dell'inserimento paesistico. Una seconda zona, più ridotta, ha lo scopo di convogliare in maniera corretta lo sviluppo turistico della frazione Calmasino e contemporaneamente di riconvertire alcune preesistenze negative.

Mentre si licenzia questa relazione, la Provincia pubblica una nuova proposta di P.T.C.P. (Piano territoriale di coordinamento provinciale) ai sensi della nuova legge urbanistica regionale n. 11/04. In questo strumento sembra abbandonata l'idea di un piano di settore per il turismo gardesano, mentre gli obiettivi e le relative azioni si concentrano sui temi della qualificazione delle strutture d'accoglienza e della verifica dei programmi dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

### 1.3 Pd'A Garda-Baldo

In applicazione del P.T.R.C. vigente, negli ultimi anni è stato elaborato per il territorio gardesano il Piano d'Area Garda-Baldo<sup>3</sup>, ora adottato dalla Regione.

In fase analitica questo strumento si sforza di individuare tutte le risorse che possono essere mobilitate nel vasto e ricchissimo comprensorio territoriale al fine di proporre, in fase progettuale, una serie di direttive e di interventi concreti molto articolata e dettagliata a supporto della *governance* complessiva dell'ambito e dell'attività di programmazione delle singole amministrazioni locali.

Essendo l'attività turistica quella prevalente ed economicamente più importante, almeno nella fascia rivierasca ma con ottime e anche autonome prospettive di suscettibilità nell'entroterra, tutte le politiche di intervento individuate dal Pd'A hanno dirette o indirette ripercussioni su questo settore, sia quando promuovono la valorizzazione del

---

<sup>3</sup> Regione del Veneto, Assessorato alle Politiche per il Territorio, *Piano di area Garda-Baldo*.

pregio ambientale che ne è la risorsa primaria, sia quando si applicano al miglioramento della rete viaria, della portualità e di tutte le altre infrastrutture e attrezzature di servizio. Tutte le proposte nelle più svariate direzioni vanno viste come manovre di una strategia complessiva che ha per obiettivo principale l'ampliamento quantitativo e il miglioramento qualitativo dell'offerta turistica. A uno sguardo superficiale può sembrare che questa attività venga data per scontata o non sia trattata con l'ampiezza che merita, mentre in realtà tutti i contenuti del piano la riguardano e sono tesi a darle impulso anche ampliandone le interpretazioni e rivelandone aspetti particolari e innovativi.

Di notevole interesse è la presentazione dei dati sul movimento turistico suddivisi per comune e per provenienza degli ospiti<sup>4</sup>. Ovviamente, quanto ad arrivi e presenze, gli otto comuni che possiedono la sponda del lago fanno la parte del leone, con 1.258.891 arrivi (95%) su un totale di 1.360.222 e con 6.799.316 presenze (93%) su un totale di 7.323.937. Gli ospiti italiani coprono solo il 25% degli arrivi e il 23% delle presenze; vale a dire che i tre quarti del movimento turistico sul lago è dovuto agli stranieri.

In questo quadro il comune di Bardolino, con 254.206 arrivi e 1.313.955 presenze rappresenta il 20% degli arrivi e delle presenze nella fascia costiera degli otto comuni, ossia un quinto di tutto il movimento.

L'altro dato più significativo riguarda le strutture d'accoglienza, con la classica distinzione fra alberghiere ed extralberghiere. Gli alberghi sono in totale 446 con 21.490 posti letto; nella fascia degli otto comuni rivieraschi ne sono situati 369 (82%) con 18.594 posti letto (86%); le strutture extralberghiere sono in totale 254 con 55.070 posti letto; di esse 230 (87%) con 53.243 posti letto (96%) si trovano nella fascia rivierasca.

Sotto questo aspetto, i 56 alberghi di Bardolino con i loro 3.085 posti letto rappresentano il 16% della dotazione nella fascia della Riviera, mentre i 40 esercizi extralberghieri con i loro 11.302 posti letto significano una quota di circa il 20%. Questi dati confermano sostanzialmente quelli sopra riportati sul movimento in generale.

Un confronto può essere fatto anche con gli altri comuni della Riviera, per rilevare che Lazise ha una quota di circa il 25% di tutto il movimento turistico sulla sponda veronese del lago, quindi un quarto rispetto a un quinto di Bardolino, e poi in scala si han-

---

<sup>4</sup> Nostre elaborazioni sulla base dei dati delle tabelle n. 2 e n. 3 della Relazione illustrativa al Pd'A, riferiti presumibilmente all'anno 1999.

no Peschiera con il 15%, Garda e Malcesine con circa il 12%, e infine Torri, Brenzone e Castelnuovo con circa il 5% ciascuno. Fra i comuni dell'entroterra il più attivo è Costermano con una quota di circa il 2,5% rispetto al movimento in tutta l'area compresi monte Baldo e colline moreniche.

Con riferimento alle strutture d'accoglienza, fra quelli della Riviera il comune più ricco di alberghi è Malcesine con 108 esercizi e 5.014 posti letto (27%); seguono Garda con 57 alberghi e 4.099 posti letto (22%), Bardolino con 56 alberghi e 3.085 posti letto (16%), Torri con 43 alberghi e 2.004 posti letto (11%), Peschiera con 45 alberghi e 1.637 posti letto (9%), Lazise con 36 alberghi e 1.256 posti letto (7%), Brenzone con 11 alberghi e 1.115 posti letto (6%) e infine Castelnuovo con 384 posti letto (2%). Da ciò traspare che la prevalenza di Lazise è dovuta alla ricettività extralberghiera, che in generale è proporzionalmente più alta nel basso lago a causa della maggiore estensione dei campeggi.

#### 1.4 Variante Generale al P.R.G. di Bardolino - 2003

Si è già accennato più sopra alla zonizzazione del P.R.G. relativa alle previsioni di espansione delle strutture turistico-ricettive, e in particolare alla prassi adottata ai fini della realizzazione, consistente nella elaborazione di piani attuativi di iniziativa pubblica sottoposti ad opportuno controllo in ordine ai rapporti di compatibilità ambientale.

Per quanto riguarda invece le strutture ricettive esistenti, benché esse siano considerate integrate e integrabili (a parte i campeggi) con le zone residenziali, lo strumento urbanistico estrae da queste ultime gli alberghi e le loro aree di pertinenza, stabilendo una zona produttiva specifica, ovviamente frazionata in tante piccole aree quanti sono gli alberghi, e definendola "Zona D6 - turistico-alberghiera di completamento". E sul frontespizio della tavola di progetto generale (Tav. n. 13.1) a scala 1:5000 compare il repertorio completo degli esercizi, con numerazione riportata poi anche all'interno delle rispettive aree per la loro individuazione in mappa (questo nelle tavole a scala 1:2000). Restano esclusi da tale zona gli alberghi ricadenti nella zona A (centri storici), i quali pertanto non compaiono nemmeno nel detto repertorio.

Questo tipo di impostazione rivela le intenzioni programmatiche che stavano dietro



la redazione dello strumento, ossia l'idea di arrivare - o con lo stesso piano generale o mediante provvedimenti successivi - a una specificazione dettagliata degli interventi, da prevedere e proporre non solo a livello di intera zona tematica ma anche su ciascun impianto, tenuto conto della sua dimensione, dell'area a disposizione, della dotazione di servizi, della posizione nel tessuto urbano e nel paesaggio. Allo scopo gli studi preparatori per la Variante Generale al P.R.G. contengono una ricognizione dettagliata di tutte le strutture alberghiere presenti sul territorio, con raccolta di omogenea documentazione sulle caratteristiche di ognuno.

Le conclusioni operative che la Variante Generale al P.R.G. ha dato a questa approfondita presa di conoscenza confluiscono, invece, in un'unica norma generale di zona, che presenta però una particolare articolazione. Nella parte riguardante tutti gli interventi ammissibili la norma richiama genericamente al rispetto dei valori storico-ambientali, e poi stabilisce alcuni standard minimi relativi alla dotazione di servizi e alcuni indici stereometrici validi per tutti gli esercizi (distanze ecc.). Tra questi non viene fissato un indice di edificabilità fondiaria, mentre determinati ampliamenti sono consentiti in funzione inversamente proporzionale alla dimensione degli impianti esistenti. Vengono perciò stabilite quattro categorie dimensionali degli alberghi esistenti: fino a 20 posti letto, da 20 a 40 posti letto, da 40 a 90 posti letto, oltre 90 posti letto. Per la prima è ammesso un ampliamento del 100% in termini di posti letto (con 90 mc per posto letto); per la seconda del 50%; per la terza del 15% e per l'ultima nessun ampliamento.

La norma così formulata non sembra tendere alla dimensione ottimale degli impianti, peraltro di difficile definizione se riferita alla gamma delle categorie e ai tipi di gestione. Essa sembra piuttosto avere di mira, indirettamente, due obiettivi più immediati:

- a) rispondere alle eventuali aspirazioni di ampliamento degli esercizi minori, e
- b) salvaguardare le condizioni ambientali e panoramiche, o per lo meno evitare di turbarle gravemente, contenendo prudenzialmente la crescita degli esercizi di media dimensione e bloccando i maggiori.

Una obiezione che viene talora sollevata a questa impostazione è che la piccola dimensione non sempre risulta un handicap, ma addirittura può contribuire a una caratterizzazione positiva. L'impostazione del P.R.G. va però difesa perché il piano non impone un adeguamento dimensionale, ma lo favorisce e lo incentiva in tutti quei casi in cui si riveli utile all'economia delle singole gestioni, con effetto di miglioramento, alla fin

fine, anche dell'offerta complessiva. Il problema, da questo punto di vista, si rivela piuttosto un altro: alcuni piccoli esercizi che aspirano da tempo ad ampliarsi non possono farlo nemmeno con la Variante generale al P.R.G., perché se prima di essa erano stati bloccati dall'indice di densità edilizia (il che significa che sorgono su aree ristrette), poi sono rimasti bloccati a causa di altri condizionamenti, come le altezze e le distanze da confini e da costruzioni, che possono coinvolgere diritti di terzi e che spesso non erano risolvibili nemmeno mediante deroghe alla normativa.

Altra critica agli ampliamenti basati solo sulla gamma dimensionale è la seguente: l'aumento volumetrico è parametrato sui nuovi posti letti (90 mc per posto letto, compreso in questa quota lo standard per i servizi); dunque non sarebbe contemplato il caso di ampliamento solo per l'immissione di nuovi servizi o il potenziamento degli esistenti, intervento che invece si giudica positivo e quanto mai auspicabile. A meno che non si intenda applicabile anche a questi fini l'aumento generalmente ammesso fino al 5% del volume esistente, che di per sé la norma finalizza esplicitamente all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori) e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

A questo riguardo va rilevato, come vedremo dalle schede relative ai singoli esercizi, che sono ormai pochi quelli che si limitano agli standard imposti dalla normativa urbanistica vigente, mentre in tutte le ristrutturazioni più recenti gli standard vengono moltiplicati almeno per due e anche per tre. Tenuto conto che un buon ristorante e una zona *wellness* all'interno, così come una vera piscina all'esterno, sono oggi considerati dei *must*, cioè attrezzature necessarie e prestazioni dovute, è da ritenere che lo standard di norma di 2 mq/letto per servizi interni sia divenuto ormai insufficiente, e lo stesso dicasi per i 6 mq/letto di verde e i 10 di parcheggio. Se da un lato sarebbe irresponsabile elevare gli standard minimi richiesti mettendo così fuori norma un certo numero di esercizi esistenti che non si sono ancora rinnovati, dall'altro si deve poter permettere, a quelli che hanno la possibilità e l'intenzione di aumentare la dotazione di servizi, di realizzarli senza difficoltà, sempre che dispongano delle aree necessarie.

In questo senso va assunta e resa efficace una interpretazione della norma di zona, secondo la quale sia ammesso utilizzare la volumetria in ampliamento attribuita dal P.R.G. ai singoli impianti, così come la quota del 5% per tutti, anche soltanto per la realizzazione di nuovi servizi o il potenziamento degli esistenti. Se infatti nella fase attuale l'obiettivo primario è il miglioramento della qualità dell'offerta, sembra più mirato allo

scopo, nel caso di strutture già esistenti, l'intervento di rinnovo e ampliamento dei servizi rispetto a un mero aumento della capacità ricettiva.

Per quanto riguarda le attrezzature turistiche all'aperto, ossia i campeggi (Zona D5), il P.R.G. si limita a riportare in mappa quelli esistenti, con una contenuta possibilità di espansione in aderenza solo per quelli a monte della Gardesana a sud di Cisano. La normativa, piuttosto rigida nella versione del piano approvata, nella variante di assestamento (V1 del 2005) è stata formalmente adeguata ai contenuti della l.r. 33/02 "Testo Unico sul Turismo", in particolare per quanto riguarda le strutture fisse, sia ricettive che di servizio. E' stato perciò corretto l'indice fondiario, che era espresso in metri cubi su metro quadro, ed è ora espresso in metri quadri su metro quadro (0,1 mq/mq), e così pure è stata correttamente precisata la quota di volumetria da poter adibire a servizi (30%). E' stata ammessa la possibilità di ristrutturare e adeguare le unità residenziali fisse (tipo bungalow) esistenti, ma solo se siano "assentite", cioè legittimamente realizzate. Questo tipo di interventi rimane però subordinato alla preventiva approvazione di un progetto unitario che prenda in considerazione un intero impianto di camping e valuti la compatibilità ambientale degli interventi proposti.

Per le strutture ricettive di altro tipo, comunque definite e normate dalla citata legge regionale, ossia i residence, gli appartamenti in affitto e i bed-and-breakfast, il P.R.G. non fissa quote di volumetria o altri parametri, e nella versione modificata con la variante V1 tende anzi a scoraggiare il sorgere di nuove strutture di questo tipo o la riconversione in tal senso di abitazioni esistenti nelle zone residenziali. In questo modo la Variante V1 cercava di contenere il fenomeno della diffusione pervasiva di seconde case nel territorio aperto e di favorire invece la proprietà della casa per i residenti, restringendo a questi le possibilità di ampliamento ammesse dalla normativa di piano nelle zone di completamento residenziale e turistico-residenziale. Per la verità quest'ultimo obiettivo è stato poi reso meno efficace dall'intervento regionale in sede di approvazione della Variante stessa.

## 1.5 Il PAT e il PI

L'elaborazione del presente studio è iniziata nel 2006 e le relative proposte sono state a più riprese discusse in seno all'Amministrazione comunale e sempre meglio precisate, anche attraverso ulteriori consultazioni delle aziende interessate, allo scopo di verificarne le reali intenzioni. Nel frattempo, in ottemperanza a quanto prescrive la l.r. 11/04 (nuova legge urbanistica regionale), il Comune di Bardolino si è dotato del PAT, il Piano di Assetto del Territorio, che ha preso atto dello studio condotto sulle strutture ricettive esistenti e vi si è riferito nel momento di dettare i "criteri ed indirizzi per la ricettività turistica alberghiera e per i campeggi". Quello virgolettato è infatti il titolo dell'art. 45 delle Norme di attuazione del PAT, articolo che ai comma 2 e 3 dice:

"2. Il P.A.T., in riferimento alle strutture alberghiere esistenti, demanda al P.I. la individuazione delle modalità di applicazione degli indirizzi espressi dal 'Piano urbanistico di settore per la ricettività turistica' (ossia al presente studio).

3. Il P.A.T. individua altresì i campeggi presenti in riferimento ai quali non ammette ampliamenti né la concessione di nuovi insediamenti."

Seguono le "Direttive" che, per quanto riguarda gli alberghi e i campeggi esistenti, sono state formulate tenendo conto dei criteri e delle proposte di questo piano di settore, e sono le seguenti, sempre citando l'art. 45::

### " DIRETTIVE

4. Il P.I., in riferimento alle strutture alberghiere esistenti, valuta gli interventi ammissibili con riferimento ai criteri di indirizzo espressi dal 'Piano di settore per la ricettività turistica' di cui al precedente comma 2. In particolare:

- 4.1 in riferimento agli alberghi inseriti all'interno dei Centri Storici ogni possibile intervento deve essere conforme ai contenuti dei rispettivi Piani Particolareggiati e delle relative 'schede-progetto';
- 4.2 in riferimento agli alberghi presenti sul lungolago ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve soddisfare la congruità della proposta con i valori ambientali e paesaggistici dell'intorno;
- 4.3 in relazione agli alberghi posti in fregio alla Strada Gardesana, ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve soddisfare condizioni di accessibilità che non confliggano con il traffico di scorrimento sull'arteria;

- 4.4 in relazione agli alberghi inseriti all'interno del tessuto urbano del Capoluogo o della Frazione ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve essere congruo rispetto all'equilibrio complessivo del proprio intorno urbano ed ai problemi di viabilità e parcheggio.
5. Ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve essere associato al miglioramento degli standards e delle dotazioni dei servizi precedentemente esistenti nonché alla dotazione dei relativi posti macchina.
- .....
7. Il P.I. in riferimento ai campeggi esprime indicazioni per ogni singolo impianto ai fini della eventuale sostituzione di unità edilizie residenziali, per altre varianti alla organizzazione interna dello stesso ed anche ai fini della dotazione di nuovi servizi o della riqualificazione di quelli esistenti, previa valutazione dell'incidenza ambientale dei possibili interventi per ogni singolo campeggio al fine di migliorare le condizioni di fruizione del campeggio stesso da parte degli utenti nonché di ridurre la pressione antropica.
8. Il Piano urbanistico di settore per la ricettività turistica sarà sottoposto a verifica di asseguibilità a procedura VAS ai sensi dell'Art. 12 del D. Lgs 152/2006 e dell'Art. 40 della L.R. 13/2012."

Dunque le indicazioni sui possibili interventi e le prescrizioni che al proposito sono date negli elaborati del presente studio dovranno essere fatte oggetto di particolare attenzione da parte del P.I. (Piano degli Interventi), che avrà il compito di assumerle o comunque di renderle attuabili nel quadro complessivo delle previsioni urbanistiche e della conseguente normativa.

Poiché il P.I., una volta approvato, verrà a sostituire il P.R.G. finora vigente, è opportuno che già in questa fase non venga più fatto riferimento diretto alle previsioni e prescrizioni del vecchio strumento, se non come richiamo, e rispetto, alla sua impostazione e ad alcuni suoi criteri, in quanto condivisi. Per questo il P.R.G. rimarrà in trasparenza nelle elaborazioni relative allo stato di fatto e anche nella parte informativa delle schede-progetto, ma non lo si considererà più normativo quanto agli interventi ammessi e/o prescritti.

## 2 - CONSISTENZA DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

### 2.1 Il movimento turistico nel sistema gardesano.

Rispetto a tutta la massa del movimento turistico nel sistema veronese, la quota spettante al comprensorio gardesano rappresenta, in termini di presenze nel 2006, i tre quarti (circa 9 milioni e mezzo di presenze su 12 milioni e mezzo)<sup>5</sup>. La quota degli arrivi è intorno al 65%, il che significa che il soggiorno medio sul lago è superiore alla permanenza negli altri ambiti. Rispetto agli anni precedenti la tendenza è all'aumento (+11% sia negli arrivi che nelle presenze nel 2006 rispetto al 2004), in linea con il trend dell'intera provincia.

Interessante, dal nostro punto di vista, è osservare il movimento in dettaglio secondo la tipologia degli esercizi e, quanto agli alberghi, anche secondo la categoria, e sempre con un occhio alla tendenza nel tempo.

#### Sistema turistico del Garda

STRUTTURE RICETTIVE	anno 2006		% 2006 su 2004		% 2006 su 2005	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
alberghi						
4 stelle	321.705	1.101.435	+ 41,51	+ 25,86	+ 32,61	+ 17,08
3 stelle	459.798	1.701.844	- 5,62	+ 0,16	- 7,18	- 4,85
2 stelle	194.154	699.128	+ 6,78	+ 5,30	+ 9,05	+ 1,34
1 stella	60.591	249.474	- 3,24	+ 8,87	- 13,57	- 23,10
<b>totale alberghiero</b>	<b>1.036.248</b>	<b>3.751.881</b>	<b>+ 8,06</b>	<b>+ 8,21</b>	<b>+ 5,09</b>	<b>+ 0,22</b>
villaggi turistici e campeggi	688.874	4.795.514	+ 13,25	+ 10,39	+ 10,90	+ 3,82
alloggi privati	118.198	827.679	+ 40,45	+ 28,84	+ 29,61	+ 24,34
altri esercizi	27.858	117.235	+ 22,39	+ 24,61	+ 16,61	+ 11,76
<b>totale extralberghiero</b>	<b>834.930</b>	<b>5.740.428</b>	<b>+ 16,74</b>	<b>+ 12,99</b>	<b>+ 13,40</b>	<b>+ 6,51</b>
<b>totale generale</b>	<b>1.871.178</b>	<b>9.492.309</b>	<b>+ 11,77</b>	<b>+ 11,05</b>	<b>+ 8,64</b>	<b>+ 3,93</b>

Scopriamo così che la tendenza all'aumento del movimento complessivo è guidata dagli esercizi extralberghieri, mentre negli alberghi si osserva una importante evoluzione caratterizzata dalla costante diminuzione della quota coperta dagli esercizi di categoria minima (1 stella) e media (3 stelle) in favore delle categorie rispettivamente superiori. Da notare il forte incremento sia in termini di arrivi che di presenze nella categoria 4 stelle, solo parzialmente a scapito della categoria 3 stelle, che resta comunque la più

<sup>5</sup> dati provinciali. Nel 2007 le presenze furono 13 mil., con Verona quarta dopo Roma, Firenze e Venezia.

ampia; questo significa che non si sono avuti soltanto passaggi di categoria da 3 a 4 stelle, ma anche l'attivazione di nuovi esercizi di alta qualità. La flessione della categoria inferiore (1 stella), particolarmente forte nel 2006 rispetto al 2005, conferma la tendenza all'adeguamento anche dei piccoli esercizi agli standard medi.

Il fenomeno in atto va esattamente nel senso dell'obiettivo, tanto insistito in tutti i programmi, di un miglioramento complessivo dell'offerta turistica nella regione e nel comprensorio specifico. Ma i fenomeni constatati a livello di intera area gardesana veronese si riscontrano anche nell'ambito locale di Bardolino, come rivelano le tabelle che seguono.

## 2.2 Le strutture ricettive a Bardolino

### Bardolino

STRUTTURE RICETTIVE	anno 2000		anno 2001		anno 2002		anno 2003	
	n.	letti	n.	letti	n.	letti	n.	letti
alberghi	7	1.189	7	1.210	7	1.210	8	1.298
4 stelle	7	1.189	7	1.210	7	1.210	8	1.298
3 stelle	13	946	15	1.024	18	1.166	19	1.225
2 stelle	23	782	20	658	16	516	15	486
1 stella	13	348	13	348	13	349	11	271
<b>totale alberghiero</b>	<b>56</b>	<b>3.266</b>	<b>55</b>	<b>3.240</b>	<b>54</b>	<b>3.241</b>	<b>53</b>	<b>3.280</b>
villaggi turistici e campeggi	7	10.873	6	11.181	8	11.181	8	11.181
alloggi privati	33	995	33	829	37	845	35	816
altri esercizi	1	6	2	10	3	16	6	43
<b>totale extralberghiero</b>	<b>41</b>	<b>11.874</b>	<b>43</b>	<b>12.020</b>	<b>48</b>	<b>12.042</b>	<b>49</b>	<b>12.040</b>
<b>totale generale</b>	<b>97</b>	<b>15.140</b>	<b>98</b>	<b>15.260</b>	<b>102</b>	<b>15.283</b>	<b>102</b>	<b>15.320</b>

### Bardolino

STRUTTURE RICETTIVE	anno 2004		anno 2005		anno 2006		anno 2007 <sup>6</sup>	
	n.	letti	n.	letti	n.	letti	n.	letti
alberghi	8	1.298	8	1.298	7	1.371	8	1.712
4 stelle	8	1.298	8	1.298	7	1.371	8	1.712
3 stelle	16	1.146	18	1.202	19	1.226	19	1.206
2 stelle	15	477	15	474	14	461	18	621
1 stella	8	188	8	188	7	187	1	12
<b>totale alberghiero</b>	<b>47</b>	<b>3.109</b>	<b>49</b>	<b>3.162</b>	<b>47</b>	<b>3.245</b>	<b>46</b>	<b>3.551</b>
villaggi turistici e campeggi	8	11.227	6	10.133	7	11.037		
alloggi privati	30	611	31	698	31	720		781
altri esercizi	8	131	13	170	15	179		184
<b>totale extralberghiero</b>	<b>46</b>	<b>11.969</b>	<b>50</b>	<b>11.001</b>	<b>53</b>	<b>11.936</b>		
<b>totale generale</b>	<b>93</b>	<b>15.078</b>	<b>99</b>	<b>14.163</b>	<b>100</b>	<b>15.181</b>		

<sup>6</sup> Per il 2007 dati provvisori comunicati dall'Amministrazione comunale.

Si può anzi dire che a Bardolino la maggioranza degli esercizi alberghieri, o la quasi totalità se si considerano anche quelli di recente realizzazione, negli ultimi anni si sono rinnovati sensibilmente, come appare dal confronto fra i dati qui sopra riportati sul numero e la capienza (posti letto) delle strutture ricettive per il periodo dal 2000 al 2006 (per il 2007 dati provvisori). Per gli alberghi è stata mantenuta la distinzione in categorie, come nella tabella generale precedente, in modo da rilevare la stessa qualità dei fenomeni.

Vediamo anche nel nostro comune il progressivo calo delle strutture a categoria più bassa, che peraltro sono anche le più piccole, mentre la categoria media di quelle a 3 stelle rimane stabile e cresce quella a 4 stelle. Si conferma dunque una tendenza costante al miglioramento del parco complessivo delle strutture alberghiere, e la qualità dipende anche e soprattutto dalla dotazione di servizi sia interni che esterni.

Per gli anni successivi al 2007 non è stata fatta una ulteriore verifica in dettaglio, poiché, nonostante la crisi economica generale degli ultimi tre anni, le condizioni degli impianti turistici sul Garda e nel nostro territorio non sono sostanzialmente mutate. Quindi le problematiche, per ora, rimangono le stesse.

### 2.3 Repertorio delle strutture ricettive di Bardolino

Poiché questo lavoro discende dal P.R.G. e tende ad attuarlo, nella parte progettuale si dovrà attenere all'impostazione data dallo strumento urbanistico riguardo all'edilizia turistica, e in particolare fare riferimento al repertorio degli alberghi riportato nelle tavole di piano secondo una data numerazione e relativa zonizzazione (Z.T.O. D6) trascurando gli alberghi situati nei centri storici e le altre strutture ricettive in tutti i tipi di zona residenziale e turistico/residenziale.

Allora, per maggiore chiarezza e completezza di questa parte analitica introduttiva, si ritiene utile premettere un'informativa rapida e completa di tutte le strutture ricettive presenti a Bardolino, sotto forma di elenco impostato secondo le tipologie, secondo le categorie e in ordine alfabetico. Questo repertorio completo si ha nelle tabelle qui sotto riportate. Oltre alla tipologia e alla categoria di appartenenza, di ciascun esercizio è indicata la capacità ricettiva (camere e letti), e le attrezzature più significative: ristorante,



piscina, fitness, parcheggio scoperto e/o coperto.

I dati sono desunti dalla pubblicazione annuale dell'ufficio turistico provinciale e si riferiscono al 2007, depurati ovviamente dei listini commerciali e delle informazioni turistiche.

#### ALBERGHI/HOTELS A BARDOLINO

categ.	denominazione	località	zona	camere	letti	servizi				
						P.R.G.	n.	n.	Ristorante	V Piscina
****	<b>BELLEVUE</b> I dipendenza Du Lac	Mirabello	D6	29	55					
****	<b>COLOR HOTEL</b>	S. Cristina	D6	90	201	R	V		P	
****	<b>DU LAC</b>	S. Cristina	D6	68	135	R	V	F	P	^
****	<b>DU LAC</b> II dipendenza	S. Cristina	D6	11	21					
****	<b>HOTEL CAESIUS</b> <b>THERMAE SPA</b>	Cisano	D3 D6	117	234	R	V	F	P	^
****	<b>HOTEL CAESIUS</b> <b>THERMAE SPA</b> I dipendenza	Cisano	D3 D6	44	88					
****	<b>HOTEL CAESIUS</b> <b>THERMAE SPA</b> II dipendenza	Cisano	D3 D6	24	48					
****	<b>KRISS</b> <b>INTERNAZIONALE</b>	Mirabello	D6	34	70	R		F	P	^
****	<b>NETTUNO</b>	Cornicello	D6	63	126	R	V	F	P	^
****	<b>PARC HOTEL GRITTI</b>	Mirabello	D6	254	499	R	V	F	P	^
****	<b>SAN PIETRO</b>	Madonnina	D6	48	94	R	V		P	
****	<b>SPORTSMAN</b>	Mezzariva	D6	71	141	R	V	F	P	^
***	<b>AL PARCO</b>	Fosse	A	25	48		V		P	^
***	<b>BOLOGNA</b>	Mirabello	D6	33	56	R	V		P	^
***	<b>CA' MASAWALSA</b>	Campagnola	D6	24	48		V		P	^
***	<b>CA' MURA</b>	S. Cristina	D6	8	13	R	V		P	
***	<b>CA' MURA</b> dipendenza	S. Cristina	D6	26	48					
***	<b>CAMPAGNOLA</b>	Campagnola	D6	21	47				P	
***	<b>CAPRI</b>	Mirabello	D6	40	80		V		P	^
***	<b>CATULLO</b>	Lungolago	A	15	30	R	V		P	
***	<b>CATULLO</b> dipendenza	S. Giovanni	A	16	32					
***	<b>FIORITA</b>	Solferino	A	24	45				P	^

***	<b>GARDENIA</b>	Campagnola	D6	32	58	R	V		P	^
***	<b>HOTEL VILLA OLIVO</b>	Campagnola	C1	11	25		V		P	^
***	<b>HOTEL VILLA OLIVO</b> dipendenza	Campagnola	C1	12	27					
***	<b>IDANIA</b>	Marconi	D6	86	202	R	V		P	
***	<b>QUATTRO STAGIONI</b>	B. Garibaldi	A	34	65		V		P	
***	<b>SAN MARCO</b>	Cisano	D6	21	42		V		P	^
***	<b>SAN VITO</b>	Cisano	D6	20	42		V		P	^
***	<b>SPERANZA</b>	B. Garibaldi	A	22	42	R			P	
***	<b>VELA D'ORO</b>	Cisano	A	50	94	R	V		P	
***	<b>VENTAGLIO</b>	Campagnola	D6	15	30		V		P	
***	<b>VERONELLO</b>	Calmasino	D6	19	35	R	V		P	
***	<b>VILLA LETIZIA</b>	Morabello	D6	43	102	R	V		P	^
**	<b>AIDA</b> dipendenza di Kriss Internazionale	Mirabello	D6	14	25					
**	<b>AL SOLE GARNÌ</b>	s.Colombano	D6	27	52		V		P	^
**	<b>ALIGHIERI (RTA)</b>	Alighieri	D6	12	24					^
**	<b>BENACUS</b>	Madonnina	D6	13	25				P	
**	<b>EDEN</b>	Cisano	D6	13	25		V		P	
**	<b>GIÒ HOTEL</b>	S. Cristina	D6	20	40	R			P	
**	<b>HOTEL GARNÌ</b> <b>ORCHIDEA</b>	Madonnina	D6	9	15				P	
**	<b>MARINA</b>	S. Severo	A	25	49				P	
**	<b>PANORAMICA</b>	Costabella	D6	20	44	R	V		P	
**	<b>PARADISO</b>	S. Cristina	D6	26	52	R	V		P	
**	<b>ST. ANTONY</b>	Mezzariva	D6	9	24		V		P	^
**	<b>TAORMINA</b>	B. Cavour	D6	21	40				P	
**	<b>VALBELLA</b>	sColombano	D6	11	22				P	^
**	<b>VELA D'ORO</b> dipendenza	Cisano	A	8	11					
**	<b>VENEZIA</b>	S. Cristina	D6	30	48				P	
**	<b>VILLA KATY</b>	Cisano	D6	7	14				P	
**	<b>VITTORIA</b>	B. Cavour	D6	16	28	R				
**	<b>VITTORIA</b> dipendenza	B. Cavour	D6	16	32					
*	<b>MILANI</b>	sColombano	D6	7	12	R			P	
<b>totale alberghi n. 53</b>				<b>1.754</b>	<b>3.505</b>					

(nel frattempo è stato realizzato e poi aperto il

\*\*\*\* **PARC HOTEL GERMANO** 122 280

1.876 3.785

**AFFITTACAMERE**

categ.	denominazione	località	zona	camere	letti	servizi				
2	Affittacamere Alessio	B. Cavour		5	10				P	
2	Al Sole			5	10					
2	Casa Cavour	B. Cavour		6	8				P	
2	Locanda Arizona	Calmasino		6	12				P	
2	Villa Gardenia			6	12					

3	Campagnari Angellina	S. Colombano		6	11	R			P	
3	Clara e Luciano	B. Cavour		6	16					
3	Peretti Caterina	S. Zeno		6	12				P	
3	Sassaro Gina			6	12				P	
totale affittacamere				52	103					

#### APPARTAMENTI

categ.	denominazione	località	zona	appart.	letti	servizi				
2	Appartamenti Claudio	Gramsci		4	14				P	^
2	Appartamenti La Grotta	S. Giovanni		5	10					
2	Oliveto	Oliveto		1	4	V			P	^
2	Pra' Longo	Foscolo		1	3	V				
2	Residential Park	Fornase		4	17					^
2	Residenza Benini	Cisano		8	16	V			P	^
2	Residenza Ca' Bottrigo	Bottrigo		7	28	V			P	^
3	Appartamenti Montefelice 1	Monte Felice		9	27	V				
3	Appartamenti Montefelice 2	Monte Felice		2	8	V				
3	Appartamenti Stagionali di Calicante Saverio	Campagnola		5	10		V		P	^
3	Appartamento Angiolina	Fosse		1	6				P	^
3	Arca sul Garda	Arca		56	146	V			P	^
3	Bellavista	Montavoletta		1	4	V			P	^
3	Ca' Mure	Mure		8	30	V			P	^
3	Casetto	Cisano		11	30	V			P	^
3	Condominio ai Salici	Cisano		7	23	V			P	^
3	Condominio Bottrigo	Bottrigo		1	2				P	^
3	Condominio In	Foscolo		1	2	V			P	^
3	Condominio Panoramica	Costabella		5	12	V			P	^
3	Condominio Park Lago	Fornase		2	4				P	^
3	Condominio Primavera	Costituzione		2	6	V				
3	Esperia	Gritti		1	2	V				
3	Ideal	Bottrigo		2	8	V			P	^
3	Meucci	Meucci		1	4				P	^
3	Monte Vago	Cisano		2	8	V			P	^
3	Oleandri	S. Colombano		1	4	V			P	^
3	Panoramico	Calmasino		8	32	V			P	^
3	Puccini	Cisano		12	48	V				
3	Santa Cristina	Cisano		4	14	V			P	^
3	Vasco de Gama	B. Cavour		6	24				P	^
3	Vignol 1	Vignol		12	30	V			P	^
3	Vignol 2	Vignol		12	48	V				
3	Volta	Volta		4	16				P	^
n.c.	Alessio Stella	B. Cavour		1	8					^
n.c.	Appartamenti Carla	B. Garibaldi		4	14					
n.c.	Armanini Dante	Gardesana		2	6					^
n.c.	Donà Ennio	B. Cavour		1	2					
n.c.	Gelmetti Narcisa	Gritti		2	8				P	^
n.c.	Gelmetti Narcisa	B. Cavour		1	5				P	
n.c.	Rama Luana Teresa	B. Cavour		1	4					
n.c.	Villa Cristina	Monte Grappa		1	4	V				^
n.c.	Villa Margarete	Montavoletta		2	8	V				^
n.c.	Villa Mimosa	Oliveto		1	4	V			P	
totale appartamenti				222	703					

## RESIDENCE

categ.	denominazione	località	zona	appart.	letti	servizi				
2	Beatrix Residence & Golf	Marconi		23	52		V		P	
3	Residence Blue Lake	B. Cavour		13	26				P	
totale residence				36	78					

## BED &amp; BREAKFAST

	denominazione	località		camere (bagni)	letti	servizi				
	All'Eremo Relais	Casetta Rossa		3 (3)	8				P	
	B%B da Liviana	Costa d'Oro		3 (3)	12				P	
	Bed & Breakfast Canevon	Canevon		1 (1)	2					
	Casa Lory	Galvani		3 (2)	6					
	Bed & Breakfast S. Severo	Petrarca		2 (1)	4				P	
	Bonati Casa Elisa	Galvani		3 (2)	7				P	
	Canevon	Canevon		3 (2)	5					
	Corte Frisonai	Frisonai		3 (3)	6				P	
	Lady's B&B	Galvani		3 (2)	6					
	Savoia Dario	Galvani		3 (2)	6				P	
	Sole Luna	Ceola		3 (2)	6				P	
	Villa Cristina	Montre Grappa		1 (1)	4		V			^
	Villa Festi	Villa Festi		2 (1)	3					^
	Villa Sergio	Monte Grappa		2 (2)	6		V			^
totale bed & breakfast				35 (27)	81					
totale strutture extralberghiere (escluso campeggi)					965					

## AGRITURISMO

	denominazione	località				servizi				
	Az. agricola della Pieve	Palù								
	Ca' Castellani	Galeazzo					V		P	
	Ca' Licante	Valsorda					V			
	Ca' Rossa	Ca' Rssa							P	
	Costadoro	Costabella					V			
	La Rocca	Rocca							P	
	La Zerla	S. Colombano					R			
	Tre Colline	Calmasino					V		P	

## CAMPEGGI

categ.	denominazione	località	zona	tende	bglw	servizi				
****	<b>CAMPING CISANO</b>	Cisano	D5	699	176	R	V		P	
****	<b>CAMPING S. VITO</b>	Cisano	D5	100	87	R	V		P	
***	<b>CAMPING EUROPA</b>	S. Cristina	D5	125	24	R			P	
***	<b>CAMPING CONTINENTAL</b>	Gardesana	D5	258	19	R			P	
***	<b>CAMPING SERENELLA</b>	Gardesana	D5	302	60	R	V		P	
***	<b>LA ROCCA CAMP</b>	S. Pietro	D5	521	70	R	V		P	
**	<b>CAMPEGGIO COMUNALE S.NICOLÒ</b>	Alighieri	D5	121	12				P	
<b>totale Campeggi</b>				<b>2.126</b>	<b>448</b>					

I dati sopra riportati ci danno uno spaccato completo, da un punto di vista quantitativo, della capacità di accoglienza nel comune di Bardolino in un dato anno, ma, con pochi aggiustamenti tale capacità si può assumere come costante. E poiché questa capacità viene utilizzata tendenzialmente al 100% nella stagione turistica, ciò significa che ad ogni estate la popolazione presente risulta circa il triplo di quella stabilmente residente, con rinnovo mediamente settimanale dei due terzi che sono gli ospiti ospitati. Inoltre una quota significativa di questi, soprattutto stranieri, è presente anche nella bassa stagione primaverile e autunnale. Le domande che si impongono sono due: la prima, come riuscire a mantenere questi numeri, che assicurano un buon livello all'economia del paese, senza che l'inevitabile degrado o usura delle condizioni che oggi li determinano possano domani comprometterli; la seconda è se, in considerazione del carico che un simile flusso turistico esercita sui servizi urbani e territoriali e in generale sull'ambiente, questi numeri vadano ancora incrementati o se al contrario si debba tendere verso una tipologia differente di turismo, basato sempre più sulla qualità. Comunque si voglia rispondere alla prima, le due domande non rappresentano due alternative assolute. Anzi, la seconda è già in parte una risposta alla prima, se si riferisce alle strutture esistenti e quindi alla necessità, in tutti i casi, di una loro continua riqualificazione. Del resto questo è uno degli obiettivi fortemente raccomandati e perseguiti dai documenti programmatici di tutti i livelli.

Va subito chiarito che il turismo di qualità non significa banalmente la riduzione delle forme più semplici e dirette di accoglienza, quali possono essere i campeggi e le camere d'affitto, a vantaggio delle strutture fisse e tra queste in particolare degli alberghi. Anzi, le tematiche naturalistiche semmai dovranno essere incentivate, così come la vita a contatto con la natura, e quindi anche i campeggi, ma magari senza per questo bloccare lunghi tratti di costa e soprattutto senza ingombrarla con strutture fisse o, anche se mobili, in realtà permanenti. Lo stesso dicasi per forme (storiche) di turismo integrate con gli insediamenti residenziali e la vita della popolazione stabile, forme che oggi possono essere arricchite dalla partecipazione ai cicli della produzione agricola e agro-industriale e ai percorsi enogastronomici e dei prodotti tipici. In realtà, dunque, in questa visione più evoluta, non sono scartate ma anzi meglio valorizzate le tipologie tradizionali, e tra queste certo primariamente quella alberghiera.

A questo scopo, oltre agli interventi generali sulle infrastrutture territoriali, servono

stimoli e anche opportuni incentivi all'imprenditoria del settore, come pure la predisposizione di strumenti programmatici che agevolino, per quanto possibile, gli interventi migliorativi sulle strutture esistenti. Il presente studio si inquadra appunto tra queste iniziative dell'Amministrazione locale e in origine aveva proprio lo scopo di definire l'applicazione del P.R.G. nelle zone di completamento turistico-alberghiere e sulle singole strutture ricettive esistenti. Ora, pur sganciandosi dal P.R.G. e proiettandosi verso il P.I., cioè il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, il suo fine rimane sostanzialmente lo stesso, cioè di valutare le possibilità di evoluzione positiva dell'offerta turistica con riferimento agli impianti esistenti, tenuto conto delle condizioni ambientali e paesaggistiche in cui questo processo avviene e che sono anche la sua ragione di esistenza.

### 3 - LE INDAGINI MIRATE A UN PIANO ATTUATIVO

#### 3.1 Verifica, aggiornamento e completamento degli studi precedenti.

Come già si è accennato nel paragrafo 2.3, gli studi condotti ai fini della formazione della Variante Generale al P.R.G. hanno dedicato un importante approfondimento al tema degli alberghi esistenti, con raccolta di materiale e bozze di relazioni che sono state in parte recuperate dall'Amministrazione comunale e messe a disposizione in vista del presente lavoro.

Tutta una serie di valutazioni e di confronti è servita in quella sede per la definizione della zonizzazione di piano, nella cui articolazione ha trovato luogo una "zona alberghiera esistente" (Z.T.O. D6) frazionata in tante piccole aree quanti sono gli alberghi fuori dai centri storici. Così pure devono essere servite per la definizione della conseguente normativa di zona, che tuttavia, come abbiamo visto, rimane generale e affronta le diverse situazioni raggruppandole solo per scaglioni dimensionali. Altre osservazioni, riguardanti la dotazione di servizi dei singoli impianti e il loro inserimento nel contesto urbano e territoriale, sono rimaste senza effetto diretto, confluendo in una raccomandazione generale, ma evidentemente della massima importanza, sulla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici.

A partire da quella indagine generale e dalla zonizzazione di P.R.G., ora l'analisi è stata completata e aggiornata divenendo la base per la parte informativa delle "schede-progetto" relative ai singoli esercizi, le quali costituiscono il corpo documentale del presente studio di Piano urbanistico di settore. Esso è mirato alla definizione di quello che sarà, con la nuova legislazione urbanistica, il Piano degli Interventi sulle strutture alberghiere esistenti e sui campeggi. Dunque questo lavoro, con le sue indicazioni operative portate al dettaglio delle singole aree e dei singoli impianti, vuole essere la naturale conclusione di quello avviato con la Variante Generale e si pone come obiettivo di interpretarne e applicarne la concezione, come è nel carattere di ogni piano attuativo. Si vuole dire che esiste sostanziale continuità con lo strumento urbanistico generale, per lo meno rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di miglioramento dell'offerta turistica complessiva; per altro verso, affrontando singolarmente le diverse situazioni con le loro

specificità peculiari, le proposte operative possono trovare articolazioni e soluzioni anche impreviste e fuori dagli schemi generali immaginati dal P.R.G..

### 3.2 Confronto con le istanze degli operatori.

Un secondo elemento fondamentale per l'elaborazione di un piano di iniziativa pubblica è stato il coinvolgimento degli operatori del settore turistico, che poi sono i veri soggetti che ne attueranno le previsioni, e perciò le devono condividere o almeno accettare. A questo scopo il Comune ha bandito un avviso pubblico che invitava i cittadini, e in particolare i titolari delle aziende direttamente interessate, a presentare e poi a discutere le proprie intenzioni di intervento sugli alberghi e i campeggi o anche vere e proprie proposte, se ve n'erano. Sono pervenute così al Comune una serie di istanze, che sono state poi discusse direttamente in incontri fra gli interessati e i tecnici, in un confronto molto produttivo fra esigenze e possibili soluzioni. Bisogna qui ricordare che nella prima fase di colloquio e confronto sono state ammesse anche tutte quelle proposte o richieste che esulavano dal tema principale delle strutture ricettive comprese nelle zone D6 e D5 del P.R.G. e si riferivano ad altre strutture o ad altre attività comunque aventi attinenza con la ricettività turistica, come i residence, o con l'attrazione turistica, come le cantine del *Bardolino*.

In definitiva questi incontri, ripresi anche più volte nel tempo, hanno riguardato più della metà degli alberghi situati in zona propria, i campeggi, tre residence e quattro impianti agroindustriali (cantine), più tre alberghi situati in centro storico.

Le prospettive che sono emerse sono le più varie e, con riferimento agli alberghi, riguardano concretamente le singole strutture e le singole aree. Le richieste e/o le proposte compaiono sintetizzate nella parte informativa delle "schede-progetto" e spesso riprese nella parte progettuale, e tale esplicitazione non ha soltanto valore di cronaca ma funge da dichiarazione che le istanze avanzate dagli operatori hanno contribuito a determinare le direttive in ordine agli interventi ammessi o prescritti, ossia in ordine ai contenuti progettuali.

Alla discussione è seguita anche la visita in loco da parte dei tecnici, ai fini di una verifica diretta delle istanze e soprattutto del contesto, urbano e ambientale, in cui que-



ste dovevano essere considerate.

In sintesi, le istanze si possono riassumere nelle seguenti categorie:

- a) richieste di ampliamento di esercizi piccoli;
- b) richieste di ampliamento di esercizi medio-grandi;
- c) richieste di trasformazione o di riorganizzazione generale per situazioni con forti carenze di servizi e difficilmente adeguabili con semplici ristrutturazioni;
- d) adeguamento di servizi per alberghi di qualunque dimensione;
- e) ampliamento di esercizi in centro storico (n. 3);
- f) ampliamento o adeguamento di residences (n. 3);
- g) strutture ricettive in impianti agroindustriali;
- h) campeggi: adeguamento dei bungalow e altri servizi; *masterplan* o progetti unitari di massima completi per 3 impianti.

Come si vede, le istanze dei cittadini mettono sul tappeto problematiche piuttosto importanti per il territorio di Bardolino, affrontando situazioni in alcuni casi bloccate anche da molto tempo.

La verifica dei dati e delle situazioni di fatto, con riferimento alla tipologia di richieste sopra sintetizzata, ha portato a una conoscenza abbastanza approfondita di tutta la casistica e già alla concezione di alcuni primi criteri generali in ordine agli interventi da prevedere o ammettere. Casistica che si può sintetizzare nel modo che segue:

a) I piccoli esercizi (fino a 20 camere) sorgono su aree o lotti che il più delle volte sono anch'essi piccoli e di solito non ampliabili. Perciò, pur non essendovi un indice di densità fondiaria da rispettare, altri parametri possono ostare all'ampliamento anche se ammesso teoricamente dal P.R.G., come la distanza da confini, da strade e da altri fabbricati esistenti, o l'altezza in caso le richieste riguardino sopraelevazioni. In altri casi è la posizione panoramica a imporre il contenere nuove volumetrie. Ne consegue che i possibili interventi devono essere valutati in riferimento alle singole situazioni concrete e peculiari, e questo ovviamente non con intento discriminatorio, ma anzi con l'obiettivo di rispondere a ogni istanza con la maggiore apertura possibile in termini di sostenibilità.

b) L'ampliamento di esercizi già molto grandi è semplicemente escluso dalla normativa di P.R.G., ovviamente a causa o per timore dell'impatto sull'ambiente, e di fatto in molti casi proprio le condizioni reali del contesto urbano e ambientale escludono un ul-

teriore aggravio di densità edilizia. Tuttavia questo non significa che, analizzate da vicino le situazioni specifiche, non possano risultare compatibili certi utili o necessari miglioramenti dei servizi, a volte in sostituzione di strutture precarie già esistenti, grazie ai quali può trarre notevole vantaggio la funzionalità delle gestioni, senza pericolo di seri danni ambientali.

c) Gli alberghi di media grandezza possono beneficiare dell'ampliamento ammesso o comunque compatibile, sempre che non siano situati in posizioni particolarmente delicate e preferibilmente quando possano contemporaneamente adeguare i servizi o migliorarli se già rispondono agli standard. Anche il contesto urbanistico, con riferimento a densità edilizia, accessibilità e viabilità in genere, tipologia edilizia ecc. ha la sua importanza nel determinare le direttive per ciascun impianto e le eventuali prescrizioni. In alcuni quartieri, come Borgo Cavour ma in parte anche Campagnola e Cisano, le condizioni del contesto urbano sono particolarmente carenti con riguardo alla viabilità, al verde pubblico e ai parcheggi, e incoerenti dal punto di vista dell'omogeneità delle tipologie edilizie. Di per sé le necessarie trasformazioni degli alberghi, specialmente se complete o radicali, dovrebbero seguire al riordino di questi agglomerati. Tuttavia con le dovute cautele si possono individuare anche interventi immediati, magari più contenuti rispetto alle richieste delle aziende o anche alle indicazioni dello stesso P.R.G.

d) Le richieste di adeguamento dei servizi, sempre che gli esercizi siano nella disponibilità delle aree necessarie, sono sempre da riguardare come prioritarie e da incentivare, poiché mirano all'obiettivo primario delle politiche messe in atto per il miglioramento dell'offerta turistica complessiva.

Un cenno infine va fatto anche alle particolari categorie di istanze che sono le ultime citate nell'elenco fatto più sopra (esclusi i campeggi):

e) Benché sfuggano tecnicamente e programmaticamente al tema primario di questo lavoro, ma considerata l'ampiezza del lavoro stesso, anche le istanze relative ad alberghi situati in centro storico sono state considerate e discusse con le relative aziende. Eventualmente potranno trovare applicazione in una futura variante al PP dei centri storici. Di questo sono stati informati gli operatori interessati, in modo da non creare attese.

f) I residence, pur facendo parte delle strutture turistico/ricettive (extralberghiere) come precisato dal Testo Unico delle leggi sul turismo, da parte del P.R.G. sono lasciati nei contesti residenziali in cui si trovano e pertanto, quanto ai possibili interventi, devo-

no fare riferimento alla normativa del tipo di zona o ambito in cui ricadono. Tuttavia le istanze sono state considerate e discusse e possono costituire un motivo di attenzione per la redazione del P.I.

g) Una richiesta particolare e apparentemente bizzarra è quella di realizzare strutture ricettive di tipo alberghiero all'interno dei complessi agroindustriali operanti nel territorio, in particolare le cantine. Benché poco pertinente, il tema è stato preso in considerazione. Se ne riferirà nel prossimo capitolo.

L'analisi delle strutture ricettive è stata completata con quelle all'aperto, cioè i Campeggi, come individuate nella Z.T.O. D5 del P.R.G. Inizialmente non era stato considerato il Campeggio Comunale in quanto all'epoca era in predicato una sua possibile riconversione. La discussione su questa importante tipologia turistica e addirittura sulla sua funzione è tuttora aperta. Da essa emergono due aspetti positivi macroscopici: uno un po' più teorico e ideale, e cioè l'importanza di un turismo basato sulla vita all'aria aperta e a contatto con la natura; il secondo riguardante la funzione di queste presenze nel mantenere non urbanizzati, o per lo meno non densamente urbanizzati, lunghi tratti di costa. Contro queste valide ragioni a sostegno dei campeggi agiscono invece tutte quelle tendenze che tendono a sottovalutarle e a ridurle, sostenendo il consolidamento progressivo delle strutture mobili e l'inserimento di grosse strutture di servizio volte a rendere autonome, e quindi meno integrate nel paese, queste concentrazioni antropiche provvisorie. Gli argomenti, con riferimento diretto alle situazioni dei vari campeggi, sono ripresi nel prossimo capitolo dedicato ai contenuti progettuali dello studio.

## 4 - LE PROPOSTE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

### 4.1 Criteri di valutazione e concetti guida per il Piano.

Le valutazioni sullo stato attuale e le indicazioni propositive contenute nella cinquantina di schede-progetto relative agli alberghi esistenti (Z.T.O. D6 del P.R.G.) e ai campeggi (Z.T.O. D5) applicano i criteri generali e gli orientamenti programmatici che, con riguardo al tema, sono maturati nella discussione in seno all'Amministrazione comunale durante il progredire della presa di conoscenza delle varie situazioni, delle richieste delle aziende e delle ipotesi progettuali.

In ordine agli ampliamenti di ricettività teoricamente ammessi dalla norma del P.R.G. e scaglionati soltanto in base alla dimensione attuale degli esercizi, in misura inversamente proporzionale, si è stabilita una modalità d'applicazione basata su considerazioni e obiettivi più ampi, quali:

- a) miglior dotazione di servizi e disponibilità di aree per realizzarli,
- b) tutela dei valori ambientali e del paesaggio collegata alla dislocazione delle strutture nel territorio,
- c) condizioni degli specifici contesti urbani o siti geografici con riguardo alla viabilità, alla densità dell'edificato, alla presenza di servizi ecc.

Concetti guida sono divenuti pertanto:

- 1) la disponibilità di servizi interni ed esterni rispetto agli standard minimi e la possibilità di aumentarli;
- 2) il contesto urbano con le sue problematiche funzionali, specialmente in agglomerati già molto addensati e con viabilità carente (Campagnola, Borgo Cavour, Cisano);
- 3) il contesto ambientale e panoramico della costa e del territorio aperto ai fini di una valutazione dell'incidenza degli interventi da proporre e quindi della loro sostenibilità.

I valori posti a base delle proposte sono dunque quelli ormai largamente condivisi in una cultura di *governance* dei fenomeni urbano-territoriali tesa a coniugare lo sviluppo economico con la conservazione e valorizzazione delle risorse, il che nel settore del tu-

rismo significa la ricerca dell'equilibrio tra progressiva qualificazione e redditività delle aziende e, insieme, tutela della qualità ambientale come risorsa primaria non rinnovabile.

Le indicazioni propositive che scaturiscono da queste valutazioni sono in generale molto limitative rispetto alla norma di P.R.G. apparentemente molto larga nel concedere ampliamenti, ma questo è dipeso anche da condizioni oggettive dei singoli impianti, come la mancanza di area disponibile, la carenza di servizi negli impianti esistenti, sia come area per verde e parcheggi, in molti casi non aumentabile, sia come servizi interni, o la posizione in ambiti protetti. Peraltro la piccola dimensione di alcuni esercizi, quando non costituisca reale limitazione alla potenziale produttività delle gestioni, può tradursi in un pregevole elemento di caratterizzazione.

Le proposte delle aziende mirate all'adeguamento dei servizi e in generale al rinnovo e/o riordino delle attrezzature con l'obiettivo di un passaggio a categoria superiore sono state considerate con occhio particolarmente favorevole, e questo nei riguardi degli impianti di qualunque dimensione. In questo senso si è deciso anche di interpretare il silenzio della norma di piano sull'aumento dei servizi (V. paragrafo 1.4 di questa Relazione), aumento da intendersi dunque almeno come compreso, quanto a volumetria, negli ampliamenti ammessi, senza necessità di ricorso a deroghe.

Nella maggioranza dei casi, gli esercizi situati in centro urbano (esclusi i nuclei storici), impiantati circa mezzo secolo fa e già più volte rimaneggiati, hanno ancora qualche *chance* di ulteriore evoluzione. Per alcuni, il loro rapporto con il contesto ha finora escluso la possibilità di ampliamento a causa della norma sulla distanza tra fabbricati, che finora era derogabile o eludibile solo in caso di piano attuativo. Ora la nuova legge urbanistica regionale (l.r. 11/04) estende questa possibilità anche al Piano degli Interventi in caso di interventi puntuali studiati con scheda progetto. Questo studio di piano attuativo prevede dunque l'applicazione dell'art. 17, comma 3 lettera b), della l.r. 11/04 in ben determinati casi, che potranno essere assunti già nel primo P.I. In questo modo alcune "storiche" attese potranno essere risolte.

Quanto agli esercizi sorti in posizioni esposte panoramicamente e attornati quindi da zone vincolate o di rispetto, come i lungolago e le strade panoramiche, ha prevalso in generale il principio di cautela, in base al quale le possibilità di intervento sono ovviamente limitate e strettamente correlate alle condizioni del contesto e alle caratteristiche

peculiari dei singoli impianti. Tuttavia, anche in questi casi, si è cercato di individuare una soglia di compatibilità che non escluda nessuna struttura da significative possibilità di miglioramento e nessuna attività da legittime ambizioni di crescita.

Pur facendo parte delle strutture ricettive extralberghiere, i residence sono trattati nel P.R.G. alla stessa stregua degli appartamenti turistici in affitto, normalmente inseriti, come gli stessi residence, nelle zone residenziali. Inizialmente ne sono stati considerati tre, semplicemente perché, come già si è detto, le relative aziende avevano avanzato delle proposte di intervento in occasione degli incontri per la formazione di questo studio di piano, che del resto voleva avere una visione complessiva del fenomeno turistico-ricettivo nel territorio. Alla fine, anche per un obiettivo di chiarezza e distinzione, il tema è stato focalizzato sugli alberghi e i campeggi, e quindi altre attività sono rimaste escluse.

Va infine ricordato, in questo quadro allargato, che anche alcune grosse aziende vitivinicole, in considerazione del loro ruolo di attrattori turistici e della loro necessità di coltivare lo stretto rapporto con gli operatori esteri e i grandi clienti, avevano espresso l'esigenza di comprendere fra le loro strutture rappresentative anche vere e proprie strutture di accoglienza collegate direttamente con le attività e la gestione delle aziende stesse. Benché in altre zone tipiche spesso citate (Toscana, Piemonte) una simile richiesta possa essere fondata e quindi secondata, sa di paradosso in una località come Bardolino il cui nome è tanto noto nel mondo come appellativo geografico quanto come denominazione d'origine di prodotti agroalimentari di eccellenza. Allora anche questi divengono attrazioni che si uniscono all'*appeal* complessivo della regione, che qui però va raccolto e risolto dall'industria turistica già operativa.

Quanto ai campeggi (zona D5), come è stato ricordato più sopra (V. paragrafo 1.4), la normativa di PRG (Variante 1 - 2005) è già stata messa al passo con la legislazione regionale allora vigente (l.r. 33/02 Testo Unico delle leggi sul Turismo), i cui parametri fondamentali rimangono per il momento validi anche con l'emanazione dell'ultima legge regionale che in buona parte sostituisce quella appena citata, e cioè l.r. 14 giugno 2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Tuttavia, qui non si tratta soltanto di

recepire gli obiettivi della legislazione e di applicarne gli indici e gli standard, ma compito di questo studio di piano è anche quello di dare gli orientamenti operativi per la riqualificazione degli impianti all'aperto sia con riguardo agli aspetti funzionali sia nel rispetto dell'ambiente o con il minor danno possibile. Sono scartate in partenza sia l'ipotesi irrealistica di uno smantellamento o spostamento degli impianti a tempi ravvicinati, sia quella insostenibile di un progressivo consolidamento in termini di strutture fisse. Il tentativo è di conservare il carattere di riparo minimo per la vita all'aperto (tende e capanni, massimo 50% dei posti per le case mobili) e insieme di non lacerare vistosamente il mantello verde e la fascia del litorale.

Con queste premesse è chiaro che gli interventi edilizi ammessi sono molto contenuti e sostanzialmente rimangono, in termini quantitativi, quelli già consentiti dalla normativa vigente: a) ristrutturazione o traslazione dei servizi (tipo ristoranti o negozi interni di prima necessità), con ampliamento max del 10% in termini di superficie netta; b) rinnovo con adeguamento dimensionale degli alloggi fissi (bungalow) legittimamente esistenti, cioè realizzati su specifico titolo edilizio. La possibilità di ampliamento dell'area degli impianti viene valutata caso per caso, ed eventualmente ammessa se ricadente nel consolidato urbano come definito dal PAT.

A titolo informativo, si riporta qui il calcolo teorico eseguito nel 2006 dall'Ufficio Tecnico comunale relativamente all'adeguamento, in superficie e volume, dei bungalow "esistenti ed assenti":

*"A seguito ... della Variante parziale al PRG, il numero dei bungalow interessati all'ampliamento sono:*

*Campeggio Cisano: n. 91 bungalows per un aumento di superficie coperta di circa 990 mq ed un aumento di volume di circa 2.970 mc.*

*Campeggio La Rocca: n. 10 bungalows per un aumento di superficie coperta di circa 180 mq ed un aumento di volume di circa 540 mc.*

*Campeggio Europa: n. 6 bungalows per un aumento di superficie coperta di circa 108 mq ed un aumento di volume di circa 320 mc.*

*Campeggio Continental: n. 19 bungalows per un aumento di superficie coperta di circa 162 mq ed un aumento di volume di circa 490 mc.*

*Per un aumento complessivo di superficie coperta di circa 1.440 mq."*

Ciò comporterebbe un aumento di volume, complessivamente, di mc 4.320.

Passati alcuni anni, appare opportuna una verifica su eventuali titoli, anche in sanatoria, che siano sopravvenuti.

## 4.2 Contenuto delle schede-progetto.

Lo studio per il Piano Attuativo delle strutture ricettive esistenti si è concretizzato, oltre che in queste note di orientamento generale, in una scheda-progetto dedicata ad ogni singolo impianto. Una cartella con tutte le schede elaborate (in numero di 49) è allegata alla presente relazione, mentre qui in calce viene unita una tabella con la sintesi delle singole schede per una immediata presa di visione dei dati principali e delle linee direttive date dalle proposte progettuali. Le schede, agganciate ma estraibili, sono organizzate su una striscia piegata in formato A4, facile da aprire e chiudere e non troppo ingombrante. Questo formato ha richiesto una presentazione piuttosto addensata anche del materiale grafico e fotografico, sempre a vantaggio della comunicazione.

La scheda progetto tipo è articolata in due parti: una prima parte "informativa" e una seconda "progettuale", ma all'inizio della prima, nel frontespizio relativo al singolo albergo, si ha una specie di sintesi generale dei dati rilevati.

Oltre a una serie di informazioni quantitative, cioè relative ai dati numerici come camere e letti, servizi interni ed esterni e relative aree, e ai dati stereometrici relativi alla densità edilizia e all'altezza dei fabbricati, sono riportate informazioni sulle condizioni ambientali e panoramiche con riferimento all'accessibilità, all'inquinamento e al contesto urbano o rurale, cui seguono valutazioni riguardanti le condizioni dell'immobile, generali e strutturali, la tipologia dell'esercizio, i caratteri stilistici e il grado di sostenibilità nell'ambiente.

Questa mole di informazioni è condensata in poco spazio in modo che possa essere colta senza difficoltà e quasi immediatamente; le evidenziazioni in giallo e in rosso aumentano la leggibilità. In fondo al detto frontespizio si trova una breve conclusione discorsiva (in rosso) che cerca di sintetizzare l'essenziale, compresa una prima ipotesi degli interventi da proporre o da scongiurare.

All'interno, dopo il frontespizio, la scheda normalmente presenta:

- l'individuazione dell'albergo nella mappa in scala 1/10.000 desunta dalla Carta Tecnica Regionale;
- l'estratto dal P.R.G. in scala 1/5.000 con le zone numerate e il riferimento al repertorio alberghi della legenda del P.R.G. stesso;



- l'estratto catastale in scala 1/2.000 con la precisazione del numero di foglio e dei mappali nonché l'evidenziazione dell'area (questo dato funge anche da elenco delle particelle catastali implicate nel P.A.);
- la planimetria in scala 1/500 dell'area o del lotto con la sagoma degli edifici e quando possibile, quasi sempre, l'indicazione della piscina, del verde e del parcheggio;
- la foto aerea con freccia puntata sull'oggetto.

La parte progettuale della scheda segue alla prima e si apre normalmente con una cartella di testo in cui:

- a) si traggono le conclusioni dalla parte informativa, relativamente alle caratteristiche della struttura considerata, al contesto urbano e territoriale in cui è inserita ecc.;
- b) si riportano eventualmente le richieste avanzate dagli operatori o le loro intenzioni di intervento;
- c) si valutano le soluzioni possibili e si descrivono una o più ipotesi di intervento;
- d) si danno eventuali prescrizioni o anche semplici raccomandazioni.

In parecchi casi la parte progettuale si esaurisce qui, e questo avviene quando la situazione dell'impianto considerato è riconosciuta come consolidata, specialmente se ha subito un intervento recente di ampliamento o di adeguamento.

Negli altri casi, ed è la maggior parte, alla descrizione dell'ipotesi progettuale seguono degli schemi grafici più o meno dettagliati che normalmente mettono a confronto lo stato attuale con le proposte, esemplificando le tipologie, le sagome, la disposizione sull'area ecc., sempre mantenendosi nell'ambito della progettazione urbanistica. In alcuni casi, quando sono prese in considerazione le proposte progettuali avanzate dagli operatori, gli schemi grafici possono essere tratti dagli stessi disegni presentati, ma ridotti nella scala o nei dettagli in modo che non possano sostituirsi a regolari progetti che dovranno in seguito essere presentati.

Segue infine una documentazione fotografica essenziale, che ha lo scopo di presentare le situazioni fin qui descritte ed eventualmente contribuire a dare delle indicazioni progettuali. Le didascalie richiamano certi aspetti importanti da considerare e ripetono eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni.

Le schede relative ai campeggi, sempre partendo dalle condizioni attuali, individuano

poi le aree destinate agli ampliamenti nei casi in cui questi siano proposti e ammessi, quindi le indicazioni di raggruppamento e riposizionamento sulle aree per le strutture fisse da ristrutturare ed eventualmente traslare, e infine indicazioni tipologiche e d'uso. Nei casi in cui sia stato presentato un progetto di massima generale o un "masterplan", le proposte sono prese in considerazione, discusse e se del caso condivise.

Alle didascalie delle foto è affidato il compito di suggerire possibili azioni di riordino ambientale e miglioramento di manufatti negativi.

#### 4.3 Altre proposte in margine al Piano Attuativo.

In prima stesura le schede-progetto comprendevano alla fine anche due esemplari relativi non ad alberghi situati nella zona D6, ma situati nel centro storico di Bardolino. I due casi erano stati presi in considerazione solamente perché a suo tempo ammessi alla discussione insieme con tutte le istanze presentate dai cittadini su invito del Comune. Come affermavano le schede stesse, le considerazioni in esse contenute, e tanto più le ipotesi progettuali, erano da considerare assolutamente teoriche e non impegnative per l'Amministrazione comunale. Sarebbero potute servire per la discussione dei casi nell'eventualità che venissero riproposti nella sede adeguata, cioè in sede di modifica del PPCS. In questa stesura finale tali schede non compaiono nemmeno più.

Con riguardo alle istanze relative ai residence, trattandosi di strutture comprese dalla legge fra le strutture turistico-ricettive, inizialmente erano state prese in considerazione nella discussione e verificate nei contenuti. Tuttavia non è sembrato opportuno allestire anche per esse delle schede-progetto poiché restano soggette alla normativa delle zone residenziali in cui ricadono e con questa normativa devono essere confrontate le loro proposte. Lo stesso dicasi per le istanze di ospitalità eno-turistica avanzate da alcuni impianti agro-alimentari (5 cantine).

#### 4.4 Proposte per le norme relative agli alberghi e campeggi esistenti.

E' opportuno alla fine di questo lavoro tentare anche una sintesi dal punto di vista normativo, cioè redigere il testo di una norma generale relativa agli alberghi esistenti e di una norma generale relativa al campeggi, tali da poter costituire un utile contributo alla stesura delle norme di attuazione del PI. Il testo risultante dalla discussione fra tecnici e amministratori è quello che segue.

Proposta di testo per la norma generale sulle zone alberghiere di completamento (attuali Z.T.O. D6 del P.R.G.):

1. Sono aree che ospitano strutture turistico-ricettive esistenti di tipo alberghiero limitatamente a quelle definite come "alberghi" alla lettera a) dell'art. 22 della l.r. 04.11.2003 n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successivamente come "strutture ricettive alberghiere" agli artt. 24 e 25 della l.r. 14.06.2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".

2. Sugli edifici esistenti in tali aree sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3 c.1 lettere a) b) c) d) del DPR 06.06.2001 n. 380.

3. Gli ampliamenti teoricamente ammessi dalla norma di P.R.G. relativa alle Z.T.O. D6 "turistico alberghiera di completamento" e da questa definiti solo in base alla dimensione attuale degli alberghi in termini di posti letto, sono stati verificati dallo Studio di Piano Attuativo per la ricettività turistica, adottato dal Comune, con riguardo

- a) all'estensione delle aree di pertinenza comprese in zona,
- b) al contesto ambientale e urbanistico dei singoli impianti,
- c) ai valori paesaggistici e alle emergenze di pregio storico-artistico dei siti specifici.

Di conseguenza, nelle singole zone e sui singoli impianti esistenti possono essere ammessi interventi di ampliamento, o comunque diversi da quelli citati nel comma precedente, secondo quanto stabilito nello studio di Piano Attuativo una volta che sia divenuto parte del Piano degli Interventi del Comune di Bardolino ai sensi della l.r. n. 11/04. In particolare è fatto riferimento alle singole schede-progetto relative ad ogni impianto

trattato, che sono normative sia con riguardo alle superfici e/o volumi ammessi in ampliamento, sia con riguardo alla posizione nel lotto e all'altezza massima degli stessi.

4. Gli ampliamenti eventualmente ammessi, relativamente alla sola parte ampliata, così come eventuali nuove costruzioni e/o demolizioni con ricostruzione, dovranno rispettare i parametri urbanistici delle disposizioni generali e quelli edilizi secondo la norma generale per le zone turistico-alberghiere (Art. 4.7. Z.T.O. D6-D7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.), se ancora in vigore, o la nuova normativa del P.I., comprese le disposizioni relative alle distanze dalle strade, dai confini e da altri fabbricati.

In singoli casi, contemplati e dichiarati esplicitamente nelle relative schede-progetto, sono ammesse distanze inferiori a quelle minime di norma, secondo le indicazioni date dalle schede stesse, e ciò in applicazione dell'art. 17 comma 3 lettera b) della l.r. 11/04 riguardante gli interventi nei piani attuativi e gli interventi puntuali nei P.I.

5. Gli interventi di ampliamento dovranno in primo luogo e per quanto possibile integrare eventuali carenze di aree per servizi interni in base allo standard definito dalla norma generale di P.R.G. o di P.I. sulle strutture ricettive; nei casi di ampliamento che contempli un aumento di camere e/o posti letto, anche i servizi interni dovranno essere verificati in base alla capienza complessiva.

6. Con riguardo alle aree di servizio esterne (verde attrezzato, parcheggio), quando non sia possibile adeguare gli impianti agli standard, nemmeno con parti interrato, la quota di area per parcheggio mancante potrà essere monetizzata in base ai regolamenti comunali.

7. Le prescrizioni contenute nelle schede-progetto e relative al riordino o ricomposizione ambientale degli edifici e delle aree hanno valore normativo e quindi i progetti dovranno contenere proposte in questo senso. Altre indicazioni di tipo progettuale, così come eventuali disegni di distribuzione interna o di prospetto, hanno solo carattere descrittivo o di verifica per simulazione, ma non sono prescrittive se non nei casi esplicitamente dichiarati nelle schede stesse.

8. Per tutti gli interventi ammessi e quindi in tutti i casi è richiesta attenzione agli aspetti di ambientazione, come uso dei materiali e tinteggiature. Attenzione particolare va riservata, già in fase di progettazione, alle alberature e in genere al verde.

Proposta di testo per la Norma generale relativa ai Campeggi.

*(adeguata alla delibera di approvazione)*

1. Sono Campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite e attrezzate su aree recintate destinate alla sosta e al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

2. I Campeggi di Bardolino sono sette, così denominati:

Camping La Rocca

Camping Serenella

Camping Continental

Campeggio Comunale S. Nicolò

Camping Europa

Camping Cisano

Camping S. Vito

Le relative aree sono comprese nella zona di PRG definita "Z.T.O. D5 CAMPEGGI".

3. Non è ammesso l'allestimento di nuovi campeggi.

4. I Campeggi possono essere ampliati fino a un massimo del 20% della superficie attuale utilizzando aree contigue che ricadano all'interno del Consolidato Urbano di PAT. I singoli ampliamenti devono essere progettati e normati mediante un Progetto Unitario (P.U.) che preveda l'adeguamento dell'intera struttura alla presente normativa.

5. Per i turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento i Campeggi possono disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicara-

van, autocaravan o camper, e anche di unità abitative fisse, nei limiti e con le prescrizioni che seguono:

#### A - unità abitative mobili

a) gli allestimenti mobili di pernottamento, come sopra elencati, non sono soggetti a permesso di costruire o altro titolo edilizio e a tal fine devono:

- conservare i meccanismi di rotazione in funzione:

- non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento;

b) le mobilhome, in base alla capienza per cui sono tarate, non devono superare il soddisfacimento del 50 % della ricettività stabilita per il Campeggio; di ciò si terrà conto anche in caso di sostituzione delle esistenti;

c) le roulotte o caravan e i camper o autocaravan, che non siano di proprietà del campeggio (cosiddetti stanziali), devono essere rimossi dalle aree dei Campeggi nei periodi di inattività degli stessi, e ciò ad iniziare dalla scadenza di due anni (24 mesi) dopo l'approvazione del primo P.I.

#### B - unità abitative fisse

a) in nessun campeggio possono essere edificate o installate nuove unità abitative fisse;

b) le unità abitative fisse presenti nei campeggi e regolarmente assentite, secondo lo studio eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale nel 2006, sono:

- n. 10 nel Camping La Rocca;

- n. 19 nel Camping Continental;

- n. 6 nel Camping Europa;

- n. 91 nel Camping Cisano;

è possibile che alla distinta testé riportata si aggiungano unità che hanno ottenuto il

titolo edilizio in sanatoria dopo il 2006;

c) le unità abitative fisse esistenti e regolarmente assentite possono essere ristrutturate e anche ricostruite con adeguamento allo standard di superficie minima stabilito dall'art. 30 della l.r. 33/02, ossia mq 28 (ventotto) di superficie interna netta, con annesso in aderenza portico aperto almeno su due lati e di superficie max mq 9 (nove), sempre che con tali incrementi non venga superato l'indice massimo di copertura territoriale (0,12 mq/mq) riservato alle unità abitative e nemmeno l'indice massimo di copertura della somma di tutte le costruzioni nel campeggio, corrispondente al 10 % dell'area complessiva dell'impianto; in caso contrario sarà diminuito il numero delle unità;

d) l'altezza delle unità fisse non deve superare un piano f.t. e m. 3,00;

e) l'eventuale riposizionamento delle unità fisse deve essere previsto nel P.U. per il campeggio nel suo insieme; tale progetto unitario è tenuto a seguire le indicazioni di localizzazione e le altre eventuali prescrizioni precisate nelle schede-progetto elaborate per ciascun campeggio nello studio sulle strutture turistiche esistenti assunto nel P.I.

6. Nei Campeggi è ammessa la ristrutturazione o la ricostruzione delle strutture di servizio esistenti, con la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 10% della superficie utile complessiva, computata anche su più piani, purché rimanga entro la copertura territoriale max del 10 %. In caso di riposizionamento nell'ambito del campeggio l'intervento deve essere compreso in un P. U. che, oltre alla funzionalità della struttura, valuti l'incidenza sull'ambiente e il paesaggio. In ogni caso le ricostruzioni e gli eventuali ampliamenti dovranno mantenersi a distanza di min. m 10 dalla strada-passeggiata lungolago e l'altezza massima sarà di piani uno (m 3,00).

7. L'attrezzatura all'aperto di piscine, aree sportive, campi gioco e parcheggi è sempre ammessa senza limite di superficie, purché non comporti diminuzione di alberature e preveda anzi il rinfoltimento del verde e in ogni caso il riposizionamento di ulivi o alberi d'alto fusto. Anche i parcheggi dovranno essere alberati e schermati il più possibile da siepi.

Appendice

5 - SINTESI DEGLI INTERVENTI RICHIESTI E AMMESSI

(Vedi fascicolo allegato)