



Sedi Operative

- Comacchio (FE) - Via Romea n. 79/A - Tel. +39 0533 700967

- Ferrara - Via degli Armari n. 18 - Tel. +39 0532 413703

Sede Legale

- Comacchio (FE) - Via Imperiali n. 16

Cell. +39 338 8866183 - email: emanuele.luciani@lucianiengineering.com - pec: lucianiengineering@pec.it

Preg.mo Dirigente del Settore IV-V
Arch. Daniele Cavallini
Comune di Comacchio
Settore IV-V Servizio Pianificazione
Piazza V. Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

Oggetto: Procedimento Unico di Valutazione di Impatto Ambientale per il progetto di "Ampliamento Camping Bungalow Park Tahiti e potenziamento ed ampliamento stabilimento termale" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" in Comune di Comacchio (FE), Lido delle Nazioni –Viale Libia n. 133.

Procedimento Comune di Comacchio: PE – VIA 1220 / 2022

Presentazione documentazione integrativa a superamento dei motivi ostantivi comunicati con preavviso di diniego in data 15/11/2023.

Con riferimento al Procedimento Unico di Valutazione di Impatto Ambientale per il progetto di "Ampliamento Camping Bungalow Park Tahiti e potenziamento ed ampliamento stabilimento termale" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" in Comune di Comacchio (FE), Lido delle Nazioni – Viale Libia n. 133,

PREMESSO

- che l'istanza in oggetto, trasmessa il 30/11/2022, acquisita al protocollo generale del Comune di Comacchio il 01/12/2022 ai numeri 75338, 75342, 75345, 75352, 75355, 75357, 75362, 75359, 75364, 75376, 75372, 75368, 75377, integrata con documentazione assunta al PG. n. 78941 del 16/12/2022, ha ottenuto l'esito della verifica della completezza documentale ex art. 27-bis commi 2 e 3 del D. Lgs. 152/2006;
- che a seguito della conferenza di servizi istruttoria, svolta in data 04/05/2023, sono state comunicate con nota prot. 28820 in data 10/05/2023 le richieste di integrazioni da parte dei seguenti Enti:

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - assunta a PG n. 24533 del 19/04/2023 (Allegato 1);

Oltre ad aspetti di dettaglio non rilevanti, si richiedono ulteriori rappresentazioni grafiche per dimostrare il rispetto delle distanze delle opere dal Canale Bordighino e si chiede l'aumento delle dimensioni della vasca di laminazione in ottemperanza al principio di invarianza idraulica.

Comune di Comacchio – Paesaggio – assunta a PG 24907 del 20/042023 (Allegato 2);

Oltre ad aspetti di dettaglio non rilevanti, si richiedono particolari costruttivi per dimostrare il rispetto della scheda progetto UMPA5 con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive dei fabbricati e delle recinzioni e alla posizione rialzata dei fabbricati per servizi comuni. Inoltre si evidenziano criticità nella localizzazione del fabbricato 11.

CADF S.p.A. - assunta a PG n. 24915 del 20/04/2023 (Allegato 3);

Oltre ad aspetti di dettaglio non rilevanti, si richiede di rappresentare tutte le autorizzazioni allo scarico rilasciate nel campeggio esistente e di realizzare un pozzetto di calma prima dell'innesto in pubblica fognatura sul Viale Libia.

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio – assunta a PG n. 25743 del 27/04/2023 (All. 4)

Si richiede:

- relazione in merito alle diverse scelte della proposta rispetto a quella approvata in sede di accordo;
- elaborazione di uno studio paesaggistico;
- documentazione grafica sulle relazioni di intervisibilità e assi di percorribilità;
- documentazione grafica di insieme degli stabilimenti termali;
- progettazione più dettagliata dei fabbricati e del parco acquatico;
- sondaggi archeologici;

Comando Provinciale VV.F. – assunta a PG n. 25743 del 27/04/2023 (Allegato 4)

Si comunica il parere favorevole.

Comune di Comacchio – S.U.T. – assunta a PG n. 25202 del 21/04/2023 (Allegato 5)

Oltre ad aspetti di dettaglio non rilevanti, si richiedono chiarimenti in merito alla rete ciclopedonale proposta e si evidenziano criticità nella funzione d'uso di alcuni fabbricati.

Parco del Delta del Po – assunta al PG n. 28059 del 08/05/2023

Si richiede di rivedere la progettazione della zona boscata nel rispetto delle linee guida del Parco e di dettagliare ulteriori verifiche e monitoraggi, nonché le possibili interferenze/conseguenze delle opere/interventi progettati sugli habitat e le specie presenti nel limitrofo sito Rete Natura 2000 SIC ZPS Dune di San Giuseppe.

Comune di Comacchio ufficio pianificazione – assunta al PG n. 28820 in data 10/05/2023

Oltre ad aspetti di dettaglio non rilevanti, si richiede:

- tavola grafica comparativa in merito alle diverse scelte della proposta rispetto a quella approvata in sede di accordo;
- precisazione dei diritti edificatori;
- dimostrazione della consistenza del fabbricato esistente in sottozona 1;
- elaborati che dimostrino la rispondenza del progetto presentato con la Disciplina, le prescrizioni e le compensazioni ambientali contenute all'interno dell'accordo;
- elaborato grafico che rappresenti la previsione delle Compensazioni in comparto ed extra comparto;
- dimostrazione (comprensiva di relativo Computo metrico Estimativo) relativa all'utilizzo del 50% del plusvalore generato dall'intervento per la realizzazione delle opere pubbliche attinenti all'UMPA 5;

- criticità della rete ciclopedonale rispetto alle previsioni dell'accordo;
- conferma del cronoprogramma definito dall'accordo.

Azienda USL di Ferrara – assunta a PG n. 26672 del 02/05/2023 (Allegato 7)

Si comunica il parere favorevole, con prescrizioni di carattere gestionale.

- che le integrazioni richieste sono state trasmesse in data 24/07/2023 ed acquisite al protocollo del Comune di Comacchio il 25/07/2023 ai numeri 48932, 48938, 48940, 48942, 48955;
- che a seguito dell'analisi della documentazione integrativa sono pervenute le richieste di integrazioni da parte dei seguenti Enti:

Parere 1: Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Ferrara - PG. 18698 del 27/03/2023;

Si comunica il parere favorevole con condizioni di carattere gestionale.

Parere 2: Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara – PG. 26672 del 02/05/2023;

Si comunica il parere favorevole con condizioni di carattere gestionale e si chiede di implementare le alberature sul lato est.

Parere 3: Illuminazione Pubblica – PG. 28818 del 10/05/2023;

Si prende atto dell'assenza di osservazioni da parte di Edison Next Government S.r.l.

Parere 4: TIM - PG. 51557 del 02/08/2023;

Si comunica il parere favorevole.

Parere 5: Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara – PG. 54946 del 17/08/2023;

Si comunica il parere favorevole con condizioni di carattere gestionale.

Parere 6: ARPAE AUA – PG. 57224 del 30/08/2023;

Si prende atto della comunicazione.

Parere 7: ARPAE ambiente – PG. 63266 del 27/09/2023;

Si comunica il parere favorevole con condizioni di carattere gestionale.

Parere 8: ENEL – PG. 64269 del 02/10/2023;

Si richiede che la nuova cabina sia posizionata ad almeno mt. 10 dal Canale Bordighino, che sia predisposta una piazzola per alloggiare un gruppo elettrogeno e che le vie di transito in fregio alla linea da interrare siano idonee al traffico di mezzi pesanti.

Parere 9: MIC – PG. 66195 del 10/10/2023;

Si richiede:

- relazione in merito alle diverse scelte della proposta rispetto a quella approvata in sede di accordo;
- elaborazione di uno studio paesaggistico coerente con la struttura paesaggistica circostante;
- ulteriore documentazione grafica sulle relazioni di intervisibilità e assi di percorribilità;
- documentazione grafica di insieme degli stabilimenti termali;
- progettazione più dettagliata dei fabbricati e del parco acquatico;
- attivazione verifica preventiva dell'interesse archeologico;

Parere 10: PARCO - PG. 67284 del 13/10/2023.

Si richiede di rivedere le verifiche e monitoraggi, nonché le possibili interferenze/conseguenze delle opere/interventi progettati sugli habitat e le specie presenti nel limitrofo sito Rete Natura 2000 SIC ZPS Dune di San Giuseppe.

- che in data 23/08/2023 si è svolta la prima seduta della conferenza dei servizi decisoria per la discussione delle integrazioni ricevute, la condivisione degli atti di assenso e la definizione del programma dei lavori della conferenza.

In sede di conferenza sono stati richiesti:

Arch. Giuseppe Guidi del Comune di Comacchio

Si chiede di realizzare tutti gli allacciamenti alla rete ciclopedonale previsti in sede di accordo in quanto opere pubbliche di primaria importanza. Inoltre:

- definizione dei diritti edificatori anche attraverso contratto preliminare di compravendita;
 - relazione in merito alle diverse scelte della proposta rispetto a quella approvata in sede di accordo;
 - conferma del cronoprogramma per quanto riguarda la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse collettivo e delle compensazioni in comparto ed extra comparto secondo le previsioni temporali dell'accordo;
 - particolari costruttivi per dimostrare il rispetto della scheda progetto UMPA5 con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive dei fabbricati e alla posizione rialzata dei fabbricati per servizi comuni;
 - precisazione delle aree da cedere al Comune di Comacchio e calcolo dei parcheggi P2;
 - chiarimenti sulle alberature della pista ciclopedonale;
 - dimostrazione della percentuale di piazzole con case mobili da insediare nel Campeggio.
- che in data 30/10/2023, con protocollo n. 71417/2023 del 02/11/2023, è stata trasmessa documentazione integrativa in riferimento alla Conferenza dei servizi del 23/8/2023;
 - che in data 31/10/2023 (**Parere n. 12**) si è riunita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di Comacchio con rilascio di parere favorevole condizionato allo spostamento del fabbricato per servizi comuni (11);
 - che in data 04/11/2023 con nota prot. 72007 (**Parere n. 15**) l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara ha espresso parere favorevole;
 - che in data 06/11/2023 con nota prot. 72326 (**Parere n. 16**) il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ferrara ha espresso parere favorevole;
 - che in data 06/11/2023 con nota prot. 72203 (**Parere n. 13**) la Soprintendenza Archeologia belle Arti e Paesaggio Città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara ha espresso parere favorevole nel rispetto delle seguenti condizioni:
 1. Presenza di una struttura paesaggistica coerente con il contesto mediante l'intensificazione delle fasce di vegetazione nell'ambito dedicato all'ampliamento del campeggio;
 2. Organizzazione delle piazzole coerente con quanto specificato al punto precedente con riduzione del numero delle stesse soprattutto quando prevedono la realizzazione di elementi edificati fissi;
 3. Qualità paesaggistica del parcheggio di accesso alla nuova struttura termale, e dei parcheggi in generale, con la loro trasformazione in "parcheggi verdi";
 4. Qualità paesaggistica del parco acquatico anche con la realizzazione di un sistema di biopiscine.

- che in data 06/11/2023 si è svolta la seconda seduta della conferenza dei servizi decisoria al fine di acquisire i pareri di competenza e verificare lo stato degli endoprocedimenti.
- che in data 07/11/2023 con nota prot. 72400 (**Parere n. 17**) l'Azienda TERNA Rete Italia ha espresso il nulla osta alla realizzazione degli interventi previsti;
- che in data 07/11/2023 con nota prot. 72512 (**Parere n. 18**) la Regione Emilia Romagna ha comunicato i motivi ostativi all'espressione del parere idraulico di competenza ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 con riferimento allo spostamento della vasca di laminazione in area esterna all'ambito di intervento e posizionata oltre l'opera idraulica "strada Acciaioli" e con realizzazione di pista ciclabile a ridosso della stessa opera idraulica di difesa a mare. Si suggerisce, al fine di garantire le condizioni di sicurezza idraulica che sono irrinunciabili, di valutare le soluzioni precedentemente proposte.
- che in data 07/11/2023 con nota prot. 72515 (**Parere 19**) il Parco ha comunicato il preavviso di diniego per le seguenti motivazioni:
 - si richiama alla necessità che la porzione di realizzazione di Bosco Eliceo assuma una vera e propria configurazione e funzione ecologica di "bosco naturale" con gestione dell'area improntata alla naturalità, non ad una funzione di "bosco-giardino pubblico"; pertanto la presenza di strutture/allestimenti per la fruizione, compresi i percorsi pedonali, su tutta la superficie del bosco non è ritenuta compatibile con la corretta gestione dell'area boscata naturale; si richiede di limitare la predisposizione di tali allestimenti nella fascia perimetrale del bosco di profondità part a 15 metri;
 - l'ipotesi progettuale della pista ciclopedonale non è accettabile in quanto per la porzione che attraversa il Sito Rete Natura 2000 ZSC ZPS IT4060012 Dune di San Giuseppe, non è stato presentato adeguato studio di incidenza ambientale che valuti le eventuali interferenze con habitat e specie presenti nel sito, nonché con gli elementi della vasca S2 in corso di costruzione da parte di CADF;
 - l'ipotesi progettuale della pista ciclopedonale "illuminata e alberata" non è compatibile con la corretta gestione di un'area boscata naturale;
 - il sedime della pista ciclabile sottrae spazio al bosco vero e proprio;
 - per quanto riguarda le specie da impiegare nella costituzione dell'area boscata è necessario variare la composizione prevista in base alle prescrizioni indicate
 - per quanto riguarda le specie da impiegare nell'ambito dell'intera area di competenza della nuova struttura, in ogni suo comparto, si rileva l'utilizzo di specie alloctone estranee alla realtà ambientale del Parco e del Delta; è necessario prevedere l'utilizzo esclusivamente di specie autoctone di alberi arbusti e specie erbacee;
 - Per quanto riguarda gli allestimenti delle zone piscine, acqua-parco, fiume lento si chiede di individuare soluzioni più attinenti alle caratteristiche ambientali delle zone del Delta del Po che non contemplino l'utilizzo di rocce;
 - per quanto riguarda la vasca di laminazione, ora proposta ad ovest della Strada Panoramica Acciaioli, si prescrivono diverse specie arbustive o qualora la soluzione non risultasse percorribile per problemi legati alla sicurezza idraulica o connessi al rispetto dei contenuti dell'Accordo, il Parco richiede ai proponenti di valutare la possibilità di conferire le acque che sarebbero state accolte in maniera sporadica dalla vasca di laminazione progettata, nella Vasca di laminazione S2, o tornando alla proposta iniziale che fa coincidere la vasca di laminazione con la nuova porzione di bosco da realizzare ad opera della Ditta, si

richiede nuovamente un'analisi relativa alla possibilità di sviluppo/resistenza delle alberature ed alle specie di alberi e arbusti individuate a fronte del possibile ristagno d'acqua.

- che in data 09/11/2023 con nota prot. 72976 (**Parere n. 20**) ARPAE Rumore ha comunicato che non si evidenziano criticità in merito ad ulteriori superamenti dei limiti normativi rispetto a quelli già in essere.
- che in data 15/11/2023 con nota prot. 74255 (**Parere n. 21**) il Settore LL.PP. del Comune di Comacchio ha comunicato il parere favorevole alle seguenti condizioni e prescrizioni:
 - l'attraversamento ciclopedonale sull'Acciaioli sia progettato in prossimità della rotatoria e nel rispetto del vigente Codice della Strada e che l'attraversamento che termina oltre la sopraelevata su strada sterrata venga completato dal proponente come pista ciclabile e che la stessa sia ceduta al Comune;
 - la passerella sul Canale Bordighino deve avere materiali durevoli e facilmente manutentabili, in continuità con quelli utilizzati per il ponte limitrofo esistente in Viale Libia;
 - che la tavola 053_0919_PE_06_01, raffigurante l'impianto di pubblica illuminazione e presentata in occasione delle integrazioni volontarie, venga aggiornata rispetto alla modifica progettuale che ha introdotto il nuovo segmento di pista ciclabile in prossimità della rotatoria;
 - che l'impianto di illuminazione pubblica sia esteso al tratto di pista ciclopedonale introdotto con l'ultima revisione degli elaborati, dell'impianto di pubblica illuminazione riportando i calcoli illuminotecnici a supporto;
 - che il tratto del percorso ciclopedonale in collegamento con l'abitato di San Giuseppe giunga ad una connessione pubblica e che tale percorso sia completato dal proponente come pista ciclabile adeguatamente illuminata e sia ceduta al Comune.
- che in data 15/11/2023 è pervenuta comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10/bis Legge 241/1990.

CONSIDERATO

- che nella comunicazione dei motivi ostativi in data 15/11/2023, il Dirigente del Settore IV-V Arch. Daniele Cavallini, comunica quanto espresso dagli Enti in sede di Conferenza dei Servizi, e che di seguito si riporta in sintesi:
 - 1** - La Regione Emilia Romagna, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Distretto Area Reno – Ufficio Territoriale di Ferrara, ritiene non accoglibile la vasca di laminazione proposta nell'ultima stesura del progetto spostata sul lato ovest attraversando la strada Acciaioli con una tubazione di scarico;
 - 2** - il Consorzio di Bonifica Pianura Ferrara, rileva che la nuova cassa prevede un sistema di riempimento con un impianto di sollevamento di cui non è ben chiaro il funzionamento; inoltre fa presente che la pista ciclabile con sedime sull'arginatura del canale consorziale non rispetta la distanza regolamentare e non è pertanto autorizzabile.
 - 3** - L'Ente di gestione per i parchi e la Biodiversità – Delta del Po, valutati gli ultimi elaborati presentati ha espresso il proprio dissenso al progetto presentato per la presenza di allestimenti nell'area boscata; per la mancata presentazione dello studio di incidenza ambientale riferito alla pista ciclopedonale che

attraversa la zona SIC-ZPS Dune di San Giuseppe; per l'ipotesi progettuale della pista ciclopedonale "illuminata e alberata" non compatibile con la corretta gestione di un'area boscata naturale; per il sedime della pista ciclabile all'interno del bosco; per le specie arboree e arbustive da impiegare nella costituzione dell'area boscata e nell'ambito dell'intera area; e per la vasca di laminazione proposta ad ovest della strada Acciaioli, suggerendo di tornare alla proposta iniziale di realizzarla nella zona boscata utilizzando essenze arboree e arbustive idonee.

4 - La Soprintendenza esprime la propria determinazione in termini di assenso nel rispetto delle condizioni che in sintesi si riassumono: aumento delle superfici boscate con conseguente diminuzione delle superficie impermeabilizzate; diminuzione delle piazzole; incrementare la presenza di specie arbustive e/o arboree ed in particolare, in corrispondenza del parcheggio dello stabilimento termale; realizzazione delle piscine rispettando i caratteri delle biopiscine, con una consistente diminuzione delle aree pavimentate.

- che il Dirigente del Settore IV-V Arch. Daniele Cavallini, nella comunicazione dei motivi ostatici in data 15/11/2023, rileva quanto segue:

5 - permangono elementi che si discostano dai contenuti dell'Accordo sottoscritto il cui obiettivo principale è il perseguimento della rigenerazione turistico e ambientale della Costa e il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 della disciplina particolareggiata allegata all'accordo di programma;

6 - per quanto attiene agli aspetti programmatici, ed in particolare alla posizione del Comune di Comacchio in merito alla conformità tra il progetto presentato nell'ambito della VIA ed i contenuti dell'Accordo di Rigenerazione della Costa ex art. 40 della L.R. 20/2000, permangono le seguenti incongruenze e criticità:

- Il posizionamento della vasca di laminazione localizzato all'esterno dell'unità minima UMPA5 costituisce variante essenziale all'accordo;
- la pista ciclabile che corre sull'argine del canale della Rella non rispetta le distanze regolamentari;
- non si è dimostrata la disponibilità dei diritti edificatori ma si è precisato soltanto che è in fase ultima di definizione il preliminare di compravendita delle aree interessate dalla cessione dei diritti edificatori;
- La bucatatura dell'opera di difesa idraulica da effettuarsi nella sopraelevata Acciaioli per collegarsi alla vasca di laminazione costituisce una criticità dal punto di vista idraulico;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

il sottoscritto Ing. Emanuele Luciani, progettista incaricato, presenta alla S.V. le seguenti osservazioni, corredate da documentazione giustificativa, per rendere possibile la rimozione dei motivi ostatici.

In particolare:

1. Regione Emilia Romagna, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Distretto Area Reno – Ufficio Territoriale di Ferrara

Si è provveduto a ripristinare la soluzione progettuale originaria che prevedeva la vasca di laminazione all'interno della zona boscata, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4.

La soluzione progettuale, che ha già avuto parere favorevole da parte del Consorzio di bonifica Pianura di Ferrara, prevedeva, a seguito del riempimento della vasca di laminazione in occasione di un evento

meteorologico eccezionale, lo svuotamento al termine dell'evento con un sistema di pompe e recapito nel Canale Bordighino.

2. Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara

Si è provveduto a ripristinare la soluzione progettuale originaria che prevedeva la vasca di laminazione all'interno della zona boscata come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4.

Per quanto riguarda la pista ciclabile si è provveduto alla definizione di un nuovo tracciato a distanza maggiore di mt. 4 dal piede dell'argine strada Acciaioli e a distanza maggiore di mt. 6 dal Canale della Rella, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4.

3. Ente di gestione per i parchi e la Biodiversità – Delta del Po

Si è provveduto a rimuovere dal progetto le attrezzature per la sosta ed attività ludico-sportive a disposizione degli utenti e si è precisato che tale area assumerà una vera e propria configurazione e funzione ecologica di "bosco naturale".

In riferimento alla pista ciclopedonale si è provveduto ad una proposta progettuale, rappresentata nelle tavole grafiche tav. 049_0919_PE.02 aggiornamento 4 e tav. 051_D_0919_PE.04.05 aggiornamento 1, che prevede:

- nel tratto che attraversa la zona SIC-ZPS IT4060012 "Dune di San Giuseppe", di attuare su via Scolo Spadina (strada sterrata esistente) un percorso promiscuo ciclabile e veicolare come previsto dalle vigenti normative:

- art. 4 comma 1, lett. d del D.M. 557/1999: Percorso promiscuo ciclabile e veicolare;
- art. 4.1 Piano Urbano del Traffico del Comune di Comacchio approvato con Del G.M. n. 35/2015:
Tipologia di itinerario ciclo pedonale ovvero percorso ciclabile su strada sterrata o analoga per tipologia.

Per detta opera è stata presentata la pratica di valutazione di incidenza ambientale.

Come prescritto dall'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità non sarà dotata di illuminazione e non sarà sottratto spazio al bosco vero e proprio.

- nel tratto che attraversa la zona boscata C.Bos di realizzare un percorso naturale, non pavimentato e non corredato di impianto di illuminazione.

Il tratto di pista che si snoda in adiacenza al confine di proprietà tra la zona boscata e la sottozona 3 beneficerà dell'impianto di illuminazione realizzato in area ricadente nella sottozona 3.

Il percorso si snoda nel bosco all'interno del sesto d'impianto dei Lecci e non sarà sottratto spazio al bosco vero e proprio.

La configurazione del percorso è rappresentata nell'immagine a fianco.



Per quanto riguarda le specie da impiegare nella costituzione dell'area boscata e nell'ambito dell'intera area di competenza della nuova struttura si sono previste le specie arboree e arbustive indicate nella nota del Parco (Parere n. 19) anche in riferimento alle specie da utilizzare nelle parti di bosco in saturazione idrica, come rappresentato nella tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4.

Per quanto riguarda la vasca di laminazione si è provveduto a ripristinare la soluzione progettuale originaria che prevedeva la vasca di laminazione all'interno della zona boscata, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4.

La soluzione progettuale non prevede che la vasca rimanga in saturazione idrica duratura infatti un sistema di pompe provvede allo svuotamento della vasca al termine dell'evento meteorologico che ne ha determinato il riempimento.

4. Soprintendenza Archeologia belle Arti e Paesaggio Città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Si riscontrano le seguenti prescrizioni richieste:

1. Presenza di una struttura paesaggistica coerente con il contesto mediante l'intensificazione delle fasce di vegetazione nell'ambito dedicato all'ampliamento del campeggio;
2. Organizzazione delle piazzole coerente con quanto specificato al punto precedente con riduzione del numero delle stesse soprattutto quando prevedono la realizzazione di elementi edificati fissi;
3. Qualità paesaggistica del parcheggio di accesso alla nuova struttura termale, e dei parcheggi in generale, con la loro trasformazione in "parcheggi verdi";
4. Qualità paesaggistica del parco acquatico anche con la realizzazione di un sistema di biopiscine.

In particolare, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4:

1. Struttura paesaggistica coerente con il contesto.

Si è provveduto alla definizione di fasce di vegetazione arborea e arbustiva in direzione nord-sud lungo i percorsi principali utilizzando specie arboree, scelte tra quelle indicate nelle linee guida del Piano del Parco Stazione Centro Storico di Comacchio per la ricostruzione del bosco Eliceo, di morfologia e altezza maggiore tra quelle previste nel resto del campeggio, come rappresentato nella immagine seguente.



Figura 1 - Fasce di vegetazione con specie arboree ad alto fusto nelle linee nord/sud

La definizione delle fasce di vegetazione arborea e arbustiva, utilizzando specie arboree di morfologia e altezza maggiore tra quelle previste nel resto del campeggio, ha riguardato anche la direzione est-ovest in corrispondenza del viale d'accesso, coinvolgendo le piazzole contigue, e lo spazio aperto destinato alle attività di socializzazione.

All'interno dell'area sono disposti tutti i fabbricati che rimangono immersi nella vegetazione e ampiamente sottochioma.

Tutta l'area si presenta prevalentemente boscata come rappresentato nella immagine seguente.



Figura 2 - Zona prevalentemente boscata con specie arboree ad alto fusto nella direzione est/ovest

2. Organizzazione delle piazzole

Per quanto riguarda l'organizzazione delle piazzole si ritiene opportuno richiamare i contenuti della relazione n. 039/A (REL.M – Relazione illustrativa delle varianti apportate al progetto approvato in sede di accordo), che evidenzia le diverse scelte progettuali che hanno portato alle modifiche dell'impianto.

In relazione a pag. 3 è precisato “... La parte più a sud in origine prevedeva viali di distribuzione a raggiera, con punto di convergenza nella zona sportiva, a formare piazzole di grande superficie, non alberate. A seguito della pandemia da Covid la committenza ha ritenuto di non offrire più questo tipo di offerta, estendendo a tutto l'impianto ricettivo il concetto di viabilità per linee ortogonali.”

Le originarie piazzole “di grande superficie non alberate” prevedevano una suddivisione interna mobile e variabile per adattarsi a ospitare diverse tipologie di campeggiatori. Il numero complessivo di piazzole potenziali derivate dalla superficie non è variato e pertanto si ritiene che il numero complessivo delle piazzole sia lo stesso del progetto approvato in sede di accordo.

Si precisa comunque che il progetto approvato in sede di accordo non riporta il numero delle piazzole ma solamente la superficie territoriale da destinare all'attività di campeggio.

Tale scelta è confermata anche dal numero di piazzole destinate alle unità abitative mobili, e previste in n. 71 nel progetto approvato in sede di accordo a fronte di n. 173 piazzole complessive (che lo ricordiamo comprendono anche n. 46 "piazzole di grande dimensione non alberate").

Infatti in applicazione dell'art. 6 comma 2 della LR 16/2004 il numero delle piazzole destinate alle unità abitative mobili non può superare il 35% delle piazzole totali pertanto n. 71 unità abitative mobili presuppongono un numero di piazzole complessivo molto superiore a 173 (in applicazione dell'art. 6 LR 16/2004 a n. 173 piazzole corrisponde un numero massimo di unità abitative mobili pari a $173 \times 35\% = 60$).

Con riferimento all'incremento delle piazzole con dotazione di servizi (aumento da n. 16 a n. 64) si fa presente alla On. Soprintendenza che per detta tipologia di offerta turistica la richiesta è notevolmente aumentata negli ultimi anni e fondamentale per la

sostenibilità del piano economico finanziario, inoltre la realizzazione di dette strutture per servizi fisse non produce aumento di superficie edificata, anzi ha comportato la riduzione della superficie dei fabbricati principali, altresì si ricorda che dette strutture sono realizzate appoggiate su terreno naturale e rialzate, nel rispetto delle disposizioni della scheda progetto UMPA5, ed in particolare al punto 1.5 che puntualmente si riporta: "Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo criteri riconducibili ai più avanzati standard richiesti da riconosciute certificazioni ambientali del settore turistico di livello internazionale; In particolare, nelle sottozone destinate a campeggio, le unità abitative fisse (UAF) ed i locali da adibire a servizi comuni (WC, docce, lavatoi) dovranno essere rialzati da terra, immersi nel sistema vegetativo, costituiti da materiali ecocompatibili e rivestiti in legno o con altri materiali che rendano meno impattante l'inserimento nel contesto paesaggistico, ponendo inoltre particolare attenzione alla resilienza". Nel caso specifico si realizza la finitura dei fabbricati nei toni grigio/verde essendo tutti i blocchi per servizi all'interno del contesto di fitta vegetazione (vedi figura 2).



Figura 3 - Immagine render dell'inserimento delle strutture per servizi fisse nel contesto della vegetazione

3. Qualità paesaggistica del parcheggio

c) È stata incrementata la presenza di specie arboree/arbustive a contorno delle aree a parcheggio con frammentazione delle pensiline ombreggianti.

In corrispondenza del parcheggio nei pressi dell'area sportiva sono state incrementate le formazioni arbustive poste sul confine con il bosco Eliceo.

e) In corrispondenza del parcheggio pubblico realizzato ai piedi della strada Acciaioli si realizza una fascia di vegetazione arbustiva per ridurre la visibilità del parcheggio dalla strada sopraelevata nel rispetto delle distanze di rispetto dall'argine idraulico di 2° categoria (strada sopraelevata Acciaioli)

Nella immagine seguente sono evidenziate le formazioni arbustive incrementate.



Figura 4 – Incremento presenza specie arbustive per mediazione visiva

4. Qualità paesaggistica del parco acquatico

È stato rivisto il progetto del parco acquatico.

Come prescritto è stato eliminato il fabbricato 4, conseguentemente è stato leggermente aumentato di dimensione il fabbricato 2, estendendone il porticato anche sul lato est, ricavandone all'interno anche la funzione di ristorante originariamente prevista nel fabbricato 4.

Inoltre, come prescritto, si sono notevolmente ridotte le superfici pavimentate da mq. 7.540 a mq. 4.680 e le tipologie di pavimentazione utilizzate saranno tre: terre naturali stabilizzate per la maggior parte dei percorsi; piattaforme in legno per le zone food; masselli autobloccanti grigliati permeabili al 100% in adiacenza dei fabbricati. Le zone di gioco per i bimbi (spay park e gioco treno) prevedono la pavimentazione in sabbia.

La vegetazione arborea è stata notevolmente aumentata utilizzando specie arboree, scelte tra quelle indicate nelle linee guida del Piano del Parco Stazione Centro Storico di Comacchio per la ricostruzione del bosco Eliceo, di morfologia e altezza maggiore, sia per creare continuità della struttura paesaggistica con il resto dal campeggio sia per migliorare l'inserimento paesaggistico di quest'area ben visibile dalla strada sopraelevata Acciaioli.

La immagine seguente rappresenta il nuovo assetto di progetto del parco acquatico.



Per quanto riguarda la realizzazione delle piscine rispettando i criteri delle biopiscine si ritiene opportuno precisare che una biopiscina è, in sintesi, un “luogo acquatico” con spiccate caratteristiche naturali all’interno del quale si possono (o meglio “si devono”) ritrovare elementi naturali dell’ambiente circostante, compresi materiali inerti, piante e animali. La progettazione e la realizzazione di una biopiscina è difficile da standardizzare, in quanto le varianti progettuali sono infinite, così come i materiali che si possono usare. Tuttavia il criterio di base è quello che i materiali e le ambientazioni devono rispettare, ancor prima che “rispecchiare”, l’aspetto naturale dell’ambiente circostante.

La realizzazione di una biopiscina, nell’ambito del “Camping Tahiti”, è di difficile realizzazione per ragioni di tipo tecnico, ambientale, sanitario ed anche economico.

Dal punto di vista ambientale si evidenzia che il fondo ottimale per una biopiscina prevede un substrato caratterizzato da un certo grado di impermeabilità mentre è noto che l’area disponibile si colloca su substrati sabbiosi, tutt’altro che impermeabili.

Questa situazione potrebbe essere ovviata con una impermeabilizzazione del suolo tramite substrati argillosi ma significherebbe un ingente apporto di materiali con contestuale allontanamento del materiale di scavo e la costipazione del nuovo substrato con la previsione di un periodo minimo di quattro/cinque anni per un assestamento ottimale. Ovviamente le opere di movimento terra e il lungo periodo di inutilizzo rendono l’operazione antieconomica.

Altra considerazione è che per realizzare una piscina naturale, serve molto più spazio rispetto a una piscina tradizionale. La zona di rigenerazione, seppur bella e gradevole, è una parte integrante di queste soluzioni naturali e per essere “naturale” deve prevedere un bacino di fitodepurazione che ricopre quasi un terzo dell’intera piscina.

Inoltre va prevista fin da subito una zona ombreggiante sullo specchio d'acqua, perché se questa supera i 36°C le piante della fitodepurazione faticano a portare ossigeno alla microfauna presente all'interno dell'inerte filtrante. Pertanto la biopiscina deve essere inserita in un'area ove già siano presenti alberi, con la loro chioma che ombreggia la zona di fitodepurazione.

Dal punto di vista sanitario si evidenzia che occorrono anni prima che la biopiscina sia "matura", e nel frattempo si formano alghe di diverso genere, ed il fondo (in genere un telo impermeabile) verrà colonizzato da una pellicola organica, in gergo denominata "biofilm", sempre esistente e prodotta da alghe e batteri, che è molto scivolosa e che crea problemi soprattutto all'ingresso delle persone.

Inoltre nella biopiscina facilmente si sviluppano alghe e mucillagini le quali, ancorché non siano tossiche e non precludano la balneazione, creano un ambiente decisamente particolare. A ciò si aggiunga che una biopiscina presuppone la disponibilità delle persone a condividere l'ambiente acquatico con la relativa fauna, ovvero libellule, rane, tritoni, dafnie e pulci d'acqua, senza considerare che un ambiente naturale di quel tipo e di quelle dimensioni diviene un ecosistema acquatico particolare e diventa attraente anche nei confronti di animali di dimensioni medio grandi come anatre, aironi e altri volatili, che facilmente defecano in acqua, con quel che può comportare sotto il profilo sanitario.

Ultimo aspetto, non meno importante, è che la balneazione non può essere effettuata con creme solari, deodoranti e gel; per cui, gli ospiti devono essere informati e prima di entrare in acqua dovranno sempre effettuare una accurata doccia.

Dal punto di vista amministrativo in Italia non esistono leggi statali che regolano la balneazione all'interno di una piscina naturale. Per i biolaghi ad uso pubblico è necessario chiedere autorizzazioni alle unità sanitarie locali che devono esprimere un parere e, in altri casi simili, la regolamentazione adottata è la norma che regola la balneazione nei laghi (Garda, Maggiore, ecc.) e nei mari. Si tratta del decreto del marzo 2010 "definizione dei criteri per determinare il divieto di balneazione, nonché modalità e specifiche tecniche per l'attuazione del decreto legislativo 30 maggio 2008 n.116, di recepimento della direttiva CE relativa alla gestione delle acque di balneazione. Per gli aspetti legati alla sicurezza e alle caratteristiche biochimiche dell'acqua, le biopiscine sono equiparate alle piscine tradizionali.

f) Si precisa che il bacino di laminazione temporaneo sarà realizzato all'interno della zona boscata come da soluzione progettuale originaria. Le specie arboree e arbustive da realizzare sono quelle indicate nella nota del Parco del Delta del Po prot. 72515/2023 del 07/11/2023: *Populus alba*, *Salix cinerea*, *Viburnum opulus*, *Sambucus nigra*, *Fraxinus angustifolia*.

g) A coronamento della "piazza boscata" si realizzano solo fabbricati ad un piano fuori terra, collegati da un portico.

h) La finitura dei fabbricati sarà realizzata nei toni grigio/verde nei contesti di fitta vegetazione (fabbricati 5, 6, 7, 8, 9, 10) e nei toni grigio/azzurro nei contesti più aperti (fabbricati 1, 2, 3, 11, 12).

i) Tutte le apparecchiature di illuminazione a servizio delle aree a parcheggio e del percorso ciclopedonale saranno dotate di lampade con temperatura di colore non superiore a 3000K.

j) I moduli fotovoltaici previsti sulle coperture degli edifici e sulle pensiline dei parcheggi saranno monocristallini a bassa riflettanza con telaio di identica cromia.

k) Tutti gli elementi metallici previsti (recinzioni, cancelli, parapetti, ecc..) saranno con finitura opaca non riflettente e le recinzioni interne che separano le diverse attività, se non provviste di formazioni arbustive, saranno di tipo aperto favorendo la massima permeabilità tra le varie aree.

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica si comunica che sono già stati avviati contatti tra il tecnico incaricato, l'archeologo specializzato Dott.ssa Enrica Giorgioni della ditta Limes di Ravenna, con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, ed in particolare con la Dott.ssa Carolina Ascari Raccagni, che ha già approvato il piano delle trincee da realizzare per le indagini archeologiche preliminari (che saranno eseguite con la direzione scientifica della Soprintendenza).

5. Elementi che si discostano dai contenuti dell'Accordo e il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 della disciplina particolareggiata allegata all'accordo

Con la soluzione progettuale allegata alla presente nota si ritiene di ottemperare a tutti gli elementi contenuti nell'accordo sottoscritto ed alle prescrizioni progettuali indicate all'art. 5 della disciplina.

In particolare:

- Il progetto presentato adotta caratteristiche tipologiche e costruttive tali da garantire il corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio nel rispetto delle prescrizioni della nota MIC (Parere n. 13);
- il progetto garantisce il rispetto dei migliori standard di prestazione energetica dei manufatti e degli impianti, in coerenza con i principi di innovazione e sostenibilità che reggono l'Accordo;
- è privilegiato l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi, in grado di realizzare interventi a basso impatto ambientale e massima naturalità nel rispetto delle prescrizioni della nota MIC (Parere n. 13) e nota Parco (Parere n. 19);
- sono adottate soluzioni progettuali che realizzano il massimo risparmio energetico, minime emissioni in atmosfera e riuso della risorsa idrica;
- le altezze degli edifici sono coerenti con le tipologie ricorrenti nell'area territoriale di riferimento, ovvero con le forme edilizie tipiche della Unità di Paesaggio in cui l'area è inserita;
- le aree a parcheggio sono realizzate con pavimentazioni permeabili al 100%, salvaguardando la permeabilità dei suoli, e sono illuminate con impianti a basso consumo nel rispetto delle vigenti normative sull'inquinamento luminoso e nel rispetto della temperatura di colore richiesta dalla Soprintendenza (Parere n. 13), inoltre la movimentazione delle merci all'interno della struttura ricettiva avviene con sistemi di trasporto elettrici a basso impatto ambientale;
- sono state eseguite le analisi e le indagini geognostiche per la definizione delle azioni sismiche e l'interazione delle opere con il suolo sia per i fabbricati realizzati su strutture di fondazione interrate sia per i fabbricati realizzati fuori terra e rialzati dal suolo, il tutto nel rispetto delle NTC 17/01/2018;
- le opere previste sulla strada-argine Acciaioli, e oggetto di autorizzazione idraulica da parte della Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, ai sensi dell'art. 93 del Regio Decreto n. 523/1904 e s.m.i., sono progettate nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni degli Enti preposti. In particolare l'argine idraulico di difesa a mare "Strada Acciaioli" non è minimamente interessato dalle opere in quanto per la realizzazione della nuova rotatoria di procederà con solo riporto e rinfianco di materiale argilloso a costituire il nuovo sedime della viabilità e per la pista

ciclabile si procederà alla dilatazione dell'argine con riporto di materiale e sagomatura del fianco prevedendo le fasce di rispetto dal piede dell'argine per le operazioni di manutenzione.

6. Aspetti programmatici e posizione del Comune di Comacchio in merito alla conformità tra il progetto presentato nell'ambito della VIA ed i contenuti dell'Accordo di Rigenerazione della Costa ex art. 40 della L.R. 20/2000

Per quanto riguarda la vasca di laminazione si precisa che la proposta progettuale esterna all'ambito di intervento era nata per un fraintendimento con l'Ente Parco. Si è provveduto a riportarne il sedime all'interno dell'ambito di intervento, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4;

Per quanto riguarda la pista ciclabile da realizzare sul lato ovest la proposta progettuale ultima prevede che il percorso sia adiacente la strada Acciaioli nel rispetto della fascia di mt. 4 dal piede dell'argine, come rappresentato in tavola grafica 049_0919_PE.02 aggiornamento 4. La distanza di sicurezza dal Canale della Rella è ampiamente rispettata;

Per quanto riguarda i diritti edificatori si allega documento in merito alla stipula notarile della cessione della capacità edificatoria prodotta dai mappali n. 22, 167 e 169 del Foglio 49;

Infine la "bucatura" dell'opera di difesa idraulica non sarà realizzata in quanto la vasca di laminazione è prevista all'interno dell'ambito di intervento.

Con la presente si ritiene di avere rimosso i motivi ostativi e si chiede la riapertura dei termini per l'accoglimento dell'istanza.

Si allega la seguente documentazione giustificativa:

- 030_0919_PE_REL_B *aggiornamento 3*
- 049_0919_PE.02 *aggiornamento 4*
- 051_0919_PE.04.01 *aggiornamento 3*
- 051_D_0919_PE.04.05 *aggiornamento 1*
- 053_0919_PE.06.01 *aggiornamento 4*
- 064_2_0919_PE.14.02 *aggiornamento 3*
- 067_0919_PE.17 *aggiornamento 3*

Il tecnico

Dott. Ing. Emanuele Luciani

FIRMATO DIGITALMENTE