



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Comacchio, 31 luglio 2025

Spett.li

SPIAGGIA E MARE SRL

Viale dei Mille, 62

44029 Porto Garibaldi di Comacchio (FE)

spiaggiaemaresrl@pec.it

Arch. Lorenzo Agosta

lorenzo.agosta@archiworldpec.it

OGGETTO: Valutazione ambientale preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9bis, del d. Lgs. 152/2006 relativa al progetto denominato "Progetto di modifica relativo alla variante al PDC n.26 del 13/12/2023 per l'edificio N1 (nuova reception) ed all'area a parcheggio di pertinenza" all'interno del progetto "Accordo art. 40 L.R. 20/2000 UMPA1 UMI1B – SPIAGGIA E MARE" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" - Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 113 del 24/10/2018 entrato in vigore il 14/11/2018. Progetto localizzato in Comune di Comacchio (FE), frazione Porto Garibaldi – VIA DEI MILLE N. 62.

N. procedimento Comune di Comacchio: PE VIA – 837/2022

In riferimento alla Vostra istanza pervenuta tramite PEC il 15/07/2025 ed acquisita al protocollo n. 46612 del 16/07/2025, esaminata la documentazione, si rappresenta quanto segue.

Il progetto "Accordo art. 40 L.R. 20/2000 UMPA1 UMI1B – SPIAGGIA E MARE" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNER-SHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" situato nel comune di Comune di Comacchio (FE) località Porto Garibaldi - Via dei Mille, è stato oggetto del provvedimento di VIA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 29/02/2024.

Il progetto, conformemente agli obiettivi dell'Accordo Territoriale sopracitato per la riqualificazione ambientale della costa e il miglioramento dell'offerta turistico ricettiva, prevedeva la realizzazione opere di riqualificazione ambientale e il miglioramento dell'offerta turistico ricettiva dell'Holiday Park Spiaggia e Mare. Comprende una serie di interventi che mirano alla riqualificazione dell'offerta turistica e alla valorizzazione delle risorse ambientali e naturalistiche tra le quali: l'arretramento dall'arenile delle strutture presenti, il mantenimento della densità insediativa attuale e la ricomposizione ambientale delle originarie caratteristiche della zona costiera secondo i contenuti e gli elaborati sottoscritti ed allegati all'Accordo di Rigenerazione della costa ex art. 40 – L.R. 20/2000 (entrato in vigore il 14/11/2018);

Settore IV-V S.U.E., Urbanistica e Paesaggio

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181610 - 625

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urbanistica@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Le modifiche, ritenute non sostanziali dalla ditta proponente, riguardano una nuova configurazione del sistema degli accessi di "primo ingresso" migliorando l'entrata degli utenti in prossimità del tratto tra la rotatoria su viale dei Mille e la nuova reception.

Esaminata la documentazione trasmessa, le modifiche del progetto comportano:

- la deviazione dei mezzi in ingresso all'interno del parcheggio di prima accoglienza (P) con una viabilità carabile che, transitando posteriormente alla reception, sposta il punto di "check in" dalla posizione frontale prevista dal progetto originario, verso il lato nord dell'edificio internamente al parcheggio;
- il miglioramento di tutte le procedure di accoglienza con modalità "drive in" evitando l'incolonnamento dei "momenti di punta" dal viale principale e dalla tratta verso la rotonda di viale del Mille grazie allo stazionamento d'attesa nel parcheggio di accoglienza;

La proposta di modifica migliora in particolare:

- l'ingresso al parcheggio di accoglienza (che, pur rimanendo nello stesso punto, vede la realizzazione di un percorso pavimentato in calcestruzzo drenante nel colore sabbia, a due corsie e senso unico di marcia. Tale percorso, sul retro della reception, permette l'effettuazione del check in sul lato nord della reception e la successiva immissione diretta sulla rotatoria interna alla struttura verso la viabilità principale di distribuzione interna. La superficie permeabile dell'intero parcheggio rimane pertanto quella autorizzata);
- il numero degli stalli interni al parcheggio (è assicurato il mantenimento del numero degli stalli degli autoveicoli già previsto nel progetto originario e vengono inseriti due nuovi stalli per persone diversamente abili e tre stalli per moto);
- la vegetazione di progetto (attraverso il potenziamento di alberi e arbusti);
- la percorrenza attorno al fabbricato (a parità di superficie della reception (SU) grazie alla modifica della sagoma);
- l'accesso agli uffici, ambulatorio medico, etc., (grazie alla realizzazione di un percorso attorno al fabbricato a servizio dell'utenza con larghezza variabile (minima cm 2,65), in doghe di legno ad altezza di cm 45 dal piano di campagna, che consente la percolazione in falda delle acque meteoriche);
- l'impatto paesaggistico relativo all'inserimento dei pannelli fotovoltaici (attraverso l'eliminazione dei pannelli fotovoltaici dalla copertura del pergolato mediante l'utilizzo di nuova tecnologia di pannelli fotovoltaici che consentano una parità di potenza nell'erogazione);
- l'immagine complessiva dell'edificio di progetto (grazie alla rivisitazione dell'aspetto architettonico del fabbricato attraverso la ridistribuzione interna degli spazi con aggiunta del servizio di guardiania notturna).

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali connessi alle variazioni progettuali dell'impianto, essi non comporteranno impatti significativi rispetto al progetto autorizzato.

L'area di intervento ricade all'interno di aree naturali protette (Parco regionale del Delta del Po - Stazione Comacchio Centro Storico), ma non ricade nei siti di Rete Natura 2000.

Sulla base della documentazione presentata si valuta quindi che le modifiche progettuali relative alla modifica del sistema degli accessi di "primo ingresso" (migliorando l'accesso per gli utenti in prossimità del tratto tra la rotatoria su viale dei Mille e la nuova reception) del progetto "Accordo art. 40 L.R. 20/2000 UMPA1 UMI1B – SPIAGGIA E MARE" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNER-SHIP PUB-

Settore IV-V S.U.E., Urbanistica e Paesaggio

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181610 - 625

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.itEmail: urbanistica@comune.comacchio.fe.itPec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.itCOMACCHIO
TREPPONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

BLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" situato nel comune di Comune di Comacchio (FE) località Porto Garibaldi - Via dei Mille, siano modifiche non sostanziali. Pertanto le modifiche proposte non comportano impatti ambientali significativi, anche rispetto a quanto già autorizzato e rientrano nelle valutazioni già espresse nella procedura di VIA conclusasi con adozione della Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 29/02/2024.

Per le motivazioni di cui sopra, vista la Relazione Tecnica corredata delle tavole allegate all'istanza acquisita al protocollo n. 46612/2025 del 16/07/2025, si ritiene che le modifiche proposte rientrino nella tipologia di cui all'art. 6, comma 9 bis, del D.lgs. 152/2006 e che le stesse non necessitino di essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a VIA (screening) in ragione della presumibile assenza di impatti ambientali significativi e negativi.

Resta impregiudicata la definizione dei dettagli tecnici delle modifiche presentate e le relative valutazioni specifiche della fase autorizzativa da parte delle autorità competenti inerenti, nello specifico, sia la materia edilizia che paesaggistica.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV e V
Arch. Daniele Cavallini
(documento firmato digitalmente)

Settore IV-V S.U.E., Urbanistica e Paesaggio

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181610 - 625

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urbanistica@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI