



**COMUNE DI COMACCHIO**

*Provincia di Ferrara*

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE E URBANISTICA**

ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000  
in attuazione dell'accordo territoriale  
“Progetto speciale partnership pubblico/privato per la  
rigenerazione turistica e ambientale della costa”

**DICHIARAZIONE DI SINTESI DEGLI ESITI DELLA VaISAT  
(ex art.5 c. 2 LR 20/2000 – art. 17 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.)**

**Settore 4 – Territorio, Sviluppo Economico e Demanio**

C.so Mazzini 15 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/318625 ☎ 0533/318629

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: [www.comune.comacchio.fe.it](http://www.comune.comacchio.fe.it)

Email: [agnese.farinelli@comune.comacchio.fe.it](mailto:agnese.farinelli@comune.comacchio.fe.it)

Pec: [comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it](mailto:comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it)



**COIIACCHIO**  
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI

## **Premessa**

La ValSAT è finalizzata a valutare la capacità di carico del sistema territoriale interessato dagli interventi ed, eventualmente, a individuare le azioni necessarie per mitigare gli impatti sul sistema territoriale, generato dal carico di utenze indotte dall'attuazione e dall'esercizio degli interventi realizzati

## **Dati Generali**

L'accordo di programma approvato ai sensi dell'art.40 della legge regionale n.20/2000 è finalizzato a dare attuazione all'Accordo Territoriale (art. 15) tra enti siglato il 28 maggio 2014 tra Comune di Comacchio, Regione Emilia-Romagna, Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Parco del Delta del PO e Provincia di Ferrara.

Il Comune di Comacchio, infatti, ha intrapreso il procedimento di Accordo, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, per l'attuazione contestuale di una serie di interventi di interesse pubblico e di un elenco di progetti, di natura privata, finalizzati al miglioramento qualitativo e quantitativo della ricettività turistica del litorale comacchiese.

L'Accordo Territoriale, operando attraverso variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, permette all'Amministrazione Comunale di formulare una strategia congiunta tra interesse pubblico e privato; tale strategia, nel favorire la concretizzazione di nuovi modelli di sviluppo turistico, in netto anticipo rispetto ai tempi previsti dalla pianificazione vigente ed in coerenza con la pianificazione sovraordinata, raggiunge obiettivi di interesse pubblico di primaria importanza, finalizzati:

- al miglioramento dell'organizzazione della fascia costiera e della viabilità del comparto 'Lidi-nord';
- alla realizzazione di un'infrastruttura verde per la ricostruzione del Bosco Eliceo (in attuazione degli obiettivi del Piano Territoriale del Parco del Delta del Po Stazione Centro Storico di Comacchio);
- all'implementazione delle soluzioni per la sicurezza idraulica e la protezione dal mare, nonché all'aumento sensibile della dotazione di infrastrutture pubbliche e della rete di mobilità sostenibile.

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), pur essendo riferita ad una variante di strumento urbanistico (variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Comacchio, ai sensi dell'art.40 LR 20/2000), non rappresenta documento integrativo di una ValSAT precedente, in quanto la suddetta variante riguarda uno strumento urbanistico di "vecchia generazione" e antecedente ai decreti che stabiliscono la necessità di una ValSAT per ogni piano o programma.

La ValSAT si propone, pertanto, di valutare gli effetti, sull'ambiente e sul territorio, del programma di interventi oggetto dell'Accordo (si veda art. 40 comma 1 bis della L.R. 20/2000), in rapporto a quanto previsto dal PRG vigente. Tenuto conto della ValSAT contenuta nel Documento Preliminare del PSC, approvato dal Comune di Comacchio e

recepito nell'accordo di pianificazione con la Provincia, e della ValSAT del Piano Territoriale del Parco del Delta del Po Stazione Centro Storico di Comacchio (approvato con Del. C.P. di Ferrara n°45 del 19/06/2014), la Valutazione si sviluppa pertanto su un doppio binario di raffronto: con lo stato attuale dei luoghi e con le potenziali trasformazioni previste dal PRG vigente per i medesimi luoghi.

Gli esiti del raffronto portano ad una valutazione del programma di interventi significativamente positiva per l'ambiente e per il territorio, rispetto a quanto previsto dal PRG vigente, ed in totale sintonia con quanto auspicato dal Piano di Stazione del Parco del Delta del Po per il territorio interessato.

Si evidenzia, che i progetti delle Unità Minime di Progettazione Attuativa (UMPA) e delle Unità Minime di Intervento (UMI) ricomprese nelle UMPA, concluso positivamente l'iter dell'accordo di programma, saranno da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) se le categorie di intervento ricadono all'interno degli allegati della L.R. 4/2018, che recepisce integralmente il D. Lgs. 152/2006 e smi.

Dato che le aree soggette a variante non ricadono all'interno di siti Natura 2000, non è stata predisposta la VINCA.

L'oggetto della valutazione di sostenibilità è rappresentato complessivamente dal "progetto guida/unitario di assetto del territorio" di matrice pubblica e dai progetti urbanistici definitivi, aventi valore di PUA, a cura di proponenti privati.

Oltre alla riorganizzazione degli strumenti pianificatori, urbanistici e territoriali, finalizzata all'individuazione delle direttive, prescrizioni e linee guida proprie della pianificazione sovraordinata, per l'attuazione delle trasformazioni a carattere turistico, ambientale e paesaggistiche previste, la ValSAT (che si avvale anche del contributo delle ValSAT presentate per i singoli interventi privati) si è posta come obiettivo finale la valutazione degli effetti che l'attuazione dell'Accordo, ai sensi dell'Art. 40 LR 20/2000, potrà avere sull'ambiente, con particolare riferimento alla capacità di carico del sistema territoriale e delle reti infrastrutturali e dei servizi.

La strumentazione urbanistica in itinere (Del. di CC n. 405 del 30/12/2014 "Piano strutturale del Comune di Comacchio-approvazione del documento preliminare, quadro conoscitivo e valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale..." ) e le modalità di gestione degli strumenti perequativi del Comune di Comacchio (Del. di CC 94 del 26/10/2015 "Criteri per la valutazione, la conversione e il trasferimento dei diritti edificatori previsti dal PRG/c di Comacchio...") prevedono una distribuzione dei diritti edificatori potenziali attraverso meccanismi di decollo e atterraggio da area ad area.

Nel caso del "Progetto guida/unitario di assetto del territorio per la sottoscrizione di accordo di programma di cui all'art. 40 della LR 20/2000" si delinea, rispetto al vigente PRG, un sensibile ridimensionamento delle capacità edificatorie delle aree più

problematiche e, al tempo stesso, più interessanti dal punto di vista ambientale, a vantaggio di una strategia complessiva di ricucitura del paesaggio e di una concentrazione di volumi e funzioni laddove la relazione con il tessuto urbano meglio li può assorbire e attivare, in piena coerenza con gli obiettivi dichiarati nella relazione al Piano di Stazione “Centro Storico” del Parco del Delta.

### **Esiti delle consultazioni**

Al termine delle consultazioni avvenute in seno alla conferenza dei servizi preliminare, il Programma di Interventi oggetto dell'Accordo è stato sottoposto agli organi competenti per l'espressione dell'assenso preliminare alla sottoscrizione previsto dall'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000. L'assenso preliminare è stato espresso:

- dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 11 del 24 gennaio 2017;
- dall'Ente di Gestione per la Biodiversità Parco Delta del Po con Deliberazione del Comitato Esecutivo dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità-Delta del Po n. 6 del 24-01-2017 acquisito agli atti del Comune con nota PEC P.G. n. 16209 del 23/03/2017;
- dalla Provincia di Ferrara con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 30 del 07/04/2017 integrato con decreto n. 40 del 04/05/2017 acquisito agli atti del Comune con nota PEC P.G. n. 25825 del 05/05/2017.

Successivamente si è proceduto all'attuazione degli adempimenti previsti dalla L.R. 20/2000 (art. 5 ed art. 40), mediante pubblicazione dell'avviso di deposito dell'Accordo di Programma sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 151 del 31/05/2017.

Il deposito della proposta di Accordo e degli elaborati di progetto e di variante agli strumenti urbanistici vigenti, unitamente ai pareri/prescrizioni degli Enti sopra richiamati e alla ValSAT, a libera visione del pubblico per osservazioni e per la procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, è avvenuto per 60 giorni consecutivi (dal 31/05/2018 fino al 31/07/2017) presso la sede del Comune di Comacchio ed i profili web delle Amministrazioni partecipanti all'Accordo.

A seguito della pubblicazione sono pervenute 10 osservazioni entro il termine e 4 oltre il termine di deposito.

Gli elaborati costituiti della proposta di Accordo sono stati integralmente adeguati e aggiornati alle risultanze della conferenza preliminare (in particolare sono state recepite le condizioni espresse rispettivamente dalla Provincia con Decreto del Presidente n. 30 del 07/04/2017 e n. 40 del 04/05/2017 e dell'Ente Parco del delta del Po di cui al PG 7312/2016 del 18/10/2016 e successivo parere di cui al PG 1299/2017 del 24/02/2017 nonché dagli Enti ambientalmente competenti) e tengono conto delle osservazioni pervenute.

L'accoglimento totale o parziale di talune osservazioni non ha comportato modifiche sostanziali ai contenuti dell'Accordo già assentiti dagli organi istituzionalmente competenti, pertanto, ai sensi dell'art. 40, comma 5 della L.R. 20/2000, non vi è stata la

necessità di sottoporre ad una ulteriore decisione degli organi competenti la proposta di Accordo mediante l'adozione di un nuovo atto deliberativo, non essendo intervenute modifiche sostanziali all'accordo e stante il contenuto delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, condivise dalla Provincia di Ferrara e dall'Ente Parco del Delta del Po in quanto in linea con i pareri già espressi nella fase preliminare.

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 104 del 10/10/2018 recante: “Comune di Comacchio – Proposta di Accordo Di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica (art. 34 D. Lgs. 267/2000, art.40 L.R. 20/2000) in attuazione dell'Accordo Territoriale “Progetto Speciale Partnership Pubblico-Privato per la rigenerazione turistica e ambientale della costa”. Valutazioni ai fini della conclusione dell'accordo (art. 40 co. 5 L.R. 20/00) – Parere Ambientale –VALSAT (art. 5 L.R. 20/2000 e D. Lgs. 152/2006) – Parere Sismico (art. 5 Lr 19/2008)”, l'ente competente si è espresso:

- in merito alla compatibilità delle previsioni del programma di interventi con il rischio sismico, ai fini di cui all'art. 5 LR 19/08;
- sulla sostenibilità ambientale e territoriale, ai fini di cui agli artt. 5-40 LR 20/2000, nonché del D. Lgs. 152/06;

ritenendo sussistere le condizioni per addivenire alla positiva conclusione dell'accordo ed alla sua sottoscrizione, con alcune raccomandazioni inerenti:

1. La disciplina per l'attuazione degli interventi;
2. Le infrastrutture viarie;
3. Gli aspetti ambientali, di seguito declinati:

3.1 relativamente alla effettuazione delle procedure in materia di VIA degli interventi previsti nelle UMPA/UMI, al fine di rendere efficace tale valutazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente, i progetti da assoggettare alla valutazione dovranno costituire progetti unitari che interessino le intere UMI o UMPA; potrà eventualmente essere prevista una attuazione per stralci funzionali degli interventi sottoposti alla valutazione;

3.2 per la fase attuativa attinente alla progettazione e realizzazione del cordone dunoso vengano adottate tecniche di ingegneria naturalistica da valutare con il supporto offerto dall'Ente di Gestione per i parchi e la biodiversità – Delta del Po, con nota prot. 7312/2016 del 18/10/2016 e dalla Agenzia Regionale Servizio Area Reno e Po di Volano;

3.3 per la fase attuativa attinente alla progettazione, la vulnerabilità dell'acquifero e del contesto territoriale nel suo complesso, oltre al noto fenomeno dell'intrusione del cuneo salino, rendono auspicabile che vengano totalmente esclusi i prelievi da c.i. sotterraneo;

3.4 per la fase attuativa attinente alla progettazione si raccomanda di valutare la possibilità di realizzare le rete di distribuzione dell'energia elettrica mediante reti interrato, a salvaguardia del paesaggio e al fine di limitare gli impatti relativi all'inquinamento elettromagnetico, compatibilmente con la normativa di Parco;

3.5 con le raccomandazioni e le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti con competenze ambientali.

In riferimento alle raccomandazioni di cui sopra, sono stati predisposti:

**A.** l'elaborato 1 bis "Disciplina per l'attuazione degli interventi" in sostituzione dell'elaborato n. 1 del Progetto Guida Unitario, al fine di recepire:

- le correzioni richieste in merito alla Disciplina per gli Interventi di cui al punto 1 (vedasi correzione dei refusi presenti ai paragrafi "Dimensione dell'intervento" contenuti all'interno della Disciplina);
- la raccomandazione in merito agli aspetti ambientali di cui al punto 3.3 (vedasi integrazione Art. 4, comma 7 "Modalità attuative" della Disciplina).

**B.** l'elaborato 17 bis in sostituzione dell'elaborato 17 del Progetto Guida Unitario, nel quale sono stati chiariti alcuni dati numerici riportati nelle tabelle dello "Studio del traffico" (vedasi pagg. 19, 20, 27 e 31).

Delle raccomandazioni non richiedenti modifiche/integrazioni agli elaborati del Progetto Guida Unitario si terrà conto nelle fasi attuative dell'Accordo a partire dalle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale previste.

## **CONSIDERAZIONI AMBIENTALI INSERITE NEL PROGRAMMA DI INTERVENTI E SVILUPPATE NELLA VALSAT**

### **Consumo di suolo**

La capacità edificatoria necessaria alla realizzazione complessiva degli interventi verrà trasferita da altre aree dotate di aspettative edificatorie tali da soddisfare le necessità insediative del progetto, nel rispetto dei criteri generali per la valutazione economica della necessaria capacità edificatoria in rapporto alla localizzazione ed alla destinazione d'uso.

Dalla sommatoria dei diritti edificatori di atterraggio e decollo delle singole UMPA risulta un saldo complessivo negativo: verranno cioè realizzati 46.168,20 mq. di superficie complessiva in meno rispetto alle previsioni del PRG vigente.

È importante sottolineare anche che il cambio di destinazione d'uso previsto, dall'attuale destinazione agricola di parte delle aree, alla funzione turistica, è ampiamente compensato dalla conversione di aree destinate dal PRG vigente all'edificazione, in dotazioni ambientali e territoriali.

### **Fabbisogni: energetico e idrico**

Gli interventi, tenuto conto della delicatezza del contesto territoriale in cui si collocano, intendono promuovere criteri di sostenibilità ambientale e di contenimento dei consumi al fine di ridurre il proprio impatto sull'ambiente.

Gli insediamenti, sotto tale ottica, dovranno adottare le seguenti azioni di contenimento energetico:

- utilizzo di una % di energia da fonti di energia rinnovabili;
- caldaie ad elevata efficienza;
- impianti di condizionamento con un'efficienza energetica minima di classe;
- infissi con livello sufficientemente elevato di isolamento termico, in funzione delle condizioni climatiche locali, e un livello adeguato di isolamento acustico;
- dispositivi per lo spegnimento degli impianti e delle luci all'interno degli edifici;
- efficienza energetica degli impianti di illuminazione.

In sede di progettazione esecutiva e realizzazione dovranno essere utilizzate, ove possibile, forme alternative di impianti che riducono o eliminano l'utilizzo di gas; I valori di consumo energetico possono essere ulteriormente contenuti grazie all'impiego diffuso di solare termico.

Per ridurre i prelievi si valuteranno sistemi di riutilizzo delle acque (acqua di reintegro, acqua di contro lavaggio, acqua di consumo, acqua per irrigazione, etc...) trasformando quello che solitamente è considerato un prodotto di scarto, in una risorsa per la sostenibilità degli interventi evitando così la necessità di fonti di prelievo alternative di acque meno pregiate.

Coerentemente con la volontà di avere un atteggiamento progettuale sostenibile e di limitare il carico sul territorio, verranno adottati sistemi diffusi per il contenimento della risorsa di acqua potabile in quanto bene prezioso.

### **Mobilità**

Le misure di sostenibilità necessarie per l'attuazione degli interventi consistono, in linea generale, nella realizzazione di:

- parcheggi di attestamento sul versante occidentale dell'area, tra la S.S. Romea e l'Acciaioli, all'interno di un ambito deputato a parco-parcheggio;
- un viale a mare a mobilità lenta con fronti urbani attrezzati che collega la spiaggia al parco-parcheggio, attraverso l'inserimento di una capiente rotonda di smistamento sull'Acciaioli, in prossimità del sistema di sosta nell'area sud-ovest del comparto, a fianco della suddetta strada panoramica;
- in prossimità dello svincolo tra la S. S Romea e l'Acciaioli, si prevede la realizzazione di due rampe dirette di svolta a destra dalla Romea alla S.P. 15/Via dei Mille, provenendo da nord in direzione ovest e provenendo da sud in direzione est;
- realizzazione di una serie di intersezioni di accesso ai singoli comparti con manovre di ingresso ed uscita unicamente in destra;
- un sistema ciclopedonale che lambisce la Collinara e procede sul viale a mare in sezione dedicata, connettendosi, all'altezza del Campeggio "Spiaggia e Mare", con il percorso lento che asseconda le dune.

## **Rifiuti**

Coerentemente alla delicatezza del contesto territoriale in cui si collocano, gli interventi tendono a promuovere criteri di sostenibilità ambientale e di contenimento dei rifiuti al fine di ridurre l'impatto sull'ambiente e di aumentare la consapevolezza da parte degli ospiti per un comportamento sostenibile (in sintonia con le previsioni del redigendo PSC/PUG).

Considerando le destinazioni d'uso previste e il fatto che gran parte di esse saranno stagionali, si ritiene la produzione di rifiuti attesa compatibile con le capacità ricettive dell'azienda preposta alla raccolta dei rifiuti alle cui direttive i gestori delle attività dovranno attenersi per ottimizzare le modalità di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

## **Acque**

Le reti fognarie avranno un recapito finale in pubblica fognatura, collegata al depuratore. Con Verbale n. 2 del 19/09/2017 il C.A.D.F. s.p.a. ha approvato il documento di programmazione "Masterplan aziendale relativo al periodo 2017-2024" nel quale è stato inserito il progetto di ampliamento e potenziamento del depuratore di Comacchio entro il 2024 con la messa in funzione di una nuova linea di trattamento per 40.000 AE e pertanto con aumento della potenzialità dell'impianto fino a 220.000 AE.

In linea con le indicazioni del PSC/PUG, gli interventi verranno progettati in un'ottica di contenimento delle superfici impermeabilizzate e mantenimento del ciclo naturale dell'acqua della zona, per limitare al minimo le modifiche al deflusso idrico superficiale e a quello di falda.

Al fine di mitigare l'impatto dell'impermeabilizzazione verranno adottate soluzioni alternative per quanto riguarda le aree ricettive all'aria aperta, quali la scelta di mantenere una copertura erbacea delle aree piuttosto che la realizzazione delle strutture rialzate rispetto al piano di campagna. Le aree adibite a parcheggio dovranno adottare soluzioni progettuali atte a preservare la ricarica dell'acquifero.

Gli interventi prevedono, ove necessario, bacini di accumulo e ritenzione, canali di raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

Rispetto all'intero comparto, le superfici coperte rappresentano una piccola parte; la disciplina prevede inoltre forme di compensazione proporzionali alla quantità di suolo impermeabilizzata. Questa impostazione progettuale consente di mantenere inalterato l'assetto idrogeologico del territorio, anche ai fini della determinazione della "permeabilità" dei terreni. Ad ulteriore garanzia di ciò saranno previste: reti disperdenti collegate a vasche di raccolta di acque meteoriche provenienti dalle grondaie dei tetti, pozzetti disperdenti aperti sul fondo e pavimentazioni drenanti per le aree esterne, come percorsi e spazi di ritrovo. Viene quindi rispettato il principio di invarianza idraulica, secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area rimane costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Le caratteristiche della falda freatica fin qui descritte devono essere tenute in considerazione anche per la progettazione del verde. Tali indicazioni infatti, associate a un'attenta analisi del piano quotato, della pedologia e delle caratteristiche climatiche dell'area risultano indispensabili per la scelta della specie idonee all'impianto nelle differenti zone vegetazionali, anche in un'ottica di gestione sostenibile del verde e della

risorsa idrica. Il recupero di acqua proveniente dallo scambio idrico delle piscine ai fini irrigui, dopo opportuno trattamento, diminuirà il fabbisogno idrico e conseguentemente il carico dell'intervento sul territorio.

### **Rumore**

Il programma di interventi oggetto dell'accordo art. 40 è alla scala "urbanistica"; la fase attuativa sarà preceduta da una fase di approfondimento puntuale (Valutazione di Impatto Ambientale).

Si ritiene che quella sarà la sede opportuna per definire gli elementi significativi del progetto sui quali basare l'indagine e la valutazione di clima e impatto acustico e, nel caso, presentare uno studio complessivo di tutta la Zona Sud o, in alternativa, uno studio per ogni singolo progetto che tenga conto del contributo apportato dagli altri interventi.

### **Aria**

La movimentazione di automezzi sarà semplicemente legata al raggiungimento delle aree di parcheggio, mentre all'interno delle aree oggetto di intervento verrà consentito il solo movimento di pedoni e biciclette (ed eventuali altri mezzi autorizzati non inquinanti). Sarà inoltre consentito solo l'accesso ai mezzi necessari per la gestione e manutenzione dell'area.

Il progetto prevede la chiusura al traffico dell'attuale Via Genova, andando ulteriormente a limitare la movimentazione di veicoli nella zona. Per mitigare ulteriormente gli impatti sulla qualità dell'aria saranno messe in atto misure in grado di incentivare l'utilizzo di mezzi non inquinanti, come l'attivazione di un servizio di navetta per raggiungere i principali centri strategici della zona e l'incentivo all'uso della rete di piste ciclabili sia esistenti che di previsione.

Importante per la qualità dell'aria è la realizzazione del Bosco Eliceo.

### **Elettromagnetismo**

Tra gli interventi previsti per la Collinara (UMPA3), è prevista la realizzazione di una nuova linea elettrica in cavo Media Tensione (MT) interrato. La linea interrata MT in progetto, che sarà realizzata in cavo cordato ad elica visibile, e la parte di linea Bassa Tensione, non è soggetta al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione ai sensi del Decreto 29 maggio 2008.

### **Sistema del verde**

L'ossatura dell'intervento complessivo nel comparto è costituita da una infrastruttura verde: un telaio portante che fissa precise continuità ambientali e paesaggistiche su cui attestare le porzioni antropizzate dei singoli interventi.

L'infrastruttura di paesaggio concepita per rispondere alle suddette esigenze prende forma dai lacerti di Bosco Eliceo presenti, li riattiva attraverso una spina centrale (nord-sud) che si incunea tra la S.S. Romea e l'Acciaioli e garantisce un sistema su cui poggiare, in sequenza: il parco-parcheggio (sulla fascia ovest del comparto); una prima "traversa di paesaggio" (est-ovest, nella parte settentrionale del comparto), che costituisce un cuneo verde di connessione dalla Romea al fronte mare, puntellato in sequenza dal Bosco ricostituito, da un paesaggio agrario costiero (dove l'utilizzo del

vigneto e del filare alberato hanno una possibile valenza turistica) e da una macchia costiera densa.

Una seconda traversa di paesaggio a sud, più antropizzata, costituita dal viale a mobilità lenta con asse prospettico verso il mare che lambisce i tre insediamenti ricettivi e viene completata da un secondo parco-parcheggio verde, di attestamento e di servizio alla mobilità lenta e sostenibile prevista.

Il sistema viene completato dal percorso ciclo-pedonale lineare nord-sud, che arricchisce la fruizione del paesaggio naturale.

### **Biodiversità**

Il documento del Piano di Stazione del Parco evidenzia come l'attuazione di questi interventi possa rappresentare un punto focale per il miglioramento della Rete ecologica locale. La previsione di ricreare un ambiente boscato caratterizzato dalla presenza di specie autoctone rappresenta infatti un primo passo per la valorizzazione del contesto "Bosco Eliceo", un tempo ampiamente diffuso sul territorio. Ciò, allo stesso tempo, si pone come nuovo nodo della Rete ecologica locale, di importanza fondamentale per ridurre la frammentazione del contesto. La ricostruzione del Bosco Eliceo consentirà inoltre di recuperare un paesaggio storico.

In questo contesto il Piano di Gestione del Sito UNESCO "Ferrara, Città del Rinascimento e il suo Delta del Po" considera alcune aree buffer, tra cui anche l'area di progetto, prevedendo nello specifico la "formazione di un progetto di riconversione naturale (il Bosco Eliceo) collegato con i varchi ancora liberi fino ai relitti dunali, organizzato e coordinato con un progetto di qualificazione del paesaggio edificato del litorale, promuovendo progetti operativi di trasformazione delle aree più degradate o liberabili".

Per queste ragioni, gli interventi seguiranno i principi di tutela e valorizzazione suddetti, considerando la presenza sul territorio di ambienti tra loro differenti: fasce boscate, zone umide, pinete, dune che si alternano fino ad arrivare al mare.

### **Alternative possibili**

La predisposizione della Variante nasce dall'esigenza di conformare il PRGC a scelte pianificatorie volte al consumo di suolo zero ed a conformarsi con la Pianificazione Sovraordinata. Pertanto la Variante in oggetto si pone come alternativa possibile all'attuazione del PRGC vigente. L'attuazione del PRGC in tale area comporterebbe un consumo di suolo nettamente maggiore rispetto a quello previsto dalla variante oggetto dell'Accordo, nonché la possibilità di attuare una maggiore capacità edificatoria con una conseguente maggiore impermeabilizzazione di suolo.

La Variante in esame, comportante il cambio delle destinazioni d'uso previste dal PRGC; l'utilizzo di una parte di aree con attuale destinazione agricola di PRG per attività turistiche, è ampiamente compensata dalla conversione di aree destinate dal PRG vigente all'edificazione, in dotazioni ambientali e territoriali.

L'eventuale alternativa considerabile sarebbe l'alternativa zero, ovvero non predisporre la variante ed attuare il PRGC. Come ampiamente descritto ciò comporterebbe un consumo di suolo nettamente superiore rispetto a quello previsto dalla variante proposta, l'utilizzo di maggiore capacità edificatoria e di più ampie superfici impermeabilizzate.

### **Misure adottate in merito al monitoraggio del Piano**

Il monitoraggio costituisce parte integrante della documentazione ed è finalizzato all'attività di controllo degli effetti ambientali significativi prodotti in sede di attuazione.

L'attività di monitoraggio deve potere verificare periodicamente se il Programma di Interventi si sta orientando effettivamente a conseguire gli obiettivi preordinati o se si stanno verificando inaspettati effetti negativi.

Il Piano di Monitoraggio riveste particolare importanza nella trasformazione in esame, in quanto è previsto l'insediamento di attività a carattere fortemente innovativo e pertanto le stime di impatto e le misure di sostenibilità non possono essere riferite ad analoghi progetti realizzati.

Inoltre è necessario poter verificare il dato iniziale degli studi presentati e le valutazioni conseguenti, per individuare se siano necessarie ulteriori misure di mitigazione o compensazione.

Gli indicatori utilizzati nel piano di monitoraggio, di seguito riassunti:

1. Incremento potenzialità legate al turismo (Arrivi/partenze parametrati al dato di permanenza);
2. Occupazione (Numeri di occupati annuali, suddivisi per contratti stagionali e annuali);
3. Stato avanzamento dei lavori di realizzazione dei interventi (Estensione della offerta di ricettività ed opere pubbliche da realizzare);
4. Risorsa idrica (Consumo di acqua potabile da acquedotto pubblico);
5. Energia (Consumo di energia elettrica, gas);
6. Sistema di depurazione delle acque reflue (Quantità di nuovi A.E. allacciati al servizio Fognario depurativo);
7. Utilizzo di fonti rinnovabili/alternative (es. fotovoltaico, geotermico, etc...) - (Tipologie di fonti utilizzate);
8. Traffico indotto (Incremento traffico veicolare);
9. Emissioni acustiche (Emissioni sonore);
10. Aumento superficie boscata/duna (Mq. di superficie realizzata e stato di gestione/manutenzione);
11. Infrastrutture stradali (Grado di efficienza);
12. Indice di permeabilità del terreno in zona AC.AGR.c (Rapporto tra superficie impermeabilizzata e superficie desigillata);

sono in grado di rappresentare, qualitativamente e/o quantitativamente, gli effetti del Piano, a livello territoriale e ambientale con il fine di rendere più agevole la lettura e l'analisi di fenomeni che, per loro natura, sono caratterizzati da un grado di complessità tale da non essere facilmente rappresentabili.

Tali indicatori sono stati scelti per mettere in risalto, nel caso di eventuale andamento negativo, i settori ed i temi rispetto ai quali è opportuno rafforzare o modificare aspetti del Programma di Interventi.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV**

arch. Claudio Fedozzi

(documento firmato digitalmente)