



**PROVINCIA DI FERRARA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA**

**DETERMINAZIONE**

**Determ. n. 2086 del 23/11/2023**

**Oggetto: COMUNE DI COMACCHIO - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SCACCHI" P.E. N. 1371/2021 IN LOC. LIDO DEGLI SCACCHI, RICHIEDENTI TOMASI COSTRUZIONI S.R.L., FEMAR S.R.L., POZZATI RINO, QUERZOLI ANDREA, QUERZOLI VALENTINA. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-BIS L. 241/90. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 18, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (L.R. 19/2008, ART. 5). .**

**IL DIRIGENTE**

**Visto** il Decreto del Presidente n. 129 del 29.07.2022 con il quale è stato affidato l'incarico dirigenziale della struttura denominata "Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità" all'ing. luca Capozzi, a far data dal 01.08.2022 fino al 31.07.2025;

**Richiamati:**

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.;
- la previgente L.R. 24 marzo 2000, n. 20, recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii., in quanto applicabile in virtù di quanto disposto dall'art. 79 L.R. 24/2017;
- la previgente L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, recante "Tutela ed uso del territorio", in quanto in vigore in virtù dell'art. 41 L.R. 20/2000;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni", modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;

- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii;

**Richiamate altresì:**

- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001 recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell’art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizione in materia di inquinamento acustico";
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;

**Premesso** che, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017, nel corso del periodo transitorio, è data facoltà ai Comuni di dare attuazione a parte delle previsioni dei piani vigenti, a condizione che:

- la stipula della convenzione urbanistica avvenga entro il termine perentorio del 31.12.2023;
- la citata convenzione preveda termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l’esecuzione dell’intero strumento, allo scopo di assicurare l’immediato avvio e l’attuazione degli interventi;

**Constatato** che, in riferimento allo stato della pianificazione, il Comune di Comacchio:

- è dotato di Piano Regolatore Generale – Variante Generale adottata con D.C.C. n. 139 del 24.09.1997 e approvata con D.C.C. n. 27 del 08.04.2002;
- è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 77 del 11.08.2004 e successive varianti;
- ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000, concludendo la Conferenza di Pianificazione in data 26.05.2015, senza tuttavia addivenire all’adozione di tale strumento urbanistico;
- ha intrapreso il percorso di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), di cui alla LR 24/2017, sottoscrivendo in data 07.03.2019 il protocollo di intesa, con Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara, per attivare forme di collaborazione finalizzate all’approvazione del piano.  
Alla Consultazione sul documento preliminare di PUG, svolta ai sensi dell’art. 44 della medesima legge e conclusasi il 25.06.2021, non ha fatto seguito l’assunzione della proposta di Piano Urbanistico Generale;
- il Comune ha provveduto altresì ad aggiornare il proprio PRG con diverse varianti tra le quali, da ultimo:

- l' "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" approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 113 del **24.10.2018**, in corso di attuazione;
- la variante specifica al PRG vigente (art. 15 co. 4 L.R. 47/78) per il *recepimento delle varianti al PTPR, PTCP, Piani territoriali del Parco del Delta del PO*, adottata con DCC n. 78 del **26.11.2019**, finalizzata a rinnovare ed adeguare la strumentazione urbanistica e territoriale per una "attuazione sostenibile" delle previsioni non ancora attuate del PRG, trasmessa a questa Provincia in data 17.01.2020, agli atti con PG n. 1328/2020;

**Vista** la documentazione tecnico-amministrativa relativa al PUA di iniziativa privata denominato "Scacchi", in loc. Lido degli Scacchi, proposto da Tomasi Costruzioni s.r.l, FEMAR s.r.l., Pozzati Rino, Querzoli Andrea, Querzoli Valentina, dalla quale emerge che:

- il Comune di Comacchio, con nota del 25.07.2022, agli atti con prot. prov.le n. 27342/2022, ha indetto la Conferenza di Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90, per l'approvazione del PUA;
- il piano in progetto è attuativo del P.R.G. vigente, come risulta nella Relazione di conformità urbanistica del Comune, assunta agli atti con PG n. 41141 del 25.11.2022;
- il PUA di cui sopra è sottoposto a Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- l'autorità competente ad effettuare la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e ad assumere il provvedimento di Verifica è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
- in applicazione della L.R. 30 luglio 2015, n.13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni", ArpaE – SAC svolge l'attività istruttoria in materia di VAS-Valsat per conto della Provincia; conseguentemente la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), previa istruttoria di Arpae-SAC;

**Preso atto**, altresì, che:

- nell'ambito del procedimento, svolto mediante Conferenza di Servizi, sono stati espressamente invitati ad intervenire e ad esprimere parere i seguenti Enti:
  - ARPAE - Servizi Autorizzazioni e Concessioni e Servizi Territoriali;
  - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Ferrara;
  - Azienda USL di Ferrara – Dipartimento di Sanità Pubblica;
  - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
  - Provincia di Ferrara;
  - Enel distribuzione infrastrutture e reti Italia;

- Terna s.p.a;
  - Hera s.p.a;
  - Delta Web s.p.a;
  - Tim s.p.a;
  - e-distribuzione s.p.a;
  - CADF s.p.a.;
- alla indizione della Conferenza di Servizi (25.07.2022), il Comune di Comacchio ha messo a disposizione la documentazione relativa al PUA al link [http://195.62.166.220/comacchio/files/ELABORATI\\_PUA\\_SCACCHI\\_COMPLETO.zip](http://195.62.166.220/comacchio/files/ELABORATI_PUA_SCACCHI_COMPLETO.zip);
  - in data 28.07.2022, questa Provincia ha richiesto integrazioni (PG n. 27968/2023), comunicando la necessità di ricevere:
    - *l'aggiornamento della relazione denominata "Modellazione geologica, sismica e geotecnica sulle indagini" con l'esecuzione di indagini dirette e/o indirette volte alla caratterizzazione litologica del sottosuolo, nonché alla modellazione sismica dell'area ed alla determinazione delle caratteristiche idrogeologiche, con particolare riferimento ai settori destinati alla edificazione, al fine del rilascio del parere di cui all' art. 5, L.R. n. 19/2008;*
  - con la successiva nota, agli atti con PG n. 31127 del 26.08.2022, il Comune di Comacchio ha trasmesso ai proponenti le richieste di integrazioni formulate dagli Enti convocati;
  - con nota del 25.11.2022, agli atti con PG n. 41141/2022, il Comune di Comacchio ha avviato nuovamente il procedimento, ha dato comunicazione della ri-pubblicazione del Piano, così come integrato e modificato a seguito delle richieste degli Enti, e del relativo contestuale deposito per 60 gg, a decorrere dal 25.11.2022.  
Gli elaborati integrati sono stati resi disponibili al link:  
[http://195.62.166.220/comacchio/files/SCACCHI\\_INTEGR\\_COMPLETO.zip](http://195.62.166.220/comacchio/files/SCACCHI_INTEGR_COMPLETO.zip);
  - con successiva nota, agli atti con PG n. 1237 del 16.01.2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso ai proponenti le richieste di integrazioni formulate dagli Enti convocati rispetto al progetto ri-pubblicato;
  - in data 22.02.2023, con nota PG n. 5193/2023, il Comune ha trasmesso le integrazioni predisposte dai proponenti e le osservazioni pervenute durante la pubblicazione del piano;
  - con nota del 08.06.2023, PG n. 17832/2023, sono state rese disponibili le integrazioni volontarie presentate dai proponenti al link:  
<https://comacchio.pluridoc.it/rest/docs/download/23559/175/Y/Y>.  
Tali integrazioni riguardano modifiche al progetto tra le quali migliorie sotto il profilo dell'invarianza idraulica (per il corretto scolo delle acque meteoriche) nonché la parziale preservazione della formazione boschiva a sud del comparto (la cui valenza paesaggistica e ambientale è emersa da approfondimenti e contributi acquisiti nel corso del procedimento);
  - in data 18.07.2023, con PG n. 22900/2023, il Comune ha trasmesso ai proponenti le richieste di integrazioni del Consorzio di Bonifica;
  - con nota del 01.08.2023, agli atti con PG n. 24589/2023, il Comune ha trasmesso a questa Provincia i pareri degli Enti competenti in materia ambientale ricevuti ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS (AUSL, CADF e ARPAE);

- in data 11.09.2023, con nota PG n. 28388/2023, questa Provincia ha precisato che:
  - le integrazioni presentate dai proponenti rispondono alle richieste formulate;
  - per gli aspetti relativi al rischio idraulico, il Comune, nell'ambito delle sue competenze, dovrà valutare l'adeguatezza dei contenuti della documentazione predisposta ai sensi della DGR 1300/2016;
  - richiamando quanto già evidenziato nella richiesta di integrazioni, l'espressione della Provincia in materia di Valutazione ambientale potrà avvenire solo a seguito dell'acquisizione di tutti i pareri definitivi degli Enti competenti in materia ambientale convocati nella Conferenza di Servizi ovvero acquisiti tramite silenzio accoglimento e/o devolutivo;
- successivamente, in data 24.08.2023 e 19.10.2023 (PG n. 26682/2023 e PG n. 33099/2023), il Comune ha trasmesso le ulteriori integrazioni volontarie predisposte dai proponenti ai fini delle valutazioni di competenza del Consorzio di Bonifica;
- in data 23.10.2023, con nota PG n. 33427/2023, questa Provincia ha trasmesso una comunicazione a tutti i Comuni e Unioni avente ad oggetto *“Trasmissione alla Provincia di Ferrara di piani attuativi degli strumenti urbanistici comunali, in virtù del regime transitorio della L.R. 24/2017 e s.m.i., ai fini dell'espressione del parere di competenza. Comunicazione”* ove viene precisato che l'Ente, dato il cospicuo numero di procedimenti tutt'ora in corso e il termine perentorio fissato dalla legge per il loro convenzionamento, *non potrà garantire l'espressione dei pareri di competenza qualora la documentazione necessaria per le valutazioni (documentazione di piano completa, pareri degli Enti competenti in materia ambientale ed eventuali osservazioni pervenute a seguito del deposito/pubblicazione) non pervenga con un congruo anticipo tale da contemplare tempi ragionevoli per l'istruttoria e le valutazioni previste dalle norme;*
- con nota del 25.10.2023, agli atti con PG 33755/2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso tutti i pareri definitivi degli Enti competenti in materia ambientale ricevuti ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS;
- con nota del 06.11.2023 agli atti con PG n. 34836/2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso gli elaborati del PUA in oggetto, ai fini dell'espressione di competenza di questa Provincia, coordinati rispetto alle diverse integrazioni e modifiche intervenute;
- infine, con comunicazione del 15.11.2023, agli atti con PG n. 36017/2023, il Comune ha precisato di aver richiesto alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara il parere di competenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 chiedendo, contestualmente, a questa Provincia di attendere la trasmissione del citato parere prima di provvedere all'emissione del provvedimento di competenza;
- con successiva nota del 16.11.2023 PG n. 36240/2023, il Comune ha trasmesso il citato parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- a seguito della pubblicazione della documentazione allegata all'istanza sul sito web del Comune di Comacchio (per 60 gg, a decorrere dal 21.07.2022, e, a seguito delle integrazioni, per ulteriori 60 gg a decorrere dal 25.11.2022) sono pervenute n. 4 osservazioni;

- tra le argomentazioni avanzate nelle osservazioni presentate, particolare attenzione viene posta alla necessità di preservare la formazione erbacea-arboreo-arbustiva a sud del comparto, di valutare correttamente le criticità ambientali dell'area (rischio idrogeologico, rischio idraulico) nonché le interazioni con aree ed elementi oggetto di tutela (adiacenza dell'area al Parco del Delta del PO);

**Visti** i pareri espressi, in via definitiva, dagli Enti competenti in materia ambientale nell'ambito della Conferenza di Servizi:

- AUSL - parere FAVOREVOLE condizionato (01.09.2023);
- Arpae-SSA parere (20.03.2023) FAVOREVOLE sia sugli aspetti ambientali che sulla valutazione di clima acustico, nella quale si rileva la conformità del Piano alle norme di riferimento;
- CADF - parere FAVOREVOLE (13.07.2023);
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - parere FAVOREVOLE (PG n. 20343 del 24.10.2023) con prescrizioni inerenti all'invarianza idraulica;
- Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – NULLA OSTA (16.09.2022) poiché non si ravvisano profili di competenza né elementi che comportino specifiche valutazioni relativamente al parere idraulico;
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara – parere relativo agli aspetti paesaggistici e di tutela archeologica (16.11.2023) nel quale, tra l'altro, si rileva come non ammissibile la realizzazione del comparto H in quanto adiacente e/o in parte sovrapposto alla formazione boschiva soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g). Analogamente, l'edificazione del comparto G dovrà essere diminuita al fine di non intercettare la formazione boschiva esistente e il suo apparato radicale più prossimo;

**Viste**, inoltre, le valutazioni inerenti al rischio idraulico, formulate dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Ferrara, nell'ambito della proposta di parere art. 5 LR 19/2008 resa a questa Provincia e acquisita con PG n. 8277/2023 (allegato B al presente atto), ove è riportato che:

*“(...) dalla consultazione delle mappe di pericolosità del Piano di gestione rischio alluvioni, si è appurato che l'area oggetto di studio potrebbe essere interessata da allagamenti in caso di “Alluvioni rare L-P1” del Distretto Po, di “Alluvioni poco frequenti M\_P2” e di “Alluvioni frequenti H\_P3” da Reticolo secondario di pianura e per “Alluvioni rare L-P1” in Area Costiera.*

*A seguito di quanto sopra riportato, per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia”;*

**Considerato**, in riferimento alla pianificazione provinciale, che le aree interessate dal PUA sono comprese all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 9, denominata “delle Dune”, secondo l'art. 8 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), e ricadono nei seguenti sistemi, zone ed elementi disciplinati dal Piano:

- sistema costiero (art. 12) corrispondente all'insieme delle aree, naturali o interessate da fenomeni antropici, collocate a est della prima linea di costa documentabile in epoca storica;
  - zone urbanizzate in ambito costiero (art. 14, modificato con variante specifica, approvata con DCP 34/2018, in recepimento della variante al PRPR), per le quali, conformemente a quanto stabilito dall'art.12, le trasformazioni consentite devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:
    - *riduzione della occupazione delle aree;*
    - *valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la riqualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;*
    - *diversificazione degli usi e delle funzioni;*
    - *realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-25 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 della L.R. 20/2000;*
    - *realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione nell'entroterra;*
- nonché il rispetto delle direttive di cui al co. 3 per le quali, nelle trasformazioni consentite su aree libere intercluse di superficie superiore a 8.000 mq, *la superficie complessiva investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000;*
- dune di rilevanza storico documentale e paesistica (art. 20) per le quali, “(...) *sono vietate movimentazioni di terreno, per qualsiasi fine eseguite, che portino alla modifica delle curve del sistema dunoso rilevabile sul piano di campagna*” (co. 7);

**Precisato**, che il PTCP vigente, approvato con DGR n. 20/1997, è stato aggiornato successivamente all'approvazione del PRG del comune di Comacchio e che, tra le modifiche introdotte, è utile ricordare quelle riconducibili a:

- variante inerente la Rete Ecologica, approvata con DCP 140/2008;
- variante di adeguamento alla LR 20/2000 e alle modifiche intercorse al PTPR (partic. art. 14), approvata con DCP n. 34/2018;

**Considerato** altresì che, nell'ambito della Relazione di conformità urbanistica (PG n. 41141 del 25.11.2022), il Comune di Comacchio dichiara:

*“Sotto il profilo urbanistico l'intervento in oggetto, come integrato (rif. consegna pg. 61290, 61291 e 61294 del 27/09/2022 completata con ulteriori elaborati con nota assunta al pg. n. 64233 del 10/10/2022), **non produce variante al PRG del Comune di Comacchio**”;*

**Considerato**, infine, che:

in generale

- lo strumento viene configurato dal Comune quale PUA attuativo del PRG, rientrante nelle condizioni poste dal regime transitorio di cui alla LR 24/2017. Contempla la realizzazione di 116 unità immobiliari ed interessa una superficie territoriale di 2,6 ha.
- rispetto al quadro normativo e programmatico attuale e alle strategie riconosciute al livello europeo, nazionale e regionale, il PUA in oggetto rappresenta evidentemente il frutto di previsioni contemplate in uno strumento datato, finalizzato al governo della fase di sviluppo urbano e territoriale caratterizzato dall'espansione urbana e insediativa, non più all'altezza delle problematiche ambientali e di sicurezza territoriale emerse negli ultimi decenni (il PRG riflette un Quadro Conoscitivo e una strategia sull'urbanizzazione e sul consumo di suolo degli anni '90);
- lo stesso Comune aveva già riconosciuto, nella variante specifica adottata con DCC n. 78/2019, l'esigenza di promuovere una attuazione sostenibile delle previsioni dei piani non ancora attuate per motivazioni condivisibili e che pare utile richiamare:
  - *il territorio comacchiese, ricco di emergenze naturalistiche ed ambientali di pregio assoluto, è stato soggetto per molti anni a forte pressione edilizia ed è risultato estremamente vulnerabile ai fenomeni di sviluppo antropico, inoltre, nell'ultimo decennio, si è rivelato estremamente vulnerabile anche sotto l'aspetto idrogeologico;*
  - *i cambiamenti climatici ed un sistema infrastrutturale ormai insufficiente hanno contribuito ad accrescere il livello di vulnerabilità del territorio lagunare;*
  - *si ritiene necessario introdurre strumenti di gestione integrata del territorio come manifestato dalla Regione Emilia Romagna con l'approvazione, nell'anno 2005, delle linee guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere ("GIZC");*
  - *la variante specifica nasce dalla piena condivisione dei principi enunciati dalle linee guida del GIZC e dall'esigenza di dare attuazione agli stessi per taluni aspetti di particolare rilevanza;*
  - *il processo insediativo soprattutto nelle zone del litorale ha avuto uno sviluppo estremamente rapido non consentendo al sistema infrastrutturale per lo smaltimento delle acque meteoriche di adeguarsi e raggiungere nello stesso tempo una configurazione adeguata e sufficiente;*
  - *le previsioni del PRG sono state rispettate ed attuate senza che vi fosse stata una attenta valutazione sulla sostenibilità ambientale;*
- l'adeguamento della pianificazione, avviata dal Comune già in vigore della LR 20/2000 e, da ultimo, con l'entrata in vigore della LR 24/2017, non ha ancora condotto alla formazione di un nuovo piano che avrebbe dovuto contemplare obiettivi e azioni all'altezza delle complesse sfide poste dai cambiamenti climatici. Lo stato della pianificazione comunale e l'attuazione del vecchio PRG rischia di vanificare azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi introdotti dalla LR 24/2017 (accolti peraltro nel documento preliminare di piano del PUG). Si consideri in proposito che il PUA in esame, insieme ad altri sette strumenti analoghi in corso di approvazione nell'ambito del regime transitorio della legge regionale, benché non direttamente connessi tra loro, porteranno ad un consumo di suolo pari a ca. 25 ha per espansioni residenziali (circa 645 unità immobiliari), in un contesto dove il processo insediativo, soprattutto nelle zone del litorale, ha avuto uno sviluppo estremamente rapido

non consentendo al sistema infrastrutturale di adeguarsi alle nuove esigenze per garantire la necessaria sicurezza e migliorare la qualità ambientale degli insediamenti.

Alla luce di quanto sopra, nel rilevare l'urgenza di concludere il percorso volto all'approvazione del nuovo piano urbanistico secondo quanto richiesto dalla LR 24/2017, si raccomanda di orientare puntualmente la progettazione dei nuovi insediamenti facendo riferimento, in termini di criticità ambientali e territoriali, agli approfondimenti contenuti nel documento di cui al Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) del PUG in formazione che, pur non avendo valore cogente, possono orientare più opportunamente le valutazioni di competenza del Comune;

in particolare:

- nel Quadro Conoscitivo-Diagnostico (QCD) del PUG in formazione è presente il "*Censimento degli elementi di interesse ambientale (a carattere forestale) nel comune di Comacchio*" che individua, per l'area interessata dal PUA, una formazione erbaceo-alberata-arbustiva con prevalenza di latifoglie, soggetta a forme di gestione/manutenzione, identificata come LSCAA1.  
Tale area è stata identificata quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004; ne consegue che dovrà essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del medesimo decreto legislativo, in coerenza con le disposizioni regionali in materia di trasformazione del bosco e con i contenuti del PTCP vigente;
- fatti salvi gli adempimenti amministrativi connessi al vincolo paesaggistico sopra richiamato, anche in virtù di quanto emerso nel parere della Soprintendenza sopra richiamato, si rileva la necessità di mantenere intatta la citata formazione erbacea-arboreo-arbustiva anche per migliorare la qualità ambientale dell'insediamento nonché per mantenerne la funzione di connettività ecologica (vista anche la posizione strategica in prossimità alle aree del Parco del Delta del Po).  
Tenendo conto che nell'area di costa, dal Lido delle Nazioni al Lido di Spina, la rete ecologica risulta estremamente frammentata a causa della barriera continua di abitati e insediamenti turistici, si invita a puntare sul potenziamento delle residue formazioni boschive esistenti - quale quella in argomento - perseguendo la de-frammentazione (anziché generare interferenze e/o ridurne l'estensione) e l'integrazione della biodiversità in linea con gli obiettivi e le direttive del PTCP per la rete ecologica e con gli obiettivi per le zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 del PTCP;
- in riferimento all'idoneità delle dotazioni infrastrutturali fognario-depurative si rileva che l'ampliamento del depuratore di Comacchio (per cui sono in corso le procedure per l'affidamento dei lavori) risulta condizione necessaria all'attuazione dell'intervento in progetto, come evidenziato dal gestore del Servizio Idrico Integrato e così come prescritto da questa Provincia in sede di approvazione del PRG;
- non si concorda con quanto riportato nel Rapporto Preliminare circa l'incidenza del traffico indotto dall'intervento proposto, in quanto, a fronte della considerazione secondo cui la strada comunale Acciaioli, nel periodo estivo, non riesce a smaltire il traffico locale a servizio dei Lidi, si valuta comunque l'impatto del traffico veicolare generato dall'intervento (in un'area il cui accesso principale è dalla via Acciaioli) come ininfluente;
- in linea con quanto previsto dall'art. 4, co. 5, della L.R. 24/2017 (*La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare*

***L'immediato avvio e l'attuazione degli interventi***), a garanzia della certezza delle condizioni attuative nonché dei tempi richiesti per la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi, si ritiene necessario che:

- il piano sia conformato alle condizioni e prescrizioni degli Enti convocati nella Conferenza di Servizi prima dell'approvazione e del convenzionamento;
  - la convenzione urbanistica preveda la clausola di decadenza nel caso del mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore, dei termini previsti dal cronoprogramma (in riferimento all'avvio e alla conclusione di tutti i lavori) e l'impossibilità di prorogare i titoli edilizi connessi all'attuazione del PUA;
  - la capacità economico-finanziaria del soggetto attuatore sia adeguata alle caratteristiche dell'intervento;
  - alla stipula della convenzione il soggetto attuatore presti le necessarie garanzie fidejussorie, non più differibili ai titoli edilizi;
- relativamente alla coerenza con la pianificazione di rango provinciale, pur non ravvisando elementi di contrasto con le prescrizioni del PTCP, si rileva un dis-allineamento rispetto agli obiettivi per le zone urbanizzate in ambito costiero (art. 14); si rammenta che la pianificazione comunale è chiamata a garantirne il perseguimento e che si tratta di disposizione derivante dal PTPR intervenuta successivamente rispetto all'approvazione del vigente PRG del Comune di Comacchio.

Va inoltre evidenziato che la coerenza con la pianificazione provinciale è condizionata al rispetto di quanto prescritto dall'art. 14, co. 3, lett. d) nonché dall'art. 20, co. 7, delle norme di Piano, per la presenza del sistema morfologico-documentale costituito dalle dune costiere;

- l'istruttoria in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, formulata da Arpae-SAC di Ferrara, propone l'esclusione del piano dal procedimento di VAS;

**Dato atto** che la Provincia, nell'ambito delle proprie competenze, si esprime sullo strumento in oggetto ai sensi:

- dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e D.Lgs. 152/2006 (Verifica di Assoggettabilità a VAS);
- dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con rischio sismico).

**Evidenziato** che, conformemente alle normative vigenti in materia ed in virtù delle convenzioni /autorizzazioni in essere, sono state acquisite:

- le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica in merito alla coerenza del PUA con la pianificazione provinciale, così come aggiornata e modificata successivamente all'approvazione del vigente PRG del Comune di Comacchio;
- la proposta di parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del piano, formulata da Arpae-SAC di Ferrara e acquisita in data 20.11.2023, agli atti con PG n. 36621 (allegato A al presente atto);
- la proposta di parere in merito alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico formulata dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Ferrara, acquisita in data 17.03.2023, agli atti con PG n. 8277/2023 (allegato B al presente atto).

**Visti:**

- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 56 del 30.11.2022 recante “Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025” e ss.mm.ii.;
- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 63 del 14.12.2022 recante "Approvazione del Bilancio di Bilancio di Previsione 2023-2025" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente n. 205 del 20.12.2022 con il quale è stato approvato il PEG finanziario 2023-2025 nelle more della definizione degli obiettivi operativi nel piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.) 2023-2025;
- il Decreto Deliberativo n. 61 del 14.06.2023 con il quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025 (PIAO) della Provincia di Ferrara, ed in particolare la Sottosezione di programmazione 2.2 - Performance in cui sono definiti gli obiettivi programmatici e strategici secondo i principi e criteri di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 150/2009;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio interessato e del Ragioniere Capo in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile;

Per le motivazioni su esposte, riconosciuta la propria competenza a provvedere;

**DETERMINA**

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato;
2. di esprimersi sul PUA di iniziativa privata denominato “Scacchi”, in loc. Lido degli Scacchi, **secondo quanto riportato nei precedenti “Considerato”**. Ed inoltre:
  - relativamente alla **Verifica di Assoggettabilità a VAS**, ai sensi dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e del D.Lgs. 152/2006, di esprimersi nel senso di **escludere il Piano dalla Valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006**, facendo propri i contenuti dell’istruttoria resa da ArpaE-SAC, prot. prov.le n. 36621 del 20.11.2023 (allegato A al presente atto), cui si rimanda integralmente, con le seguenti prescrizioni:
    1. venga rispettato quanto previsto dall’art. 14, co. 3, lett. d) nonché dall’art. 20, co. 7, delle norme del PTCP;
    2. venga rispettato quanto prescritto dagli Enti competenti in materia ambientale, in particolare quanto rilevato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
    3. l’attuazione del comparto sia condizionata alla messa in funzione dell’ampliamento del depuratore di Comacchio;
    4. venga preservata l’area boscata a sud del comparto, quale dotazione ecologica e ambientale di elevato valore ecologico direttamente connessa con le aree del Parco del Delta del PO, in linea con gli obiettivi e le direttive del PTCP per la rete ecologica (Variante specifica al PTCP, approvata con DCP 140/2008);

e con le seguenti raccomandazioni:

5. considerato che l'area di interesse, oltre a ricadere in zone tutelate dal PTCP ex art. 14 e 20, è individuata come area di ricarica della falda per la funzione di contrasto del fenomeno dell'ingressione del cuneo salino, si evidenzia la necessità di mantenere tale area in condizioni di permeabilità massima oltre che preservarne l'altimetria esistente. E' quindi opportuno verificare la configurazione del masterplan per quanto attiene alla distribuzione dei fabbricati e delle aree impermeabili, per non compromettere tale funzione di primaria importanza;
  6. si valuti la potenziale interferenza con l'area confinante appartenente al Parco del Delta del Po e le eventuali misure di mitigazione/compensazione necessarie alla sua tutela, considerata la condivisione della superficie boscata oggetto di vincolo paesaggistico, provvedendo ad acquisire il parere dell'Ente di gestione e adottando le misure indicate nel parere della competente Soprintendenza;
  7. si concentrino le nuove aree di verde pubblico a ridosso della superficie boscata esistente, al fine di costituire un'unica area boscata/alberata, che mantenga la massima naturalità e un'elevata capacità di immagazzinare acqua piovana in occasione di eventi meteorici intensi;
  8. si presti attenzione a quanto emerso nei pareri degli enti con competenza ambientale relativamente alla gestione delle acque meteoriche e al dimensionamento sistemi di dispersione delle stesse;
  9. si valuti la possibilità di una totale rinuncia dell'approvvigionamento del metano privilegiando sistemi di cottura e climatizzazione ad alimentazione elettrica (possibilmente da fonte rinnovabile);
  10. per le aree di verde sia pubblico che privato vengano previste piantumazioni di essenze arboree, arbustive e a prato, a ridotta idroesigenza. In caso di piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
  11. vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda;
  12. si prevedano sistemi di illuminazione che limitino l'inquinamento luminoso alle zone circostanti e a ridotto consumo energetico;
- relativamente alla **Valutazione di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, **di esprimere parere favorevole**, facendo propri i contenuti dell'istruttoria resa dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Ferrara, acquisita in data 17.03.2023, agli atti con PG n. 8277/2023 (allegato B al presente atto), cui si rimanda integralmente;
3. di raccomandare al Comune, nell'esercizio delle proprie competenze ai fini dell'approvazione del PUA, di:
    - confrontarsi con gli approfondimenti conoscitivi e diagnostici condotti nell'ambito del PUG del Comune di Comacchio in formazione, quali riferimenti più aggiornati, ancorchè non cogenti per orientare puntualmente la progettazione dei nuovi insediamenti in termini di

resilienza alle criticità ambientali e di mitigazione degli impatti sul territorio, auspicando, altresì, un rapido adeguamento della pianificazione di competenza;

- acquisire l'autorizzazione paesaggistica per le trasformazioni connesse alla formazione boschiva vincolata ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004 in coerenza con le disposizioni regionali in materia di trasformazione del bosco e con gli obiettivi del PTCP inerenti alla rete ecologica;
- valutare l'adeguatezza della documentazione predisposta ai sensi della DGR 1300/2016;
- provvedere agli adempimenti connessi alla sussistenza del vincolo idrogeologico insistente nell'area interessata dall'intervento;
- tener conto degli obiettivi per le zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 del PTCP (così come modificato in recepimento della variante al PTPR intervenuta) ed in linea con principi per la gestione integrata delle zone costiere (GIZC);
- garantire certezza delle condizioni attuative nonché dei tempi richiesti per la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi, in attuazione del disposto di cui all'art. 4, co. 5, della L.R. 24/2017.

A tal fine si evidenzia l'opportunità di conformare il piano alle risultanze della Conferenza di Servizi prima dell'approvazione; inoltre la convenzione dovrà contemplare termini di decadenza dello strumento, in caso di mancato rispetto del cronoprogramma, nonché l'impossibilità di prorogare i titoli edilizi connessi al PUA;

- verificare l'adeguata capacità economico-finanziaria del soggetto attuatore e richiedere la presentazione delle garanzie fidejussorie alla stipula della convenzione;
4. di trasmettere il presente atto al Comune di Comacchio;
  5. di dare atto che nessun onere di carattere finanziario deriva in capo alla Provincia in seguito all'adozione del presente atto.

**IL DIRIGENTE  
CAPOZZI LUCA**

**Documento informatico firmato digitalmente**

SETTORE SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE DISTRETTO RENO  
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA

P.O. COORDINAMENTO PROGRAMMAZIONE LAVORI PUBBLICI, AUTORIZZAZIONI, PROTEZIONE CIVILE  
ALCESTE ZECCHI

Al Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale della  
Provincia di Ferrara  
Ing. Luca Capozzi

Oggetto: Variante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata denominato "SCACCHI", sito in località Lido degli Scacchi, Viale degli Scacchi/via Monte Tricorno/via Bainsizza/via Cima Vignola –L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 - Trasmissione della proposta di parere sismico di cui all'art. 5 L.R. 19/08.

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Comacchio ed è inserita tra il centro abitato del Lido degli Scacchi e l'antico "Borgo Scacchi".

Il comparto risulta perimetrato nel P.R.G. del 2002 e costituisce un Comparto di Attuazione della superficie di mq. 25.149,00.

Tale area è già stata oggetto di Piano Urbanistico Esecutivo denominato "PUE SCACCHI", presentato nel 2004 e pubblicato nel 2009 dal Comune di Comacchio, ad oggi non più in essere.

A seguito dell'adozione della Variante al P.T.C.P. del 7 Maggio 2008, che ha limitato al 40% la superficie del comparto che può essere utilizzata per interventi di nuova edificazione, il presente progetto è stato pertanto redatto in conformità ai dettami dell'art. 14 del P.T.C.P. e del P.T.P.R. vigenti, recependo la limitazione al 40% delle superfici costruite.

La variante in oggetto (Prot. 14/09/2022.0047579), prevede la realizzazione di n.28 fabbricati di due piani per complessive n. 112 unità residenziali. L'altezza massima dei fabbricati è pari a 7 m e gli stessi si strutturano con un fronte principale pubblico lungo le strade di progetto e un affaccio più privato verso le aree adibite a verde: le "piazze verdi" oppure la fascia verde a sud del comparto.

Le dotazioni territoriali sono costituite dalla viabilità di progetto, comprensiva delle fasce di marciapiede; da zone adibite a verde pubblico (SS); da parcheggi pubblici (P1); da percorsi ciclopedonali e pedonali; e da aree adibite a piazze e area gioco. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di tre isole ecologiche e l'individuazione di aree per la sosta di biciclette (n.20 posti bici).

Ogni fabbricato di progetto si struttura in due abitazioni a schiera con un appartamento al piano terra accessibile da strada e un appartamento al piano primo accessibile tramite scala esterna, per un totale di n.4 unità immobiliari per fabbricato.

Viale Cavour, 77 tel 0532 218811  
44121 Ferrara fax 0532 210127

[stpc.ferrara@regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.ferrara@regione.emilia-romagna.it);  
[stpc.ferrara@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.ferrara@postacert.regione.emilia-romagna.it)

	ANNO	NUMERO	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	ANNO	NUMERO	SUB
a uso interno	DP		Classif. 550						Fasc.	2022	6

A servizio delle abitazioni si prevedono n.1/2 posti auto privati per ogni unità immobiliare. Si calcola quindi un totale di 126 posti auto privati (P2), come da art.18 RUE di Comacchio, ricavati negli ambiti pertinenziali scoperti dei vari fabbricati.

Le aree scoperte dei singoli edifici presentano una parte pavimentata, costituita dai vialetti di accesso, e una parte permeabile, costituita dai posti auto pertinenziali drenanti e da aree a giardino con manto erboso, alberature e arbusti, al fine di rispettare i parametri indicati nell'art. 42 del RUE di Comacchio.

Dalla lettura della relazione geologica sismica, redatta dalla dott. geol. Thomas Veronese, si è appurato che, per la ricostruzione del modello stratigrafico del terreno, sono state realizzate le seguenti indagini geognostiche:

- n. 2 CPTU profonde 20 metri da p.c. e n. 1 SCPTU profonda 30,5 m da p.c.;
- dalle prove suddette è emersa presenza di sabbia da 0 a 6,50 metri da p.c., nella SCPTU le sabbie sono state riscontrate sino a circa 15 m da p.c.; argilla limosa e limo argilloso tra 6,5 e 15 m da p.c.; alternanza tra argille e limi sabbiosi tra 15 e 20/30 metri da p.c.;
- la prova SCPTU ha permesso di classificare i terreni di fondazione del sito in esame come appartenenti alla categoria di suolo C, *“Depositi di sabbie o ghiaie mediamente addensate o argille di media consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di Vs30 compresi tra 180 m/s e 360 m/s”* (Vs30 = 182m/s);
- il Comune di Comacchio è classificato ai sensi della DGR 1164 del 23/07/2018 in zona 3 e ricade all'esterno dell'area sismogenetica 912, pertanto la magnitudo attesa è Mw =5,30;
- è stata fatta la verifica della resistenza alla liquefazione delle sabbie, con metodo di Idriss e Boulanger 2014, considerando una magnitudo di 5,30 e un'accelerazione di progetto P.G.A. di 0,11g; da tale calcolo è emerso che i terreni investigati NON sono liquefacibili;
- sono stati installati n. 3 piezometri in corrispondenza delle prove geognostiche, per il monitoraggio dei livelli freatici; la quota di falda da p.c è risultata essere - 1,36, -1,34 e -1,6 metri;
- in sito è stato misurato il valore di conducibilità elettrica (14/09/2022): 858  $\mu\text{S}/\text{cm}$ ; i valori di conducibilità elettrica misurati in sito, dimostrano le buone condizioni dell'acquifero freatico nella fascia costiera (questo dato è però condizionato dalle precipitazioni meteo);
- per la stima della velocità di infiltrazione delle acque  $V_{\text{INF}}$  nel terreno insaturo e successivamente per determinare il coefficiente di permeabilità  $K_V$  del terreno saturo sono state fatte due prove di permeabilità, dalle quali è stata ricavata la velocità di infiltrazione media  $V_{\text{INF}}$  di  $5,79\text{E-}04$  m/s ed il coefficiente di permeabilità verticale medio  $K_V$  di  $7,74\text{E-}05$  m/s ( tipico di un sedimento con grado di permeabilità tra medio e basso e con drenaggio tra buono e povero e con litologie tra sabbia pulita e sabbia fine limosa e miscela di sabbia limo e argilla).

Infine, dalla consultazione delle mappe di pericolosità del Piano di gestione rischio alluvioni, si è appurato che l'area oggetto di studio potrebbe essere interessata da allagamenti in caso di “Alluvioni rare L-P1” del Distretto Po, di “Alluvioni poco frequenti M\_P2” e di “Alluvioni frequenti H\_P3” da Reticolo secondario di pianura e per “Alluvioni rare L-P1” in Area Costiera.

A seguito di quanto sopra riportato, per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.

In considerazione di quanto sopra esplicitato si propone PARERE POSITIVO, per quanto di competenza, alla variante in

oggetto.

Si trasmette la presente proposta di parere ai fini del rilascio del parere di cui all'art. 5 L.R. 19/08.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono Distinti Saluti.

RESP. P.O. COORDINAMENTO PROGRAMMAZIONE LAVORI PUBBLICI,  
AUTORIZZAZIONI, PROTEZIONE CIVILE  
Dott.ssa geol. Alceste Zecchi



Pratica n°26678/2022

Provincia di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
c.so Isonzo 26  
c.a. Arch. Manuela Coppari  
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

**OGGETTO:** D.Lgs 152/2006 art. 12. L.R. 9/08. L.R. 24/2017. Proposta di parere ai fini dell'espressione del provvedimento in merito alla assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs.152/06 art.12 e L.R. 9/08 del Piano urbanistico attuativo (PUA) denominato "SCACCHI" sito in Lido degli Scacchi, Scacchi, Viale degli Scacchi/via Monte Tricorno/via Bainsizza/via Cima Vignola – L.R. 7 dicembre 1978 n. 47. Comune di Comacchio (FE). Proponenti: Tomasi Costruzioni S.r.l, FEMAR S.r.l. ED ALTRI.

In allegato alla presente si trasmette la relazione istruttoria conclusiva della valutazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS per il piano in oggetto.

*F.to digitalmente*  
La Responsabile SAC Ferrara  
*Dott. Geol. Gabriella Dugoni*

**RELAZIONE ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DENOMINATO "SCACCHI" SITO IN LIDO DEGLI SCACCHI,  
COMUNE DI COMACCHIO (FE)**

**(D. LGS 152/2006 ART. 12. L.R. 9/08. L.R. 24/2017)**

**1 VISTI:**

- il D.Lgs n°152/2006 "Norme in materia ambientale" così come modificato dal D.Lgs n°4/2008;
- la L.R. 13 giugno 2008 n°9 "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152";
- il documento "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n°4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n°152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n°9";
- la L.R. 30 luglio 2015, n°13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni" art. 15 e la successiva DGR n°2170/2015 recante in allegato la "Direttiva per svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA e AUA in attuazione della LR n°13/2015";

**2 PREMESSO CHE:**

- Il comparto di interesse risulta perimetrato nel P.R.G.C. del 2002 e costituisce un Comparto di Attuazione della superficie di mq. 25.149,00 (superficie rilevata);
- il Piano Urbanistico Attuativo oggetto di approvazione prevede un nuovo insediamento residenziale a fini turistico-ricettivi;
- La zona, oggetto della presente valutazione, è situata nella località balneare di Lido degli Scacchi, in Comune di Comacchio, e riguarda l'area compresa tra viale degli Scacchi a nord, il contesto residenziale di via Bainsizza e via Monte Tricorno a est, e da aree agricole a sud e a ovest;
- L'intervento proposto prevede, in sintesi, un nuovo insediamento residenziale nel quale si collocano n.28 fabbricati di due piani per complessive n. 112 unità residenziali, a destinazione turistica. L'altezza massima dei fabbricati è pari a 7 m; sono previste le dotazioni territoriali (viabilità di progetto, comprensiva delle fasce di marciapiede, di zone adibite a verde pubblico, di corsi ciclopodali, aree gioco e attrezzature di carattere sportivo, parcheggi pubblici, isole ecologiche e aree per la sosta di biciclette e moto);

- il progetto di PUA riguarda un intervento di lottizzazione per la realizzazione di un “villaggio (a destinazione turistica) diffuso”;
- il Comune di Comacchio ha indetto la Conferenza dei Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell’articolo 14-bis della legge n°241/1990 e s.m.i., per raccogliere i contributi degli enti coinvolti e l’esame della documentazione del piano. Il Comune di Comacchio ha provveduto al deposito del piano e alla pubblicazione del relativo avviso;
- la documentazione è stata sottoposta a pubblicazione sul sito del Comune di Comacchio:
  - o per 60 giorni a decorrere dal 21/07/2022; a seguito di questo periodo di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni:
    1. Sig. Trasforini Sante (assunta al PG del Comune al n.ro 56851 del 08/09/2022);
    2. Legambiente (assunta al PG del Comune al n.ro 58922 del 16/09/2022);
    3. Batistini Paola, Sasso Aphler e Suar Marianna (assunta al PG del Comune al n.ro 60123 del 21/09/2022);
  - o per 60 giorni a decorrere dal 25/11/2022 al 24/01/2023 a seguito di integrazione e aggiornamento degli elaborati; a seguito di questo periodo di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni:
    4. Legambiente (assunta al PG del Comune al n.ro 4274/2023 del 21/01/2023);
- le osservazioni di carattere ambientale attengono principalmente a:
  - ricadute potenziali dell’attuazione del piano sull’area protetta confinante appartenente al Parco regionale Delta del Po;
  - richiesta di effettuazione della VINCA;
  - perdita area boscata presente all’interno del sito di intervento e tutelata ex Dlgs 42/2004, quindi soggetta a vincolo paesaggistico, la quale risulta censita anche dal Comune di Comacchio come area verde con presenza di essenze arboree e erbacee di pregio;
  - modifica dello stato plano-altimetrico, in zona ricadente in area di vincolo per la presenza di dossi o dune e soggetta al Vincolo Idrogeologico;
- il Comune di Comacchio ha provveduto alla trasmissione dei pareri espressi dagli enti nell’ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi con nota assunta a PG/2023/181827 del 25/10/2023;
- la documentazione a corredo del piano comprende l’elaborato denominato “Rapporto preliminare”, utile alla espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- il PUA in oggetto è pertanto da ritenersi assoggettato alla Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 12 Dlgs 152/06;

- l'autorità competente è la Provincia di Ferrara, ai sensi della L.R. 9/08; in applicazione della L.R. 30 luglio 2015, n.13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni", ARPAE – SAC svolge l'attività istruttoria in materia di VAS/Valsat per conto della Provincia;

### 3 DATO ATTO CHE:

sono stati espressi i seguenti pareri dagli enti con competenze ambientali:

- PARERE IDRAULICO AGENZIA REGIONALE favorevole;
- PARERE AUSL favorevole condizionato;
- PARERE CADF del 24/01/2023, favorevole condizionato;
- PARERE ARPAE – COMPONENTE RUMORE E PARERE AMBIENTALE favorevole;
- PARERE CONSORZIO DI BONIFICA favorevole condizionato;
- PARERE MINISTERO DELLA CULTURA favorevole condizionato.

### 4 VALUTATO CHE:

- 4.1 la previsione di cui al PUA proposto è attuativo del PRG, strumento di pianificazione ormai datato e che non risulta aggiornato relativamente alle richieste di approfondimento di cui alla L.R. 24/2017 rispetto alle tematiche di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento alla limitazione al consumo di suolo e all'adattamento ai cambiamenti climatici in atto, nonostante il Comune di Comacchio abbia evidenziato le criticità ambientali che affliggono il territorio comunale sia nel documento conclusivo della Conferenza di Pianificazione del PSC, che nel Documento preliminare di piano del PUG;
- 4.2 si evidenzia peraltro che il consumo di suolo determinato dalla attuazione del PUA in oggetto è da valutare nel complesso della quota di consumo di suolo connessa all'attuazione di altri PUA in corso di approvazione nell'ambito del regime transitorio della legge regionale vigente, per i quali non risulta contestualmente implementata l'infrastrutturazione urbana in un contesto territoriale connotato da fragilità ambientale ed elevata densità degli insediamenti;
- 4.3 l'area di intervento ricade in zona tutelata dal PTCP ex artt. 14 e 20 c.7 in quanto zona urbanizzata posta in ambito costiero e che ricade in zona con presenza dune di interesse storico-documentale;
- 4.4 l'area di interesse si presenta inoltre come area di ricarica efficace della falda freatica, con topografia media e con alta permeabilità, e per questo risulta importante il mantenimento di tali caratteristiche per il contrasto del fenomeno dell'intrusione del cuneo salino;

- 4.5 l'area non presenta difficoltà di drenaggio;
- 4.6 l'area d'intervento è interessata dalla presenza di una formazione boscata oggetto di vincolo ex Dlgs 42/2004, posta nella porzione meridionale, e che si estende anche in aree poste all'interno del perimetro del Parco del Delta del Po ad essa confinante;
- 4.7 l'area oggetto di studio ricade nelle aree del Bacino Burana - Po di Volano di pertinenza del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara ed è sottoposta a vincolo idrogeologico;
- 4.8 in ragione dell'estensione del comparto e del numero di alloggi di progetto, il carico ambientale dell'intervento specifico in termini di traffico e rumore indotto risulta consistente;
- 4.9 con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, per la determinazione del tempo di ritorno dell'evento piovoso critico, dei relativi parametri della curva pluviometrica e del coefficiente di impermeabilità delle varie superfici si sono utilizzati i dati pluviografici relativi alla stazione più vicina, ossia dell'idrovora di Guagnino. Ai fini del dimensionamento delle opere idrauliche di drenaggio delle acque meteoriche interne al comparto è stato assunto un tempo di ritorno pari a 10 anni; tale assunzione potrebbe determinare una sottostima dell'evento meteorico di progetto considerato l'aumento di consistenza degli eventi meteorici più recenti rispetto alle serie storiche;
- 4.10 il sistema di regimazione delle acque meteoriche previsto dal progetto di PUA consiste in trincee drenanti e rain gardens per l'infiltrazione diretta delle acque nel sottosuolo, rispetto al quale il Consorzio ha richiesto l'integrazione con ulteriori sistemi drenanti;
- 4.11 le acque reflue di comparto saranno collettate alla fognatura pubblica;
- 4.12 per l'attuazione dell'intervento risulta indispensabile il completamento del potenziamento dell'impianto di depurazione di Comacchio per allacciare la fognatura nera di comparto alla pubblica fognatura;
- 4.13 il piano non ha effetti sui Piani sovraordinati;
- 4.14 il piano non ha ricadute su aree appartenenti alla Rete Natura 2000;
- 4.15 il piano non ricade in aree appartenenti al Parco regionale Delta del Po, al quale risulta però confinante;
- 4.16 considerata l'importanza delle caratteristiche di permeabilità e naturalità che interessano in particolare una porzione dell'area di intervento, si ritiene che la progettazione possa essere migliorata:
  - concentrando le aree di verde pubblico in continuità dell'area boscata esistente ed oggetto di vincolo, realizzando interventi connotati dalla massima naturalità, favorendo in questo modo

anche la permeabilità dei suoli (non pavimentati, né rimaneggiati) che, se posti in area depressa altimetricamente, possono rappresentare area di accumulo per eventuali eventi meteorici intensi, attualmente sempre più frequenti;

- per le aree verdi nelle quali sono previste piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;

### **in esito alla istruttoria anzi descritta**

### **SI PROPONE**

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente di esprimersi ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 nel senso di escludere il PUE in oggetto dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006, con le prescrizioni contenute nei pareri degli enti con competenze ambientali, ai quali si rimanda, con particolare riferimento al parere espresso dalla competente Soprintendenza del Ministero della Cultura, e con le seguenti ulteriori raccomandazioni:

1. è necessario da parte del Comune un approfondimento relativo all'adeguatezza del progetto proposto rispetto alle tutele previste per le aree soggette a vincolo di PTCP - in quanto zone urbanizzate in ambito costiero (art.14) e per la presenza di dossi/dune (art.20), che escludono movimenti terra in grado di alterare l'andamento plani-altimetrico dell'area, con evidenza delle valutazioni formulate dall'autorità procedente al riguardo;
2. considerato che l'area di interesse è individuata come area di ricarica della falda, oltre che ricadere in zone tutelate dal PTCP ex art. 14 e 20 per la presenza strutture dunose, per la funzione di contrasto del fenomeno dell'ingressione del cuneo salino, l'area deve essere mantenuta in condizioni di permeabilità massima oltre che preservata l'altimetria esistente; è quindi opportuno che il Comune verifichi la configurazione del masterplan per quanto attiene alla distribuzione dei fabbricati e delle aree impermeabili che dovranno essere distribuiti in modo da non compromettere tale funzione di primaria importanza;
3. è opportuno che il Comune, in qualità di Ente competente all'approvazione del Piano valuti la potenziale interferenza con l'area di Parco confinante e appartenente al Parco regionale Delta del Po e le eventuali misure di mitigazione/compensazione necessarie alla sua tutela, considerata la condivisione della superficie boscata oggetto di vincolo paesaggistico posta tra l'area di interesse e l'area Parco, provvedendo ad acquisire il parere dell'Ente di gestione del Parco e adottando le misure indicate nel

parere della competente Soprintendenza del Ministero della Cultura;

4. parimenti il Comune dovrà verificare la struttura del masterplan al fine di mantenere inalterata la superficie boscata esistente e concentrare a ridosso della stessa le aree di verde pubblico a costituire un'unica area boscata, che mantenga la massima naturalità esistente e determinando per le nuove aree di verde pubblico una elevata capacità di immagazzinare acqua piovana in occasione di eventi meteorici intensi, se posta a quote depresse altimetricamente rispetto al contesto circostante, ciò al fine di migliorare la qualità ambientale dell'insediamento e mantenere la funzione di connettività ecologica (vista anche la posizione strategica in prossimità alle aree del Parco del Delta del Po);
5. è necessario un approfondimento relativo all'ammissibilità e adeguatezza dell'intervento proposto in area soggetta a vincolo idrogeologico, con evidenza delle motivazioni che hanno determinato l'eventuale decadenza del vincolo stesso nell'ambito di interesse;
6. è opportuno che il Comune, ai fini dell'approvazione del progetto di piano come proposto, in un'ottica strategica di inserimento dell'intervento all'interno del territorio comunale, presti attenzione a quanto emerso nei pareri degli enti con competenza ambientale relativamente alla gestione delle acque meteoriche e dimensionamento sistemi di dispersione delle stesse;

e le ulteriori seguenti raccomandazioni:

7. si valuti la possibilità di una totale rinuncia dell'approvvigionamento del metano privilegiando sistemi di cottura e climatizzazione ad alimentazione elettrica (possibilmente da fonte rinnovabile);
8. per le aree di verde sia pubblico che privato vengano previste piantumazioni di essenze arboree arbustive e prato, a ridotta idroesigenza;
9. per le aree verdi nelle quali sono previste piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
10. vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda;
11. si prevedano sistemi di illuminazione che limitino l'inquinamento luminoso alle zone circostanti e a ridotto consumo energetico.

*F.to digitalmente*  
La Responsabile SAC Ferrara  
*Dott. Geol. Gabriella Dugoni*

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

---

- Vista la determinazione N. 2086 del 23/11/2023 avente per oggetto “COMUNE DI COMACCHIO - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SCACCHI" P.E. N. 1371/2021 IN LOC. LIDO DEGLI SCACCHI, RICHIEDENTI TOMASI COSTRUZIONI S.R.L, FEMAR S.R.L., POZZATI RINO, QUERZOLI ANDREA, QUERZOLI VALENTINA. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-BIS L. 241/90. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 18, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (L.R. 19/2008, ART. 5). ”
- Da atto che nessun onere di carattere finanziario deriva in capo alla Provincia in seguito all'adozione del presente atto.

Ferrara, 24/11/2023

pv

IL DIRIGENTE  
FRAPICCINI DENISE

**Documento informatico firmato digitalmente**