



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Comacchio, data del protocollo

Spett.li

TOMASI TOURISM SRL

tomasitourism@legalmail.it

Arch. Elisa Giunchi

elisa.giunchi@archiworldpec.it

OGGETTO: Valutazione ambientale preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9bis, del d. Lgs. 152/2006 relativa al progetto di Variante alla PE 1226/2022 dei fabbricati A-Reception alloggio direttore/custode/servizio/market – B-Ristorante - C-sala polivalente – D-Wellnees - E-Ristorante/bar, F-kinderclub, N-Edificio Commerciale in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNER-SHIP 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), Porto Garibaldi - Via dei Mille.

N. procedimento Comune di Comacchio: PE VIA – 1220/2022-3

In riferimento alla Vostra istanza acquisita ai protocolli nn. 30849 e 30852 del 19/05/2026, come integrata con successiva istanza trasmessa il 26/06/2026 ed acquisita al protocollo n. 40211 del 01/07/2026; esaminata la documentazione comprensiva delle integrazioni richieste (acquisite ai seguenti protocolli: pg. 43226 del 13/07/2026, pg. 43670 del 15/07/2026, pg. 44963 del 20/07/2026, pg. 45039 del 21/07/2026, pg. 45998 del 24/07/2026; pg. 46813 del 28/07/2026, pg. 49863 del 10/08/2026), si rappresenta quanto segue:

Il progetto "Comacchio Camping Village" 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 autorizzatorio unico di VIA (PAUC) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 100 del 23/05/2024. Lo stesso è stato assoggettato ad una procedura di Valutazione Ambientale Preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9bis, del D. Lgs. 152/2006 relativamente al progetto di variante per adeguamento tecnico di un vano tecnologico che ha avuto esito nella decisione di cui al pg. n. 45602 dell'11/07/2025;

Il progetto, conformemente agli obiettivi dell'Accordo Territoriale sopracitato per la riqualificazione ambientale della costa e il miglioramento dell'offerta turistico ricettiva, prevede la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta della tipologia campeggio unitamente ad opere di riqualificazione ambientale nonché opere di interesse collettivo tra le quali: la ricostituzione e recupero del Bosco Eliceo, la Valorizzazione dei bunker bellici, il ripristino del percorso pedonale dell'antica strada del Diavolo, la realizzazione di una nuova rotatoria per il miglioramento della sicurezza stradale, l'allargamento della sezione stradale di viale dei Mille, la realizzazione di percorsi ciclopeditoni, oltre alla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche previste

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

per legge 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);

Le modifiche, considerate non sostanziali dalla ditta proponente, interessano alcuni edifici in corso di costruzione nel comparto UMI1A - Umpa1 (specificatamente gli edifici: A, B, C, D, E, F ed N). La variante include adeguamenti tecnici determinati dall'integrazione di impianti tecnologici, variazioni dei prospetti dovute all'adeguamento della struttura portante e la ridefinizione delle falde di copertura di alcuni immobili del complesso turistico-ricettivo all'aperto.

Esaminata la documentazione trasmessa, le modifiche del progetto comportano l'ottimizzazione dell'efficienza impiantistica, la risposta strutturale e la sostenibilità dei materiali, mantenendo inalterati l'impostazione generale e i parametri urbanistici massimi autorizzati. Si descrivono puntualmente gli elementi di variante, suddivisi per ciascun edificio:

- Fabbricato A (Reception):

Tipologia costruttiva: Conversione da muratura tradizionale a struttura in legno (sistema misto a telaio e pannelli a strati incrociati).

Prospetti e finiture: Rimodulazione delle aperture (ridimensionamento vetrate sui lati nord, est e ovest; frazionamento verticale della finestra a nastro a sud) per esigenze strutturali della parete in legno. Finitura invariata in doghe di larice a pattern randomico e lamiera aggraffata grigio scuro (RAL 7016).

Impianti: Posizionamento all'esterno, a terra di UTA, schermati da vegetazione. *[L'UTA (Unità di Trattamento Aria) è un macchinario impiantistico a struttura modulare utilizzato nei sistemi di climatizzazione centralizzati per trattare, rinnovare e purificare l'aria immessa negli ambienti interni di un edificio.]*

- Fabbricati B e C:

Struttura e prospetti: Struttura tradizionale invariata; riposizionamento dei pilastri e ridisegno delle aperture a seguito di approfondimenti strutturali. Finitura esterna uniforme al Fabbricato A (larice e lamiera RAL 7016).

Sicurezza e impianti: Aggiunta di 3 scale esterne antincendio in grigliato metallico (orsogrill) per le vie di esodo. Posizionamento all'esterno, a terra di UTA, schermati da vegetazione.

- Fabbricato D (Wellness):

Volumetria e coperture: Lieve e parziale innalzamento di una frazione di falda e inserimento del corpo scala a tetto per rimodulare la copertura e integrarsi con il sistema a duna, in adempimento alle prescrizioni della Soprintendenza contenute nel PAUC.

Piscina e vani interrati: Riduzione della superficie d'acqua da 249 mq a 198 mq (profondità da 2,5 m a 1,4 m con area spiaggia idromassaggio a 60 cm). Realizzazione di un vano tecnico interrato sottopiano di sfioro contenente le vasche di compenso/declorazione e accorpante il serbatoio di accumulo idrico generale della struttura ricettiva.

Impianti e sicurezza: Posizionamento all'esterno, a terra di UTA, schermati da vegetazione e dalla duna. Aggiunta di 1 scala di sicurezza in metallo. Rimodulazione di pilastri, setti e aperture.

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 PUNTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

- Fabbricato E (Ristorante/Bar):

Altezze e cavedi: Incremento dell'altezza totale dell'edificio (comunque inferiore al limite di 12,5 m del sub-comparto A5) per ricavare i cavedi tecnici a contro-soffitto estesi a tutto solaio, mantenendo l'altezza utile dei locali a 3,20 m al P.T. e 3,00 m al P.1° nel rispetto del Regolamento d'Igiene.

Distribuzione e sicurezza: Riconfigurazione dei servizi igienici a pettine con frangivista in legno all'ingresso; modifiche alle aperture e ai setti murari. Installazione di 2 scale di emergenza metalliche esterne.

Impianti: Posizionamento delle UTA in copertura, schermate da carter con doghe in legno.

- Fabbricato F (Kinderclub):

Altezze e cavedi: Aumento dell'altezza utile interna da 2,80 m a 3,20 m e conseguente innalzamento della quota totale dell'edificio per alloggiare i cavedi impiantistici a soffitto.

Interni: Modifica distributiva dei servizi igienici e dei locali magazzino per una migliore fruibilità.

- Fabbricato N (Commerciale):

Tipologia costruttiva: Passaggio da muratura tradizionale a struttura a telaio in legno.

Copertura: Rimodulazione dell'inclinazione delle falde per un disegno tradizionale, senza variazioni di volume complessivo o altezze massime.

La proposta di modifica migliora in particolare le seguenti prestazioni ambientali:

Le varianti proposte per la struttura ricettiva di Comacchio (VIA 1226/2022), al netto delle modifiche operate nella redistribuzione delle superfici impermeabilizzate delle pavimentazioni esterne previste e dichiarate nelle integrazioni presentate con pg. 49863 del 10/08/2026, mantengono invariati i parametri urbanistici autorizzati (destinazioni d'uso, superficie complessiva 20.403 mq e superficie impermeabilizzata 48.995 mq), traducendosi in un miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche dei fabbricati.

- Invarianza dell'impatto sul suolo:

Invarianza di parametri: Le varianti sui fabbricati (A, B, C, D, E, F, N) rimangono all'interno dei limiti di superficie complessiva e altezze massime consentite, garantendo il bilancio della superficie impermeabilizzata.

- Miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche

Riduzione dei consumi e recupero termico: L'integrazione dei sistemi aeraulici e di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) dotati di recuperatori di calore consente di scambiare la temperatura tra l'aria espulsa e quella rinnovata in ingresso, riducendo il fabbisogno energetico per il riscaldamento e il raffrescamento.

Ottimizzazione dell'auto produzione energetica: Gli impianti sono integrati con sistemi di monitoraggio dei consumi concepiti per massimizzare l'impiego diretto dell'energia autoprodotta da fonti rinnovabili.

Miglioramento dell'isolamento dell'involucro: L'adeguamento degli spessori murari nei fabbricati garantisce il rispetto dei requisiti normativi per il contenimento delle dispersioni termiche.

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 PUNTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Riduzione dell'impatto visivo e dell'inquinamento acustico: La scelta di canalizzare l'aria con Unità di Trattamento Aria (UTA) esterne centralizzate evita la proliferazione di numerosi motori/condensatori individuali sulle facciate o sulle coperture, salvaguardando il contesto paesaggistico e riducendo il rumore ambientale.

Qualità e salubrità degli ambienti interni: La filtrazione avanzata dell'aria (abbattimento di polveri sottili, allergeni e pollini) e il controllo costante dell'umidità evitano la formazione di muffe e condense negli ambienti ad alta tenuta, garantendo efficienza senza penalizzare la salubrità.

In conclusione i piccoli adeguamenti dimensionali e distributivi (cavedi tecnici, spazi per contro soffittature, modifica di alcune falde e bucatore) rappresentano la diretta conseguenza tecnica necessaria per alloggiare le reti canalizzate, le macchine ad alta efficienza e le murature a maggior isolamento termico.

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.

Visto il secondo capoverso del paragrafo "6.A.4. Adempimenti finali del Provvedimento di VIA" contenuto nel Verbale Conclusivo della Conferenza di SERVIZI per il Provvedimento Autorizzatorio Unico relativo al progetto in oggetto, che a pagg. 122/123 recita: *"Si precisa che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) dovrà essere attivato per modifiche gestionali o modifiche dell'opera, autorizzata in sede del presente procedimento autorizzatorio unico, nel caso in cui tali modifiche possano potenzialmente avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente. La medesima procedura non dovrà essere attivata per modifiche non sostanziali di interventi strutturali derivanti dalla ottemperanza delle prescrizioni impartite dagli enti. Tali modifiche/opere dovranno comunque essere oggetto di comunicazione e/o apposite istanze di autorizzazione ai sensi della vigente normativa."*

Sulla base della documentazione presentata comprensiva delle integrazioni richieste e consegnate, delle considerazioni sopra riportate, si valuta quindi che le modifiche progettuali relative al progetto di variante dei fabbricati A-Reception alloggio direttore/custode/servizio/market – B-Ristorante - C-sala polivalente – D-Wellness - E-Ristorante/bar, F-kinderclub, N-Edificio Commerciale per adeguamenti tecnici determinati dall'integrazione di impianti tecnologici, variazioni dei prospetti dovute all'adeguamento della struttura portante e la ridefinizione delle falde di copertura di alcuni immobili del complesso turistico-ricettivo all'aperto del progetto "Comacchio Camping Village" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-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. 100 del 23/05/2024.

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
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 760 del 07/05/2026 di delega delle funzioni dirigenziali ex art. 17, c. 1-bis, D.Lgs. 165/2001;

DATO ATTO della sussistenza della piena competenza alla sottoscrizione del presente provvedimento in capo al sottoscritto;

Per le motivazioni di cui sopra, vista la Relazione Tecnica corredata delle tavole allegate all'istanza acquisita al protocollo n. 40211 del 01/07/2026, 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 Responsabile del Servizio S.U.E.

delegato alla sottoscrizione giusta Det. dir. n. 760/2026

Arch. Giuseppe Guidi

(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

