



Unione dei Comuni
Valli e Delizie
Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

determinazione
n. 519
del 25/09/2026

Settore/Servizio: Settore Programmazione Territoriale/Servizio Amministrativo Urbanistica

Oggetto: Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA (SCREENING) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2018 e dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006, del progetto Villaggio Turistico "Parco del Verginese" localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) - DITTA GH Energy srl

IL DIRIGENTE

Evidenziato che a decorrere dal 01.10.2013 sono state conferite all'Unione dei Comuni Valli e Delizie le funzioni relative a *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente* e lo *Sportello Unico Attività Produttive* da parte dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come da convenzioni sottoscritte in data 01.10.2013, successivamente sostituite con le convenzioni sottoscritte in data 02.10.2025 n. 113 (*Funzione relativa ad Ambiente ed Energia*), n. 114 (*Funzione relativa alla Pianificazione Urbanistica*) e n. 115 (*Funzioni relative allo Sportello Unico Attività Produttive / Sportello Unico Edilizia e sismica*), e che pertanto il *Settore Programmazione Territoriale* è competente nell'assunzione degli atti relativi alle funzioni medesime.

Visto il decreto del Presidente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie n. 3 del 31.01.2025 con cui è stato attribuito all'Ing. Alice Savi l'incarico di direzione del Settore Programmazione Territoriale e, contestualmente, autorizzato la stessa ad adottare gli atti organizzativi necessari per rendere operativa la gestione di propria competenza.

Dato atto pertanto, della competenza dello scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto.

Premesso che:

- la Ditta GH Energy S.r.l. ha presentato al servizio Ambiente dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2018, istanza per l'avvio della verifica di assoggettabilità a VIA (Screening) per il progetto del Villaggio Turistico denominato "PARCO DEL VERGINESE" localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE), giusto protocollo n. 24492 del 25.05.2026;
- il progetto ricade nella tipologia progettuale di natura turistico-ricettiva di cui al punto B.3.10 dell'Allegato B.3 della L.R. Emilia Romagna n. 4/2018, denominato "*Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 metri cubi, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati o inseriti in lotti interclusi, dotati delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici*", pertanto ai sensi dell'art. 7, comma 3, della L.R. 4/2018, l'Autorità competente è il Comune di Portomaggiore per il tramite dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie a cui sono state conferite le funzioni di Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente e lo Sportello Unico Attività Produttive;
- il progetto riguarda la riqualificazione dell'attuale Agriturismo Ai Due Laghi, nel Comune di Portomaggiore (FE), e la sua trasformazione nel nuovo complesso turistico-ricettivo denominato "Parco del Verginese". Il compendio, esteso su circa 24.5 ettari, è organizzato attorno ai due bacini interni, lago Alba e Lago Tramonto, che costituiscono gli elementi ordinatori del paesaggio e della futura configurazione funzionale. L'intervento interessa sia il patrimonio edilizio esistente che la realizzazione di nuove strutture e interventi sulle aree aperte, con l'obiettivo di valorizzare la naturalità dei luoghi, il paesaggio lacustre e rurale ed il rapporto con i percorsi storico culturali e cicloturistici del Basso Ferrarese. Il progetto prevede il recupero e il riammodernamento di quattro dei cinque edifici esistenti, destinandoli a nuove unità ricettive e servizi e l'introduzione di forme di ospitalità leggera e diffusa, mediante mobile-homes amovibili e un'area camper con piazzole attrezzate. L'offerta viene inoltre potenziata attraverso la realizzazione di nuove strutture da dedicare a nuovi servizi per il benessere, lo sport ecc.;
- la documentazione inoltrata a corredo dell'istanza, a seguito della verifica di completezza documentale, è stata ritenuta completa ed adeguata.

Dato atto che l'Unione ha inteso avvalersi della facoltà prevista dall'art.10 comma 4 della LR 4/2018 di convocare una conferenza di servizi istruttoria data la complessità dell'intervento, e pertanto il procedimento è stato così espletato:

- comunicazione dell'Unione prot. 25473 del 29.05.2026 di avvenuta pubblicazione dello Studio Preliminare Ambientale su sito WEB istituzionale dell'Unione Valli e Delizie, avvio del periodo di osservazioni e contestuale indizione della conferenza di servizi istruttoria;

- comunicazione dell'Unione prot. 27130 del 11.06.2026 per trasmissione link della conferenza di servizi istruttoria e rettifica dell'indirizzo della pagina di pubblicazione sul sito web dell'unione;
- pubblicazione della documentazione relativa allo Studio Ambientale Preliminare dal 29.05.2026 per 30 giorni consecutivi, affinché il pubblico e gli enti/servizi interessati potessero presentare osservazioni e contributi concernenti il progetto.

Dato atto che in data 12.06.2026 si è tenuta la seduta della conferenza di servizi istruttoria, a cui sono stati invitati i seguenti Enti e soggetti:

- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
- ARPAE Ferrara - Servizi Autorizzazioni Ambientali ed Energia
- ARPAE Ferrara - Servizio Territoriale
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA
- Azienda AUSL di Ferrara - Dipartimento di sanità pubblica
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Area tutela e gestione acqua
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Settore prevenzione collettiva e sanità pubblica - Area malattie infettive e programmi di prevenzione collettiva
- PROVINCIA DI FERRARA - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità
- E-Distribuzione
- HERA
- Comune di Portomaggiore
- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (Servizio Ambiente - Servizio Urbanistica - Sportello Unico dell'Edilizia - Attività Produttive)
- Ditta GH ENERGY srl
- Progettista ISTITUTO DELTA.

Dato atto che nel procedimento è stata coinvolta la *Regione Emilia Romagna - Settore prevenzione collettiva e sanità pubblica - Area malattie infettive e programmi di prevenzione collettiva*, in relazione ai riferimenti contenuti nella documentazione alla balneazione dei bacini lacustri, da esaminare con separato procedimento in capo alla Regione.

Vista la nota prot. 29968 del 30.06.2026 con cui l'Unione:

- trasmetteva il verbale della seduta della Conferenza di Servizi istruttoria tenutasi in data 12.06.2026, riportante le richieste di chiarimenti avanzate dagli enti partecipanti;
- trasmetteva le seguenti richieste di chiarimenti/osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione dal 29.05.2026 al 29.06.2026 (primo giorno non festivo):
 - REGIONE EMILIA ROMAGNA - Settore Coordinamento Sicurezza Territoriale - UT Sicurezza Territoriale Ferrara - nota registrata al prot. unione n.27501 del 15.06.2026;
 - CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA - nota registrata al prot. unione n.27833 del 17.06.2026;
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - nota registrata al prot. unione n.27966 del 18.06.2026;
 - AUSL- Dipartimento di Sanità Pubblica - nota registrata al prot. unione n.28507 del 22.06.2026;
 - PROVINCIA DI FERRARA - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità - nota registrata al prot. unione n.28789 del 23.06.2026;
 - ARPAE - Unità Coordinamento monitoraggio e valutazione sistemi idrici APA centro - nota registrata al prot. unione n.29412 del 26.06.2026;
- comunicava che le integrazioni da parte della Ditta proponente dovevano essere trasmesse all'Unione entro e non oltre 30 giorni dalla data della nota in argomento (30.07.2026);
- comunicava altresì che nel periodo di pubblicazione dello Studio Preliminare Ambientale non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati.

Preso atto:

- dell'istanza motivata inviata dalla ditta GH Energy srl, protocollata in data 29.07.2026 al n. 35406, con cui veniva richiesta una proroga di 20 giorni del termine assegnato per l'inoltro della documentazione integrativa richiesta, con conseguente differimento della scadenza dall'attuale 30.07.2026 al 19.08.2026;
- della nota prot. 35607 del 30.07.2026 con cui l'Unione comunicava l'accoglimento della richiesta di proroga di 20 giorni, ricordando che i termini del procedimento sarebbero

ripresi a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta (nuovo termine per la presentazione della documentazione integrativa il 19.08.2026);

- delle integrazioni inoltrate dalla Ditta in data 11.08.2026 prot. 37646-37655-37656-37657-37658-37659-37660-37661-37662-37663-37664-37665;
- della nota prot. 38673 del 17.08.2026 con cui l'Unione trasmetteva agli enti partecipanti alla Conferenza di Servizi istruttoria le integrazioni/chiarimenti forniti dalla Ditta, chiedendo di far pervenire ulteriori eventuali pareri entro il 15.09.2026, onde consentire il rispetto dei tempi di legge per adottare il presente atto dirigenziale di verifica di assoggettabilità a VIA.

Visti i seguenti ulteriori pareri pervenuti entro il termine sopraindicato fissato dall'Unione:

- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA - nota registrata al prot. unione n.39671 del 25.08.2026
- AUSL- Dipartimento di Sanità Pubblica - nota registrata al prot. unione n.42616 del 15.09.2026;
- ARPAE - Unità Coordinamento monitoraggio e valutazione sistemi idrici APA centro - nota registrata al prot. unione n.42709 del 15.09.2026;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - nota registrata al prot. unione n.42975 del 17.09.2026.

Considerato che sulla base dello studio ambientale presentato e dei pareri/prescrizioni emersi in sede di Conferenza di Servizi istruttoria, è possibile effettuare le seguenti valutazioni:

VALUTAZIONI PROGETTUALI

Il progetto, promosso da GH Energy srl (Gruppo Fri-El), prevede la riqualificazione e la trasformazione dell'attuale "Agriturismo Ai Due Laghi" in struttura ricettiva caratterizzata da un'offerta Luxury Glamping & Nature Retreat. L'area oggetto di studio si estende su 24,5 ettari nel Comune di Portomaggiore (FE), di cui circa 12 ettari occupati da due bacini artificiali d'acqua dolce ("Lago Alba" e "Lago Tramonto").

Per riqualificare la ricettività, si prevede l'ampliamento del numero dei posti letto negli immobili esistenti (per un totale di n. 54 posti letto), l'installazione di nuove unità abitative amovibili su ruote denominate "mobilhomes" (per un totale di n. 236 posti letto) e un'area per i camperisti (per un totale di n. 20 piazzole attrezzate). Si prevede inoltre di sviluppare nuovi servizi per il wellness, tramite padiglioni polifunzionali e spogliatoi, e di ampliare quelli sportivi, tramite la realizzazione di una palestra, un diving center e dei campi da padel e beach volley.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il progetto determina un incremento delle superfici edilizie e delle dotazioni funzionali del comparto. In particolare, la superficie coperta passa da circa 1.313,00 mq nello stato di fatto a circa 4.663,48 mq nello stato di progetto. I bacini lacustri hanno un'origine estrattiva storica (ex cava di sabbia) e si collocano all'interno del paleoalveo del fiume Po di Volano, in un contesto sedimentario caratterizzato da depositi fluviali prevalentemente sabbiosi e sabbioso-limosi (art. 20_dossi dune PTCP). In base alla pianificazione urbanistica territoriale e alla scheda dei vincoli del PUG, l'area di intervento interseca la zona tutelata quale bene storico, testimoniale e culturale iscritta nel sito UNESCO "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po". Per quanto attiene il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) per il distretto del fiume Po, l'area di studio risulta caratterizzata da una fascia di pericolosità P1, che corrisponde a scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi.

L'attuazione successiva dell'intervento avverrà tramite un Accordo Operativo di cui all'art. 38 della LR 24/2017, essendo il progetto conforme al Piano Urbanistico Generale (PUG), che individua nel sito un'area per attività ricreative, fruibili, sportive e turistiche compatibili nel territorio rurale.

VALUTAZIONI AMBIENTALI

MATRICE ACQUA - *Il progetto prevede la completa separazione delle reti idriche; il sistema di gestione idrica prevede che tutte le acque reflue domestiche generate all'interno del nuovo complesso ricettivo vengano interamente raccolte e indirizzate verso tre nuove vasche di depurazione a ossidazione totale per il trattamento biologico, con recapito e scarico finale nel Condotto Verginese. Per le aree più marginali e isolate, dove il collegamento alla rete principale non è tecnicamente fattibile, si ricorre a sistemi locali di subirrigazione. Per quanto riguarda la climatizzazione, l'intervento prevede l'installazione di una centrale termo-frigorifera basata su una pompa di calore acqua/acqua che utilizza il Lago Tramonto come scambiatore termico. L'acqua del Lago Tramonto viene prelevata tramite una pompa e inviata a uno scambiatore di calore dedicato, che trasferisce l'energia termica (in inverno, per il riscaldamento) o la sottrae (in estate, per il raffrescamento) a un fluido tecnico separato, il quale alimenta la pompa di calore acqua/acqua. L'acqua del lago, dopo lo scambio termico, viene restituita al lago stesso, senza subire alcuna alterazione della propria composizione chimica prevedendo una variazione teorica massima della temperatura dell'intero volume del Lago Tramonto pari a 0,64 °C nel periodo invernale e 0,39 °C nel periodo estivo.*

L'acqua sanitaria viene prelevata da apposita adduzione da rete acquedotto comunale ed inviata alla centrale idrica dove vengono eseguiti i trattamenti chimico-fisici previsti dalla normativa.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, gli impatti attesi sulla matrice idrica sono riconducibili principalmente alle attività che si svolgeranno in prossimità dei laghi, delle sponde e delle superfici esterne (attività di scavo, lavorazioni edilizie, transito e stazionamento di mezzi d'opera, stoccaggio temporaneo di materiali e rifiuti di cantiere) che potrebbero comportare un aumento della torbidità dell'acqua. Le lavorazioni dovranno pertanto essere organizzate adottando misure finalizzate a prevenire il trascinamento di sedimenti o sostanze inquinanti verso i corpi idrici.

In fase di esercizio l'impatto sulla componente idrica deriva principalmente dalla produzione di reflui domestici e per i quali è previsto, prima del recapito nel Condotto Verginese, un trattamento biologico avanzato attraverso tre nuove vasche a ossidazione totale, oltre a sistemi locali di subirrigazione per le zone marginali e isolate. Si evidenzia inoltre un possibile rischio di ruscellamento di acque meteoriche contaminate da superfici carrabili o intensamente utilizzate, a causa dell'impermeabilizzazione del suolo e un aumento della pressione antropica sulle sponde e sul bordo lago.

In fase di esercizio relativamente alla centrale idrotermofrigorifera a servizio del complesso edilizio, si evidenzia che ai sensi dell'Art. 74, comma 1, lett. ff) del D.Lgs. 152/2006 e smi, costituisce scarico «qualsiasi immissione effettuata esclusivamente tramite condotta di acque reflue liquide, semiliquide e comunque convogliabili nelle acque superficiali [...] indipendentemente dalla loro natura inquinante». La restituzione nel Lago Tramonto dell'acqua utilizzata esclusivamente come vettore per lo scambio termico costituisce giuridicamente uno scarico, ancorché l'acqua non venga in alcun modo a contatto con circuiti interni o sostanze inquinanti. Di conseguenza, in forza dell'Art. 124, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 ("Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati"), la reimmissione dell'acqua nel bacino superficiale dovrà essere subordinata all'acquisizione dell'Autorizzazione allo Scarico rilasciata dall'Autorità Competente.

MATRICE SUOLO - Relativamente agli interventi di scavo propedeutici alla posa dei sottoservizi, delle reti tecnologiche e delle vasche di trattamento, si prevede la movimentazione di un volume di terreno stimato intorno ai 8.000 m³.

Sono stati eseguiti tre campionamenti di terreno a profondità comprese tra 0,20 m e 1,20 m dal piano campagna. Il set di parametri analitici ricercati è stato definito in coerenza con il D.P.R. 120/2017 e le analisi di laboratorio hanno riguardato i principali parametri di interesse ambientale, tra cui amianto, cromo VI, idrocarburi leggeri, metalli e metalloidi con risultati che non hanno evidenziato superamenti dei valori limite di cui alla Tabella 1, Colonna A, Allegato 5, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006 per nessuno dei campioni analizzati.

Si prevede il totale riutilizzo in situ del materiale scavato, azzerando la necessità di conferimento a discarica esterna o di importazione di terre da siti terzi.

Per la sosta e l'accessibilità, l'area a parcheggio verrà ampliata dagli attuali 3.000 mq fino a 5.525 mq complessivi, a cui si aggiungeranno la stabilizzazione di 20 piazzole attrezzate per l'area camper e la realizzazione della viabilità interna e dei camminamenti pedonali.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, gli impatti sul suolo sono legati alle operazioni di scavo necessarie per la posa dei sottoservizi, la realizzazione delle fondazioni dei nuovi corpi di fabbrica e la predisposizione dei bacini di trattamento dei reflui oltre a possibili sversamenti accidentali di sostanze pericolose, quali carburanti, oli idraulici e fluidi di perforazione, impiegati dai macchinari d'opera. Gli impatti di questa fase hanno carattere temporaneo, localizzato e reversibile, purché le attività di cantiere siano correttamente organizzate e limitate alle aree effettivamente necessarie.

La fase di esercizio l'impatto principale è costituito dall'impermeabilizzazione di porzioni di suolo precedentemente libere, dovuta alla pavimentazione delle nuove aree di parcheggio, alla stabilizzazione delle 20 piazzole destinate all'area camper e alla realizzazione dei percorsi di viabilità interna e dei camminamenti pedonali.

RIFIUTI - La gestione dei rifiuti per il progetto di riqualificazione del Parco del Verginese non comporta particolari criticità, data l'assenza di processi industriali che possano generare flussi di rifiuti speciali di particolare rilievo.

Durante la fase di cantiere, la produzione di materiali di risulta, principalmente inerti da costruzione, imballaggi e terre da scavo, sarà mitigata attraverso il riutilizzo in situ delle terre e una corretta separazione dei materiali. Al riguardo si evidenzia che tutti i rifiuti derivanti dall'attività di costruzione/demolizione dell'opera dovranno essere gestiti ai sensi della vigente normativa privilegiando le operazioni di recupero presso impianti autorizzati, il conferimento in discarica dovrà essere inteso quale soluzione residuale (art. 179 D.Lgs.152/06 e succ. modifiche e integrazioni).

Nella fase di esercizio, i rifiuti prodotti saranno riconducibili alla tipologia urbana e assimilabile, derivanti dalle attività ricettive, di ristorazione e manutenzione del verde e come tali dovranno essere gestiti in accordo con la Società di raccolta dei rifiuti.

INQUINAMENTO LUMINOSO - Per quanto riguarda la fase di cantiere, il potenziale disturbo deriva dalla necessità di illuminare le aree operative, i depositi materiali e i presidi di sicurezza del cantiere qualora si rendessero necessarie lavorazioni o attività di vigilanza durante le ore crepuscolari e notturne.

L'illuminazione esterna prevista in fase di esercizio prevede l'adozione di sistemi di regolazione, temporizzazione o riduzione automatica del flusso nelle ore notturne, ove compatibili con le esigenze di sicurezza e fruizione. L'impianto rispetterà la L.R. Emilia-Romagna n. 19/2003 e le relative direttive applicative in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico, limitando in particolare l'illuminazione non strettamente necessaria lungo le sponde, nelle aree verdi e nei settori meno antropizzati del complesso. In riferimento all'impianto di illuminazione, ai sensi della LR 19/2003

recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico", ed alla relativa successiva DGR n. 1732 del 12 novembre 2015, quale "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico", dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di riferimento.

ARIA - Durante la fase di cantiere, le principali interazioni con la componente atmosfera sono riconducibili a emissioni diffuse e temporanee di polveri e a emissioni gassose derivanti dall'utilizzo di mezzi d'opera, autocarri e macchinari di cantiere.

Sebbene il contesto intorno sia prevalentemente aperto e a bassa densità insediativa, la presenza di recettori interni al comparto e di eventuali fabbricati sparsi nelle aree limitrofe rende comunque necessario adottare idonee misure gestionali per contenere le emissioni diffuse, in particolare nelle fasi di maggiore movimentazione dei materiali.

Nel complesso, comunque, l'impatto sulla componente atmosfera in fase di cantiere può essere quindi valutato come poco significativo, temporaneo e mitigabile.

Durante la fase di esercizio, il progetto non prevede processi produttivi industriali né attività caratterizzate da emissioni convogliate rilevanti in atmosfera. Gli effetti sulla componente aria risultano pertanto legati principalmente a sorgenti indirette e diffuse, riconducibili alla presenza degli utenti, alla mobilità indotta, alla gestione delle strutture ricettive e dei servizi, nonché alle attività di manutenzione ordinaria del complesso. Nello studio preliminare il proponente ha effettuato una stima del traffico indotto nei diversi periodi dell'anno, ovvero in alta stagione in cui ipotizza una fruizione del 80-90% dell'offerta ricettiva, media stagione del 65% di occupazione delle unità ricettiva, bassa stagione del 40%. Applicando la metodologia EMEP/EEA-COPERT ha effettuato la stima delle emissioni di PM10 e NO2 considerando un percorso pari a 1 km per ciascun movimento sul sistema viario locale formato da Via Verginese e Via Bargellesi, equivalente a circa 2 km complessivi per ciascun veicolo tra ingresso e uscita. Le emissioni stimate dal proponente nel periodo di massimo impatto che coincide con l'alta stagione, risultano pari a 5,58 g/giorno di PM10 e 37,2 g/giorno di NO2.

RUMORE - La valutazione della componente rumore è stata approfondita mediante specifica Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (REL_04_00 del 18/05/26), redatta sia per la fase di cantiere sia per la fase di esercizio. In fase di cantiere, le principali emissioni acustiche attese sono riconducibili all'impiego dei mezzi e dei macchinari necessari per la ristrutturazione degli edifici esistenti; la costruzione dei nuovi edifici; la preparazione del terreno e la posa dei bungalow; la realizzazione degli allacciamenti e dei cavidotti; la sistemazione dell'area camper e delle aree esterne. Si tratta di un impatto temporaneo, localizzato e reversibile, rispetto al quale la simulazione previsionale fornita dal Proponente non evidenzia superamenti dei limiti applicabili ai cantieri temporanei, purché siano rispettati gli orari autorizzati e siano adottate le previste misure di buona gestione.

In fase di esercizio, la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico ha preso in considerazione sia le sorgenti fisse impiantistiche introdotte dal progetto sia il traffico veicolare indotto dalla nuova configurazione ricettiva e dai servizi presenti nel complesso. La simulazione previsionale è stata effettuata mediante il software SoundPlan Essential, considerando cautelativamente il funzionamento contemporaneo delle nuove sorgenti fisse e calcolandone il contributo presso i ricettori maggiormente prossimi. La valutazione specialistica evidenzia che le nuove sorgenti fisse di progetto, costituite principalmente dalle unità esterne di climatizzazione, dalla centrale termica e dalla cabina elettrica, determinano contributi modesti presso i ricettori esterni, senza superamenti dei limiti assoluti, dei limiti di emissione o del criterio differenziale. La principale pressione acustica risulta connessa al traffico veicolare indotto, soprattutto nei periodi di alta stagione e nelle fasce di maggiore concentrazione degli arrivi e delle partenze. La simulazione relativa allo scenario di massima affluenza mostra che i livelli diurni rimangono inferiori al limite di 60 dB(A), previsto per la Classe III, presso tutti i ricettori analizzati. Anche nel periodo notturno i livelli risultano conformi presso i ricettori abitativi, con il rispetto dei limiti assoluti di immissione stabiliti per la Classe acustica III, pari a 50 dB(A) nel periodo notturno. L'unica condizione di superamento del limite di 50 dB(A) riguarda il ricettore R4, già interessato da un superamento, così come stimato dal Proponente, nello stato attuale e costituito da un edificio collabente e non utilizzato. La componente tonale (individuata nella banda con frequenza centrale di 100 Hz) non è stata considerata ai fini di una penalizzazione del livello di rumore ambientale perché è stata riscontrata solo in due delle misure effettuate presso la posizione M1.

ELETTROMAGNETISMO - Malgrado la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT e la presenza di una linea elettrica, nella documentazione non viene trattata la valutazione sui campi elettromagnetici. Che dovrà essere approfondita nelle successive fasi progettuali.

VERDE - L'approccio per l'inserimento del progetto nel paesaggio è stato rivisto partendo dalle caratteristiche del contesto e nello specifico dalla presenza, dallo stato di salute, dalla varietà delle specie, dall'articolazione delle formazioni vegetali, ritenendo che la compagine vegetale esistente sia la vera ricchezza di questo luogo riqualificato dalla rinaturalizzazione dopo l'attività estrattiva.

Valutato che, sulla base di un'analisi approfondita e delle valutazioni degli Enti in Conferenza istruttoria, l'attuazione del progetto come proposto non comporta significativi impatti negativi sull'ambiente sia a scala locale sia a scala più ampia, e che con la sua realizzazione viene riqualificata e ampliata non solo l'offerta ricettiva della zona oggetto di intervento, ma tutto il

settore ricettivo e fruitivo del territorio, riconosciuto come Sito UNESCO, risulta più attrattivo, con positive ricadute sia in termini occupazionali che imprenditoriali.

Ritenuto che:

- visti i criteri pertinenti indicati nell'Allegato V alla Parte II del D.Lgs n.152/06, in considerazione delle mitigazioni previste nel progetto, che si intendono vincolanti, ed effettuata una attenta valutazione su base ambientale e territoriale, non emergano elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente;
- il progetto del Villaggio Turistico denominato "PARCO DEL VERGINESE", localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) e proposto dalla ditta GH Energy srl, possa essere escluso dalla ulteriore procedura di VIA nel rispetto delle condizioni elencate nel dispositivo del presente atto, oltre a quelle già previste negli elaborati depositati alla presentazione dell'istanza.

Visti:

- l'art. 19 del D.Lgs. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*";
- la L.R. 4/2018 "*Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti*";
- le direttive e gli indirizzi della Regione Emilia-Romagna riguardanti lo svolgimento delle istruttorie di verifica di assoggettabilità.

Viste:

- la delibera di Consiglio Unione n. 13 del 28.07.2025 con la quale si è approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;
- la delibera di Consiglio Unione n. 27 del 16.12.2025 con la quale si è approvata la Nota di aggiornamento il Documento Unico di Programmazione (N.A.D.U.P.) 2026-2028;
- la delibera di Consiglio Unione n. 28 del 16.12.2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2028 e relativi allegati;
- la delibera di Giunta Unione n. 92 del 16.12.2025 con la quale è stato approvato il PEG (parte finanziaria) 2026 - 2028;
- la delibera di Giunta Unione n. 3 del 28.01.2026, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2026-2028.

Viste le modifiche ed integrazioni dei richiamati atti di programmazione finanziaria, successivamente intervenute attraverso l'adozione di specifici atti deliberativi.

Accertata la regolarità, la legittimità nonché la correttezza amministrativa e contabile dell'intero procedimento e del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, i cui pareri favorevoli sono resi unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte dei competenti Responsabili.

Preso atto:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e della normativa specifica, nonché la rispettiva tempistica;
- che sono state verificate, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitti di interessi;
- che sono state adottate le misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della trasparenza, in vigore presso l'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- dei presupposti e delle ragioni di fatto, oltreché delle ragioni giuridiche sottese all'adozione del provvedimento oggetto della presente determinazione dirigenziale.

Visto il vigente Statuto dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Visto il vigente Regolamento di Contabilità dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., ed in particolare gli artt. 107 e 169.

Visto il D.Lgs. 14.03.2013 n. 33 in materia di trasparenza.

Dato atto che nel sottoscrivere la presente determinazione dirigenziale, il Responsabile ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

DETERMINA

per le motivazioni citate in premessa e sulla base delle posizioni espresse dalle Amministrazioni partecipanti alla Conferenza di Servizi istruttoria:

1. di **concludere** la conferenza dei Servizi istruttoria, di cui all'art.10 comma 4 della LR 4/2018, **escludendo** dalla ulteriore procedura di VIA, ai sensi dell'art. 11 comma 1 della LR n.4 del 20 aprile 2018, il progetto del Villaggio Turistico denominato "PARCO DEL VERGINESE", localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) e proposto dalla ditta GH Energy srl, a condizione che vengano rispettate le condizioni/prescrizioni riportate nei pareri degli enti partecipanti alla Conferenza di Servizi istruttoria, allegati digitalmente al presente atto quale parte integrante e sostanziale, e che di seguito sono sintetizzate:
 - *Interferenza del progetto con la REP (Rete Ecologica Provinciale - corridoio secondario Canale Verginese)* - Deve essere approfondita la tematica, dettagliando maggiormente, tra le dotazioni ecologiche e territoriali da reperire, quelle che concorrono alla salvaguardia e al potenziamento delle funzioni ecologiche dell'area, e le motivazioni a supporto delle scelte progettuali, secondo le indicazioni della Provincia;
 - *Consistenza vegetale* - Lo studio presentato, che riporta un rilievo accurato dello stato dei luoghi individuando specie e formazioni dei vari esemplari arborei, deve essere implementato con lo stato di salute degli stessi a giustificazione di possibili abbattimenti, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza;
 - *Localizzazione e consistenza delle case mobili e degli edifici* - Dovrà essere valutata la possibilità di concentrare maggiormente le case mobili in alcune aree, o in alcuni tratti delle sponde del lago, con una diminuzione considerevole del loro numero, secondo le indicazioni della Soprintendenza, giustificando la proposta progettuale sulla consistenza dell'intervento (numero di posti letto e attività), attraverso uno studio di fattibilità economica che affronti il tema dell'investimento iniziale e della sostenibilità economica complessiva della futura attività ricettiva (costi/benefici);
 - *Aree di competenza consorziale* - Predisposizione di elaborati di dettaglio per verificare l'interferenza del progetto rispetto alle canalizzazioni consorziali e alle relative fasce di competenza;
 - *Autorizzazione allo Scarico* - Acquisizione dell'Autorizzazione allo Scarico rilasciata dall'autorità competente per quanto attiene la reimmissione dell'acqua nel bacino superficiale;
 - *Quadro di riferimento ambientale* - in fase di progettazione definitiva dovranno essere recepiti tutti gli accorgimenti e rispettate le prescrizioni riportate nel parere ARPAE prot. unione n.42709 del 15.09.2026, relative a matrice acqua, matrice suolo, rifiuti, inquinamento luminoso, aria, rumore ed elettromagnetismo;
 - *Traffico* - Attuazione di un monitoraggio dei flussi effettivi del traffico con particolare attenzione ai periodi di alta stagione e ai tratti finali di accesso alla struttura, al fine di verificare quanto ipotizzato nello studio del traffico;
2. di **dare atto** che quanto sopra costituisce condizione ai fini dell'emissione del provvedimento che consentirà, in via definitiva, la realizzazione del progetto, ma non costituisce titolo di verifica della conformità del progetto presentato nei riguardi di altre norme di legge regionali o nazionali, che disciplinano tale intervento e non esonera il proponente dall'acquisizione degli atti autorizzativi previsti dalle disposizioni normative vigenti;
3. di **stabilire** che la non ottemperanza alle prescrizioni/condizioni sarà soggetta a sanzione come definito dall'art. 29 del D.Lgs. 152/2006 e smi;
4. di **stabilire** l'efficacia temporale per la realizzazione del progetto in 5 anni dalla presente determinazione; decorso tale periodo senza che il progetto sia stato realizzato, il provvedimento di screening deve essere reiterato, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di specifica proroga da parte dell'autorità competente;

5. di **trasmettere** copia della presente determinazione al proponente, ed agli enti e servizi coinvolti nel procedimento ed indicati in premessa;
6. di **pubblicare** il presente atto:
 - per estratto sul BURERT;
 - integralmente sul sito istituzionale dell'Unione dei comuni Valli e Delizie nella sezione "*Procedure ambientali*";
 - all'Albo pretorio online dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
 - nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", ai sensi degli artt. 20 e 28 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché del D.Lgs. n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza del sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
7. di **rendere noto** che contro il presente provvedimento è proponibile il ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni, nonché ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni; i termini decorrono dalla data di pubblicazione sul BURERT del provvedimento finale.

Firmato digitalmente
Il Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



PROVINCIA DI FERRARA

Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità

Protocollo 22138 del 23/06/2026

Classificazione 016.008.001

Fascicolo 2026/10

Spett.le

Unione dei Comuni Valli e Delizie

PEC: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

E p.c.

Comune di Portomaggiore

PEC: comune.portomaggiore@legalmail.it

Oggetto: COMUNE DI PORTOMAGGIORE – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA, AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LR 4/2018 E DELL'ART. 19 DEL D. LGS. 152/2006, DEL PROGETTO DI DEL VILLAGGIO TURISTICO "PARCO DEL VERGINESE", LOCALIZZATO A GAMBULAGA. PROPONENTE GH ENERGY SRL. CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA ART. 14 DELLA L. 241/90. RICHIESTA DI INTEGRAZIONI

Richiamato il Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 54 del 26/03/2026, recante «Nomina dei dirigenti sostituti», adottato ai sensi dell'art. 14, comma 3, del vigente Regolamento di Organizzazione, con il quale sono stati nominati i dirigenti sostituti nei casi di assenza o impedimento dei dirigenti titolari e disposto che tale sostituzione operi anche nei casi di assenza programmata o di temporanea vacanza della figura dirigenziale.

Dato atto che il medesimo decreto individua il sottoscritto Dott. Andrea Aragusta, dirigente del Settore IV Appalti, Gare e Patrimonio, quale sostituto in caso di temporanea vacanza del Dirigente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità.

In esito alle istruttorie tecniche svolte dai Servizi Provinciali competenti, con riferimento al procedimento in oggetto,

Vista la nota trasmessa in data 03/06/2026 dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie, di seguito Unione, assunta agli atti con PG 19009/2026, con la quale:

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



- è stato avviato un procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) per il progetto in oggetto, ai sensi dell'art. 10, co. 4, della LR 04/2018 e, contestualmente, è stata indetta la Conferenza dei Servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14 L. 241/1990;
- è stata comunicata l'avvenuta pubblicazione (29 maggio 2026) dell'Avviso al Pubblico e la documentazione relativa al progetto in oggetto sul sito WEB dell'Unione, consultabile al seguente link: <https://www.unionevalliedelizie.fe.it/vivere-l-unione/valutazione-impatto-ambientalescreening>;
- è stato precisato che il progetto in argomento ricade nella tipologia progettuale di cui agli allegati B.3.10 dell'Allegato B.3 della L.R. Emilia Romagna n. 4/2018, denominato *“Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 metri cubi, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati o inseriti in lotti interclusi, dotati delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici”* per i quali l'Autorità competente è il Comune di Portomaggiore per il tramite dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie a cui sono state conferite le funzioni di Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente e lo Sportello Unico Attività Produttive, ai sensi dell'art. 7, co. 3, della LR 4/2018.

Considerato che, dalla documentazione messa a disposizione, si desume quanto segue:

- il progetto in oggetto, denominato “Parco del Verginese”, si configura come un intervento unitario di riqualificazione turistico-ricettiva, ambientale e paesaggistica del comparto attualmente noto come *Ai Due Laghi*, nel territorio comunale di Portomaggiore, località Gambulaga; i due laghi artificiali *Lago Alba* e *Lago Tramonto* derivano da una trascorsa attività estrattiva di sabbia (cave artificiali);
- l'intervento si sviluppa su un'area di circa 24,5 ha già destinata ad attività ricettive, ricreative e sportive e si fonda sulla valorizzazione della naturalità dei luoghi, sul recupero ed il riammodernamento delle strutture esistenti e sull'inserimento di nuove funzioni e attrezzature finalizzate ad ampliare, innovare e diversificare l'offerta del complesso; nello specifico, gli interventi previsti sono:
 - recupero e riammodernamento degli edifici esistenti, con riqualificazione architettonica e redistribuzione degli spazi destinati all'ospitalità e ai servizi;

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità

- installazione di mobile-homes amovibili, integrate nel contesto paesaggistico dei laghi, al fine di realizzare una nuova ricettività diffusa, per le quali si evince che *“È previsto di posizionare una parte delle “mobil-homes” su di una porzione di terreno attualmente destinata a “Verde Pubblico”, apposto con atto di costituzione di vincolo di destinazione del Notaio G. Bissi, in data 07/07/1993, rep. n. 18124 (Fg. 64 mappali 175 e 178); per tale ragione, si chiede all’Amministrazione lo scioglimento di tale vincolo con possibilità di monetizzare oppure realizzare nuove opere compensative”* (rif. REL_01_00_Relazione tecnica);
 - ampliamento dell’area camper, con piazzole attrezzate e servizi comuni;
 - nuove strutture da dedicare a nuovi servizi wellness e sportive con padiglioni diffusi, campi sportivi, diving center, ciclo-officina e reception;
 - riqualificazione degli spazi destinati all’accoglienza e alla somministrazione (ristorazione, bar e servizi collettivi);
 - interventi sulla vegetazione, sulle sponde e per la fruizione dei laghi, anche in relazione alla possibile balneazione e alla messa in sicurezza delle rive;
 - interventi per la fruizione pubblica e la valorizzazione territoriale, con rafforzamento dell’accessibilità e dell’integrazione con i percorsi naturalistici e storico-culturali;
- la capacità ricettiva complessiva prevista dopo l’intervento sarà pari a circa 370 posti letto; l’offerta ricettiva prevede un totale di 120 unità complessive, così articolate: n. 24 unità ricavate all’interno degli edifici oggetto di riqualificazione; n. 76 mobile-homes amovibili; n. 20 attrezzate per la sosta di autocaravan (camper);
 - il progetto prevede la rimozione di esemplari e formazioni vegetali interferenti con le opere di progetto o caratterizzati da scarso valore vegetazionale e paesaggistico e la successiva compensazione degli abbattimenti con nuove piantumazioni e opere di riqualificazione vegetazionale orientate a mitigare l’impatto delle trasformazioni.

Esaminata la documentazione progettuale resa disponibile si formulano le seguenti richieste di integrazioni/approfondimenti finalizzati alla verifica dei possibili effetti negativi e significativi sull’ambiente dell’intervento.

Con riferimento alla pianificazione urbanistica e territoriale, si rendono necessari i seguenti approfondimenti:

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



1. la trattazione della compatibilità con i vincoli paesaggistici presenti sull'area di intervento in quanto il progetto risulta compreso nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia dei bacini *Lago Alba* e *Lago Tramonto*, beni sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 (*"Territori contermini ai laghi"*);
2. in riferimento alle opere a verde, nel documento REL_05_00_Relazione verde è stato puntualmente descritto l'approccio adottato per gli interventi sulla vegetazione, anche tenendo conto dell'interferenza del progetto con il corridoio secondario *Canale Verginese* della Rete Ecologica Provinciale – REP. Tuttavia, il contributo del progetto al potenziamento della Rete Ecologica pare maggiormente orientato verso il ripristino delle specie arboree arbustive rimosse piuttosto che ad un significativo rafforzamento dell'apparato a verde in termini ecologici. Si chiede pertanto di chiarire puntualmente in che modo le opere previste concorrano alla salvaguardia e al potenziamento delle funzioni ecologiche dell'area, descrivendo dettagliatamente gli interventi finalizzati a garantire la continuità ecologica e l'incremento delle dotazioni ecologiche, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata.

In tali aree, fermo restando l'obbligo di rispettare le condizioni ed i limiti derivanti dalle relative disposizioni del PTCP, si dovrà fare riferimento alla pianificazione vigente (PUG), in quanto attuativa delle disposizioni del piano provinciale in merito alla Rete Ecologica Provinciale;

3. in riferimento al collocamento delle mobil-homes, dalla Relazione tecnica trasmessa si evince che parte delle strutture mobili sarà collocata su una porzione di area attualmente classificata come "Verde Pubblico", per la quale è stato richiesto lo svincolo della destinazione urbanistica vigente, con conseguente possibilità di utilizzo a fini privati (possibilità di monetizzare oppure realizzare nuove opere compensative); ricadendo nel corridoio secondario *Canale Verginese* della Rete Ecologica Provinciale – REP, lo svincolo richiesto dovrà essere compensato mediante l'individuazione e la realizzazione di una nuova area da destinare a verde pubblico con funzione di potenziamento della Rete Ecologica locale, eventualmente anche dislocata in altre porzioni del territorio, in accordo con l'Amministrazione comunale, in linea con gli obiettivi di rafforzamento funzionale della Rete Ecologica;
4. in considerazione dell'incremento della capacità ricettiva dell'area, dalla Relazione tecnica trasmessa si evince che *"Per riqualificare la ricettività, si prevede l'ampliamento del"*

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità

numero dei posti letto negli immobili esistenti (per un totale di n° 54 posti letto), l'installazione di nuove unità abitative su ruote – “mobilhomes” (per un totale di n° 236 posti letto) e l'ampliamento dell'area per i camperisti (per un totale di n° 20 piazzole attrezzate)”. In considerazione dell'incremento della capacità ricettiva complessiva, prevista fino a un totale di 370 posti letto, si rende necessaria una valutazione del potenziale incremento del traffico veicolare indotto dall'intervento, nonché verificare l'adeguatezza e l'idoneità dell'accesso alla struttura rispetto ai nuovi flussi di utenza generati che il Comune/Unione verificherà in rapporto alla capacità della viabilità di competenza.

Con riferimento al procedimento di autorizzazione sismica/deposito sismico, si richiede di inquadrare l'intervento ai sensi della L.R. 19/2008 e s.m.i. in merito agli obblighi di deposito/autorizzazione, contestuale o non contestuale, allegando il MUR A1/D1. Si rammenta che in caso di deposito/autorizzazione sismica contestuale, gli allegati progettuali sono carenti di quasi tutti gli elaborati necessari. Si rammenta altresì che, in caso di deposito/autorizzazione sismica, questa dovrà essere presentata prima dell'inizio dei lavori, completa di tutti gli allegati necessari, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i."

Per ogni chiarimento a riguardo contattare:

Per gli aspetti connessi alla pianificazione territoriale e urbanistica

arch. Chiara Cavicchi 0532-299440 chiara.cavicchi@provincia.fe.it

Per gli aspetti connessi ai procedimenti di autorizzazione sismica/deposito sismico

Servizio Associato Sismica 0532-299423 o 0532-299430 ufficio.sisma@provincia.fe.it

Ferrara, 23/06/2026

IL DIRIGENTE
ARAGUSTA ANDREA

Documento informatico firmato digitalmente

Documento sottoscritto digitalmente dal Dott. Andrea Aragusta, dirigente del Settore IV Appalti, Gare e Patrimonio, quale sostituto in caso di temporanea vacanza del Dirigente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici,

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità

Pianificazione Territoriale e Mobilità, ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 54 del 26/03/2026, adottato ai sensi dell'art. 14, comma 3, del vigente Regolamento di Organizzazione.

Protocollo 22138 del 23/06/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po



Pratica Sinadoc n° 19917/2026

Ferrara, 15/09/2026

c.a. **Ing. Alice Savi**

Settore Programmazione Territoriale

Servizio Ambiente Energia

Unione dei Comuni Valli e Delizie

protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Oggetto Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA (SCREENING) ai sensi dell'art. 10 della l.r. 4/2018 e dell'art. 19 del D. Lgs. 152/2006, del progetto del Villaggio Turistico "Parco del Verginese" localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) e presentato dalla GH Energy S.r.l.

Contributo istruttorio

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto, promosso da GH Energy S.r.l. (Gruppo Fri-EI), prevede la riqualificazione e la trasformazione dell'attuale "Agriturismo Ai Due Laghi" in struttura ricettiva caratterizzata da un'offerta Luxury Glamping & Nature Retreat. L'area oggetto di studio si estende su 24,5 ettari nel Comune di Portomaggiore (FE), di cui circa 12 ettari occupati da due bacini artificiali d'acqua dolce ("Lago Alba" e "Lago Tramonto").

Per riqualificare la ricettività, si prevede l'ampliamento del numero dei posti letto negli immobili esistenti (per un totale di n° 54 posti letto), l'installazione di nuove unità abitative su ruote denominate "mobilhomes" (per un totale di n° 236 posti letto) e l'ampliamento dell'area per i camperisti (per un totale di n° 20 piazzole attrezzate). Si prevede inoltre di sviluppare nuovi servizi per il wellness, tramite padiglioni polifunzionali e spogliatoi, e di ampliare quelli sportivi, tramite la realizzazione di una palestra, un diving center e dei campi da padel e beach volley.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il progetto determina un incremento delle superfici edilizie e delle dotazioni funzionali del comparto. In particolare, la superficie coperta passa da circa 1.313,00 mq nello stato di fatto a circa 4.663,48 mq nello stato di progetto.

Il bacino lacustre ha un'origine estrattiva storica (ex cava di sabbia) e si colloca all'interno del paleoalveo del fiume Po di Volano, in un contesto sedimentario caratterizzato da depositi fluviali prevalentemente sabbiosi e sabbioso-limosi (art. 20_dossi_dune PTCP).

In base alla pianificazione urbanistica territoriale e alla scheda dei vincoli del PUG, l'area di intervento interseca la zona tutelata quale bene storico, testimoniale e culturale iscritta nel sito UNESCO "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po".

Per quanto attiene il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) per il distretto del fiume Po, l'area di studio risulta caratterizzata da una fascia di pericolosità P1, che corrisponde a scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | **PEC ferrara@pec.arpae.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirigen@pec.arpae.it** | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

VALUTAZIONI IN MERITO AL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

MATRICE ACQUA

Il progetto prevede la completa separazione delle reti idriche; il sistema di gestione idrica prevede che tutte le acque reflue domestiche generate all'interno del nuovo complesso ricettivo vengano interamente raccolte e indirizzate verso tre nuove vasche di depurazione a ossidazione totale per il trattamento biologico, con recapito e scarico finale nel Condotto Verginese.

Per le aree più marginali e isolate, dove il collegamento alla rete principale non è tecnicamente fattibile, si ricorre a sistemi locali di subirrigazione.

Per quanto riguarda la climatizzazione, l'intervento prevede l'installazione di una centrale termo-frigorifera basata su una pompa di calore acqua/acqua che utilizza il Lago Tramonto come scambiatore termico. L'acqua del Lago Tramonto viene prelevata tramite una pompa e inviata a uno scambiatore di calore dedicato, che trasferisce l'energia termica (in inverno, per il riscaldamento) o la sottrae (in estate, per il raffrescamento) a un fluido tecnico separato, il quale alimenta la pompa di calore acqua/acqua. L'acqua del lago, dopo lo scambio termico, viene restituita al lago stesso, senza subire alcuna alterazione della propria composizione chimica prevedendo una variazione teorica massima della temperatura dell'intero volume del Lago Tramonto pari a 0,64 °C nel periodo invernale e 0,39 °C nel periodo estivo.

L'acqua sanitaria viene prelevata da apposita adduzione da rete acquedotto comunale ed inviata alla centrale idrica dove vengono eseguiti i trattamenti chimico-fisici previsti dalla normativa.

Per quanto riguarda la **fase di cantiere**, gli impatti attesi sulla matrice idrica sono riconducibili principalmente alle attività che si svolgeranno in prossimità dei laghi, delle sponde e delle superfici esterne (attività di scavo, lavorazioni edilizie, transito e stazionamento di mezzi d'opera, stoccaggio temporaneo di materiali e rifiuti di cantiere) che potrebbero comportare un aumento della torbidità dell'acqua. Si concorda con le misure preventive di mitigazione previste dal Proponente volte ad adottare adeguate misure di prevenzione e gestione con attenzione particolare alle lavorazioni in prossimità delle sponde e alla gestione delle acque meteoriche di cantiere. Le lavorazioni dovranno pertanto essere organizzate adottando misure finalizzate a prevenire il trascinamento di sedimenti o sostanze inquinanti verso i corpi idrici.

A completamento di quanto già dichiarato dal proponente, al fine di limitare il più possibile gli impatti legati all'attività di cantiere, si richiede che vengano adottati gli accorgimenti di seguito riportati:

- oltre al controllo giornaliero dei circuiti oleodinamici dei mezzi operativi al fine di evitare sversamenti di oli o carburante durante le lavorazioni, si richiede che le operazioni di rifornimento carburante e di lubrificazione dei mezzi meccanici siano effettuate in area pavimentata dotata di opportuni presidi per la raccolta degli sversamenti e ad una opportuna distanza dalle sponde. Le eventuali perdite di fluidi dovranno essere gestite secondo normativa;
- nei cantieri, le sostanze pericolose e i rifiuti prodotti dovranno essere posizionati in area avente superficie pavimentata e dotata, sulla base della tipologia dei rifiuti/materiali stoccati, di sistemi di contenimento e raccolta per sgocciolamenti/sversamenti accidentali o tracimazioni e dilavamenti e eventuale tettoia sovrastante evitando depositi provvisori di materiali in prossimità di corsi d'acqua, scoline, fossi. Eventuali acque inquinate raccolte dovranno essere smaltite come rifiuto;
- prima dell'inizio dei lavori dovrà essere predisposto un piano per le emergenze ambientali, che comprenda l'analisi dei vari elementi di criticità che si possono manifestare durante la fase di realizzazione dell'opera e gli accorgimenti necessari ad evitare e/o contenere le possibili fonti di inquinamento del suolo, sottosuolo, acque sotterranee e superficiali. Si richiede anche che nel suddetto piano per le emergenze ambientali siano allegati anche le schede di sicurezza dei prodotti utilizzati o che siano comunque conservate in cantiere;

- prevedere la presenza di kit di emergenza per l'ambiente acquatico (es. barriere/manicotti assorbenti galleggianti, fogli e panni oleoassorbenti, ecc.).

In **fase di esercizio** l'impatto sulla componente idrica deriva principalmente dalla produzione di reflui domestici e per i quali è previsto, prima del recapito nel Condotto Verginese, un trattamento biologico avanzato attraverso tre nuove vasche a ossidazione totale, oltre a sistemi locali di subirrigazione per le zone marginali e isolate. Si evidenzia inoltre un possibile rischio di ruscellamento di acque meteoriche contaminate da superfici carrabili o intensamente utilizzate, a causa dell'impermeabilizzazione del suolo e un aumento della pressione antropica sulle sponde e sul bordo lago. Si ritengono adeguate le misure di mitigazione previste dal Proponente.

In fase di esercizio relativamente alla centrale idrotermofrigorifera a servizio del complesso edilizio si evidenzia che ai sensi dell'Art. 74, comma 1, lett. ff) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., costituisce *scarico* «qualsiasi immissione effettuata esclusivamente tramite condotta di acque reflue liquide, semiliquide e comunque convogliabili nelle acque superficiali [...] indipendentemente dalla loro natura inquinante». La restituzione nel Lago Tramonto dell'acqua utilizzata esclusivamente come vettore per lo scambio termico costituisce giuridicamente uno scarico, ancorché l'acqua non venga in alcun modo a contatto con circuiti interni o sostanze inquinanti. Di conseguenza, in forza dell'Art. 124, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 (*"Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati"*), la reimmissione dell'acqua nel bacino superficiale dovrà essere subordinata all'acquisizione dell'Autorizzazione allo Scarico rilasciata dall'Autorità Competente.

Per ciò che concerne un'eventuale fruizione a scopo balneabile, la Regione Emilia-Romagna sta attualmente svolgendo i necessari approfondimenti; le relative valutazioni non rientrano pertanto nell'ambito del presente contributo.

MATRICE SUOLO

Relativamente agli interventi di scavo propedeutici alla posa dei sottoservizi, delle reti tecnologiche e delle vasche di trattamento, si prevede la movimentazione di un volume di terreno stimato intorno ai 8.000 m³.

Sono stati eseguiti tre campionamenti di terreno a profondità comprese tra 0,20 m e 1,20 m dal piano campagna. Il set di parametri analitici ricercati è stato definito in coerenza con il D.P.R. 120/2017 e le analisi di laboratorio, hanno riguardato i principali parametri di interesse ambientale, tra cui amianto, cromo VI, idrocarburi leggeri, metalli e metalloidi con risultati che non hanno evidenziato superamenti dei valori limite di cui alla Tabella 1, Colonna A, Allegato 5, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006 per nessuno dei campioni analizzati.

Si prevede il totale riutilizzo in situ del materiale scavato, azzerando la necessità di conferimento a discarica esterna o di importazione di terre da siti terzi.

Per la sosta e l'accessibilità, l'area a parcheggio verrà ampliata dagli attuali 3.000 mq fino a 5.525 mq complessivi, a cui si aggiungeranno la stabilizzazione di 20 piazzole attrezzate per l'area camper e la realizzazione della viabilità interna e dei camminamenti pedonali.

Per quanto riguarda la **fase di cantiere**, gli impatti sul suolo sono legati alle operazioni di scavo necessarie per la posa dei sottoservizi, la realizzazione delle fondazioni dei nuovi corpi di fabbrica e la predisposizione dei bacini di trattamento dei reflui oltre a possibili sversamenti accidentali di sostanze pericolose, quali carburanti, oli idraulici e fluidi di perforazione, impiegati dai macchinari d'opera. Gli impatti di questa fase hanno carattere temporaneo, localizzato e reversibile, purché le attività di cantiere siano correttamente organizzate e limitate alle aree effettivamente necessarie. Si ritengono adeguate le misure di mitigazione individuate dal Proponente.

La **fase di esercizio** l'impatto principale è costituito dall'impermeabilizzazione di porzioni di suolo precedentemente libere, dovuta alla pavimentazione delle nuove aree di parcheggio, alla stabilizzazione

delle 20 piazzole destinate all'area camper e alla realizzazione dei percorsi di viabilità interna e dei camminamenti pedonali.

Si ritengono adeguate le misure di mitigazione individuate dal Proponente volte in particolare a contrastare l'impermeabilizzazione prevedendo che tutte le nuove superfici destinate alla viabilità interna, ai parcheggi e alle piazzole dei camper saranno realizzate impiegando materiali drenanti ed ecocompatibili, capaci di garantire la permeabilità idraulica e di favorire la naturale infiltrazione della pioggia.

RIFIUTI

La gestione dei rifiuti per il progetto di riqualificazione del Parco del Verginese non comporta particolari criticità, data l'assenza di processi industriali che possano generare flussi di rifiuti speciali di particolare rilievo.

Durante la **fase di cantiere**, la produzione di materiali di risulta, principalmente inerti da costruzione, imballaggi e terre da scavo, sarà mitigata attraverso il riutilizzo in situ delle terre e una corretta separazione dei materiali. Al riguardo si evidenzia che tutti i rifiuti derivanti dall'attività di costruzione/demolizione dell'opera dovranno essere gestiti ai sensi della vigente normativa privilegiando le operazioni di recupero presso impianti autorizzati, il conferimento in discarica dovrà essere inteso quale soluzione residuale (art. 179 D.Lgs.152/06 e succ. modifiche e integrazioni).

Nella **fase di esercizio**, i rifiuti prodotti saranno riconducibili alla tipologia urbana e assimilabile, derivanti dalle attività ricettive, di ristorazione e manutenzione del verde.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Per quanto riguarda la **fase di cantiere**, il potenziale disturbo deriva dalla necessità di illuminare le aree operative, i depositi materiali e i presidi di sicurezza del cantiere qualora si rendessero necessarie lavorazioni o attività di vigilanza durante le ore crepuscolari e notturne.

L'illuminazione esterna prevista in **fase di esercizio** prevede l'adozione di sistemi di regolazione, temporizzazione o riduzione automatica del flusso nelle ore notturne, ove compatibili con le esigenze di sicurezza e fruizione. L'impianto rispetterà la L.R. Emilia-Romagna n. 19/2003 e le relative direttive applicative in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico, limitando in particolare l'illuminazione non strettamente necessaria lungo le sponde, nelle aree verdi e nei settori meno antropizzati del complesso.

ARIA

Durante la **fase di cantiere**, le principali interazioni con la componente atmosfera sono riconducibili a emissioni diffuse e temporanee di polveri e a emissioni gassose derivanti dall'utilizzo di mezzi d'opera, autocarri e macchinari di cantiere. Le attività di cantiere possono determinare emissioni di:

- polveri sospese (in particolare PM10 e frazioni grossolane sedimentabili), generate principalmente dalla movimentazione dei materiali e dal transito dei mezzi su superfici non asfaltate o in fase di lavorazione;
- inquinanti da combustione legate ai motori endotermici dei mezzi impiegati, quali ossidi di azoto (NOx), monossido di carbonio (CO), anidride carbonica (CO2) e composti associati ai gas di scarico.

In termini qualitativi, gli impatti attesi in questa fase possono essere considerati temporanei, localizzati e reversibili, in quanto strettamente connessi alla durata delle lavorazioni e destinati a cessare con la conclusione del cantiere.

Sebbene il contesto intorno sia prevalentemente aperto e a bassa densità insediativa, la presenza di recettori interni al comparto e di eventuali fabbricati sparsi nelle aree limitrofe rende comunque necessario adottare idonee misure gestionali per contenere le emissioni diffuse, in particolare nelle fasi di maggiore movimentazione dei materiali.

Nel complesso, comunque, l'impatto sulla componente atmosfera in fase di cantiere può essere quindi valutato come poco significativo, temporaneo e mitigabile.

Al fine di contenere l'emissione di polvere nella fase di cantiere, si concorda con le **misure preventive di mitigazione** previste dal Proponente e si chiede, inoltre, di consultare il bollettino meteorologico al fine di evitare di svolgere le lavorazioni polverose e/o le movimentazioni di materiali polverulenti durante le giornate con vento intenso.

Nel caso dovessero emergere dei disagi per il disturbo prodotto dalla polverosità, il proponente dovrà tempestivamente intervenire con ulteriori misure di mitigazione, atte a eliminare/ridurre tali disagi.

Durante la **fase di esercizio**, il progetto non prevede processi produttivi industriali né attività caratterizzate da emissioni convogliate rilevanti in atmosfera. Gli effetti sulla componente aria risultano pertanto legati principalmente a sorgenti indirette e diffuse, riconducibili alla presenza degli utenti, alla mobilità indotta, alla gestione delle strutture ricettive e dei servizi, nonché alle attività di manutenzione ordinaria del complesso.

Nello studio preliminare il proponente ha effettuato una stima del traffico indotto nei diversi periodi dell'anno, ovvero in alta stagione in cui ipotizza una fruizione del 80-90% dell'offerta ricettiva, media stagione del 65% di occupazione delle unità ricettiva, bassa stagione del 40%. Applicando la metodologia EMEP/EEA-COPERT ha effettuato la stima delle emissioni di PM10 e NO2 considerando un percorso pari a 1 km per ciascun movimento sul sistema viario locale formato da Via Verginese e Via Bargellesi, equivalente a circa 2 km complessivi per ciascun veicolo tra ingresso e uscita. Le emissioni stimate dal proponente nel periodo di massimo impatto che coincide con l'alta stagione, risultano pari a 5,58 g/giorno di PM10 e 37,2 g/giorno di NO2.

Lo scrivente Servizio ha effettuato una stima annuale delle emissioni derivanti dal traffico indotto considerando un periodo di alta stagione pari a tre mesi, di media stagione pari a cinque mesi e di bassa stagione pari a quattro mesi. Per la stima sono stati utilizzati i fattori ISPRA per il traffico (anno 2022, guida Rural) e un percorso di 10 km all'interno del territorio del comune di Portomaggiore. Le emissioni risultano pari a circa 105 kg/anno di NO2 e 12,5 kg/anno di PM10. Il confronto fatto dallo scrivente Servizio delle emissioni di NOx e PM10 derivanti dal traffico indotto, con quelle totali del comune di Portomaggiore e del solo macrosettore 7 (traffico veicolare del comune) (Inemar 2023) evidenzia contributi emissivi pari allo 0,08% per NOx e allo 0,05% per PM10 sulle emissioni totali, pari allo 0,22% per NOx e allo 0,31% per PM10 sulle emissioni del macrosettore traffico veicolare. Tali contributi non evidenziano significative criticità locale. Si raccomanda di attuare un monitoraggio dei flussi effettivi del traffico con particolare attenzione ai periodi di alta stagione e ai tratti finali di accesso alla struttura, al fine di verificare quanto ipotizzato nello studio del traffico.

In merito al contenimento degli impatti sulla componente atmosfera durante la fase di esercizio, tenendo conto che il comune di Portomaggiore appartiene alla zona Pianura Est ai sensi del D.Lgs. 155/2010 e identificata dall'allegato 2 della Relazione generale del PAIR 2030 come area critica soggetta al superamento dei valori limite per PM10 ed NO2, si concorda con le misure preventive e di mitigazione individuate dal Proponente.

RUMORE

La valutazione della componente rumore è stata approfondita mediante specifica *Valutazione Previsionale di Impatto Acustico* (REL_04_00 del 18/05/26), redatta sia per la fase di cantiere sia per la fase di esercizio.

In **fase di cantiere**, le principali emissioni acustiche attese sono riconducibili all'impiego dei mezzi e dei macchinari necessari per la ristrutturazione degli edifici esistenti; la costruzione dei nuovi edifici; la preparazione del terreno e la posa dei bungalow; la realizzazione degli allacciamenti e dei cavidotti; la sistemazione dell'area camper e delle aree esterne. Si tratta di un impatto temporaneo, localizzato e reversibile, rispetto al quale la simulazione previsionale fornita dal Proponente non evidenzia superamenti dei limiti applicabili ai cantieri temporanei, purché siano rispettati gli orari autorizzati e siano adottate le previste misure di buona gestione.

Si concorda con le **misure di mitigazione** previste dal progetto e si rammenta che, ai sensi della DGR 1197/2020 o dello specifico regolamento comunale che disciplina le attività rumorose a carattere temporaneo, le attività rumorose dei cantieri esterni dovranno essere preventivamente comunicate al

comune per la deroga ai limiti di zona, ovvero dovranno essere autorizzate in deroga dai comuni, qualora si preveda il non rispetto degli orari (8.00-13.00 e 15.00-19.00) per le lavorazioni particolarmente rumorose e/o il superamento dei 70 dBA in facciata agli edifici più esposti per tempi maggiori o uguali a 10 minuti.

Nel caso comunque dovessero emergere dei disagi si dovrà tempestivamente intervenire con opportune e ulteriori misure per ridurre l'impatto acustico.

In **fase di esercizio**, la *Valutazione Previsionale di Impatto Acustico* ha preso in considerazione sia le sorgenti fisse impiantistiche introdotte dal progetto sia il traffico veicolare indotto dalla nuova configurazione ricettiva e dai servizi presenti nel complesso. La simulazione previsionale è stata effettuata mediante il software SoundPlan Essential, considerando cautelativamente il funzionamento contemporaneo delle nuove sorgenti fisse e calcolandone il contributo presso i ricettori maggiormente prossimi. La valutazione specialistica evidenzia che le nuove sorgenti fisse di progetto, costituite principalmente dalle unità esterne di climatizzazione, dalla centrale termica e dalla cabina elettrica, determinano contributi modesti presso i ricettori esterni, senza superamenti dei limiti assoluti, dei limiti di emissione o del criterio differenziale. La principale pressione acustica risulta connessa al traffico veicolare indotto, soprattutto nei periodi di alta stagione e nelle fasce di maggiore concentrazione degli arrivi e delle partenze. La simulazione relativa allo scenario di massima affluenza mostra che i livelli diurni rimangono inferiori al limite di 60 dB(A), previsto per la Classe III, presso tutti i ricettori analizzati. Anche nel periodo notturno i livelli risultano conformi presso i ricettori abitativi, con il rispetto dei limiti assoluti di immissione stabiliti per la Classe acustica III, pari a 50 dB(A) nel periodo notturno. L'unica condizione di superamento del limite di 50 dB(A) riguarda il ricettore R4, già interessato da un superamento, così come stimato dal Proponente, nello stato attuale e costituito da un edificio collabente e non utilizzato. La componente tonale (individuata nella banda con frequenza centrale di 100 Hz) non è stata considerata ai fini di una penalizzazione del livello di rumore ambientale perché è stata riscontrata solo in due delle misure effettuate presso la posizione M1.

A completamento di quanto già dichiarato dal Proponente, in merito alle misure di mitigazione organizzative e gestionali, si prescrive per le prossime fasi autorizzative quanto segue:

1. al fine di confermare il superamento stimato in R4, si chiede di integrare la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico con un monitoraggio del traffico reale nel periodo di riferimento notturno, inoltre, al fine di analizzare la componente tonale riscontrata in alcune misure in M1, si chiede effettuare un monitoraggio del traffico reale nel periodo di riferimento diurno, ai sensi del D.M. 16 marzo 1998;
2. qualora il superamento in R4 dovesse essere confermato dagli ulteriori approfondimenti effettuati, dovranno essere fornite indicazioni circa le opere di mitigazione da mettere in campo.

ELETTROMAGNETISMO

Malgrado la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT e la presenza di una linea elettrica, nella documentazione non viene trattata la valutazione sui campi elettromagnetici.

A completamento di quanto già dichiarato dal Proponente si prescrive per le prossime fasi autorizzative quanto segue:

1. nelle successive fasi progettuali dovranno essere fornite la descrizione delle caratteristiche tecniche della cabina di trasformazione MT/BT e dell'impianto fotovoltaico, nonché il calcolo dettagliato e relativa rappresentazione cartografica delle DPA (DM 29 maggio 2008), in particolare relativamente alle cabine di trasformazione e alle linee elettriche in MT.

CONCLUSIONI

In base alla documentazione presentata dal proponente e alle valutazioni effettuate dallo scrivente servizio, si ritiene che, **nel rispetto delle prescrizioni ambientali sopra esposte, l'intervento non comporti impatti ambientali significativi e negativi.**

Si evidenzia che le valutazioni di significatività degli impatti sono stata effettuate sulla base di quanto esposto e proposto (mitigazioni/compensazioni ambientali e rese dei sistemi di abbattimento adottati) in questa fase dal proponente e si ritiene che le condizioni sulle quali è stato basato tale giudizio debbano essere rispettate in fase autorizzativa.

Distinti saluti

IF Unità Coordinamento monitoraggio e
valutazione sistemi idrici APA Centro

Dr.ssa Annalisa Ferioli

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Codice fiscale 91474080370 - Codice IPA T008YV

Bologna, data segnatuta

All'UNIONE DI COMUNI VALLI E DELIZIA ARGENTA
PORTOMAGGIORE OSTEALATO
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

E.p.c.

Alla Regione Emilia-Romagna
Area Valutazione Impatto Ambientale E Autorizzazioni
vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it

Al Comune di Ferrara
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pianificazione generale e paesaggistica
serviziopianificazione territoriale@cert.comune.fe.it

Alla Commissione regionale di garanzia presso la
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per
la città metropolitana di Bologna
sabap-bo.garanzia@cultura.gov.it

Prot. rif. segnatuta Pos. Archivio
Class. 34.28.10/16.7 Allegati

risposta al foglio AOPROTUVD/0038673 del 17/08/2026
pervenuto il 17/08/2026
(ns. prot. 13249 del 18/08/2026)

Oggetto: **Comune di Portomaggiore (FE), Loc. Gambulaga**
Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 10 della l.r. 4/2018 e dell'art. 19 del d.lgs. 152/2006
Proponente: GH Energy s.r.l.
Realizzazione di villaggio turistico "Parco del Verginese"
Trasmissione della documentazione integrativa
Determina

In riferimento alla documentazione integrativa pervenuta con la nota indicata a margine a seguito delle osservazioni inviate da questo Ufficio con nota prot. 9652 del 18/06/2026 relativamente alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA;

In riferimento alla tutela paesaggistica:

- *considerato* che il progetto presentato prevede sul territorio di competenza di questo Istituto ed in particolare nel territorio del Comune di Portomaggiore la realizzazione di un villaggio turistico in area core del sito Unesco "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- *considerato* che l'area di ubicazione del villaggio è sottoposta interamente alla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 42/2004;
- *considerata* la vicinanza con la Delizia del Verginese, bene tutelato ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e una delle Delizie ancora esistenti di valore eccezionale per il territorio e per il patrimonio riconosciuto nel sito Unesco;
- *rilevato* pertanto che l'intervento necessariamente dovrà essere assoggettato ad autorizzazione paesaggistica completo della documentazione prevista dalla legge ed in particolare una relazione paesaggistica elaborata ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 con gli approfondimenti di analisi, cartografici e di progetto descritti al punto 4.2 del suddetto D.P.C.M.;

- *rilevato* inoltre che il progetto è stato presentato ad una scala di approfondimento poco esaustivo rispetto alla qualità del progetto, ma che comunque sia possibile intravedere quali siano le strategie sulle quali si fonda l'intervento;
- *considerato* pertanto che solo sugli aspetti strategici del progetto e sulle quantità sia possibile esprimersi in questo ambito, rimandando alle valutazioni più specifiche solo a fronte di documentazione approfondita alla scala esecutiva come richiesto per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- *rilevato* comunque necessario fin da ora evidenziare le criticità che il progetto da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica dovrà superare con soluzioni progettuali alternative, frutto anche di riflessioni sull'approccio metodologico adottato;

In riferimento alla tutela archeologica:

- *ravvisati* un interesse archeologico relativamente all'area oggetto di progettazione e, pertanto, la possibilità di interferenza delle opere in progetto con depositi archeologici presenti nel sottosuolo;
- *considerato* che le opere in oggetto allo stato attuale non sono sottoposte a tutele territoriali per quanto riguarda gli aspetti archeologici, pur essendo l'area prossima al sito n. 158 della tav. VIN_2-3 del PUG dell'Unione Valli e Delizie;
- *tenuto conto* della proposta di campagna di indagini archeologiche preventive presentata volontariamente dal proponente, che comprende prospezioni geofisiche magnetometro e di saggi preventivi, compresa nei documenti segnalati nella nota indicata a margine;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, ritiene che il progetto non sia da sottoporre a VIA, fermo restando la sottoposizione del progetto alle indagini archeologiche descritte (che dovranno essere richieste a questo Ufficio con istanza a parte) e in quanto per gli aspetti paesaggistici nell'ambito dell'attivazione della procedura dell'autorizzazione paesaggistica e con gli approfondimenti alla scala adeguata, sarà possibile esprimersi nel merito del progetto in esame.

Pur avendo in parte approfondito con ulteriori elaborati tecnici il precedente progetto, si ritiene che non siano state recepite del tutto le osservazioni di cui alla nota prot. 9652 del 18/06/2026 emessa da questo Ufficio.

Pertanto si ritiene necessario evidenziare nuovamente alcune criticità che si ritiene debbano essere superate nella successiva fase di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, formulando soluzioni alternative rispetto al progetto presentato. Ed in particolare, si riportano di seguito le osservazioni di cui alla nota prot. 9652 del 18/06/2026 e si evidenziano le criticità rimaste:

1. Approccio progettuale e caratteristiche del contesto

Nella SIA e nella relazione del verde spesso si ripete che "Gli abbattimenti risultano limitati agli esemplari effettivamente interferenti con le opere di progetto — in particolare con la collocazione delle mobile-homes, delle strutture wellness, dei percorsi e delle aree di servizio — oppure agli esemplari deperienti, instabili o di minore valore vegetazionale". L'approccio alla base di un corretto inserimento di un progetto nel paesaggio dovrebbe invece partire dalle caratteristiche del contesto e nello specifico dalla presenza, dallo stato di salute, dalla varietà delle specie, dall'articolazione delle formazioni vegetali a fissare i limiti per il progetto, ritenendo che la compagine vegetale esistente sia la vera ricchezza di questo luogo riqualificato dalla rinaturalizzazione dopo l'attività estrattiva.

Pertanto il progetto dovrà partire dalla lettura specifica della consistenza vegetale attraverso un rilievo accurato dello stato dei luoghi, individuando specie, formazioni e stato di salute dei vari esemplari arborei. Per le formazioni arbustive, qualora esistenti, le stesse andranno descritte per comprenderne consistenza e varietà.

Sarà lo stato di salute degli esemplari arborei a giustificare la necessità di abbattimento e non, come affermato l'interferenza tra un progetto pensato "apriori" e gli elementi che sono riconosciuti come valori in questo contesto. Si evidenzia il mancato rilievo dello stato di salute delle formazioni vegetali esistenti. Alla base del futuro approfondimento progettuale si chiede di ottemperare all'osservazione n. 1 precedentemente impartita.

2. Localizzazione e densità delle case mobili

Il progetto propone oltre ad un'area camper con 20 piazzole nell'area più vicina al giardino della Delizia del Verginese, anche 76 case mobili localizzate a sud est del lago Alba e prevalentemente lungo le sponde meridionali e occidentali dei laghi. Le case mobili, progettate con la densità proposta, altera il paesaggio delle sponde del lago che devono rimanere prevalentemente nella loro connotazione naturalistica, con percorsi di fruizione e aree di

sosta. Si ritiene pertanto che le case mobili debbano essere concentrate in alcune aree, o in alcuni tratti delle sponde del lago, con una diminuzione considerevole del loro numero. Quanto maggiore sarà la zona interessata dalle case mobili, tanto maggiore dovrà essere la presenza di reti di infrastrutturazione che tra l'altro potrebbero interferire con l'apparato radicale della vegetazione esistente, considerata la scarsa profondità dello spazio a disposizione in alcuni tratti spondali.

Dalla documentazione integrativa allegata si evince che il numero di case mobili sia rimasto invariato (cfr. relazione paesaggistica pag. 25). Alla base del futuro approfondimento progettuale si chiede di ottemperare all'osservazione n. 2 precedentemente impartita.

3. Localizzazione e consistenza dei nuovi edifici

Più volte ci si è soffermati sull'inserimento del villaggio all'interno di itinerari turistici e culturali connessi al ricco patrimonio storico-culturale e naturalistico. In effetti il progetto del villaggio è proposto in stretta relazione con la Delizia del Verginese da cui prende il nome ed è inserito nell'area core del sito Unesco. La formazione dei laghi e dell'ambiente creato sulle sue sponde ha determinato un paesaggio rurale connotato da una corte rurale, oggi non utilizzata e un tempo dedicata ad un'attività agrituristica, ma soprattutto dalla presenza di una più o meno densa vegetazione arborea ed arbustiva connessa agli ambienti acquatici. Materiali e formazioni vegetali sono oggi coerenti con il paesaggio "naturalistico" sulle sue sponde.

Solo a fronte di un intervento che limita la nuova edificazione a pochi edifici oltre a quelli già esistenti, può essere ritenuto compatibile e solo se questi edifici si concentrano, come del resto proposto, nella zona attualmente occupata dalla ex-corte rurale e dalle sue pertinenze.

Il progetto presentato non rappresenta, se non attraverso descrizioni sommarie e quantità, la consistenza della nuova edificazione che per attività parrebbe essere estranea ad un paesaggio "naturalistico", come quello esistente.

Nella fase esecutiva il progetto dovrà confrontarsi con i limiti dati dalle caratteristiche del contesto e limitare al massimo la nuova edificazione.

Dalla documentazione integrativa allegata si riscontra un approfondimento dei singoli edifici esistenti e da realizzare ma non appare del tutto ottemperata l'osservazione n. 3 in merito alla limitazione dell'edificazione di nuovi edifici. Alla base del futuro approfondimento progettuale si chiede di ottemperare all'osservazione n. 3 precedentemente impartita.

Si precisa che nella futura fase autorizzativa dovranno essere descritti con particolare attenzione i materiali, le volumetrie dei manufatti esistenti, la sistemazione al suolo delle aree di pertinenza, l'illuminazione e dovranno essere rappresentate con sezioni paesaggistiche le relazioni tra le aree d'intervento e il contesto, ricordando che il progetto non dovrà alterare la connotazione di paesaggio naturalistico che oggi caratterizza questo luogo.

Altrettanta cura dovrà essere rivolta all'illustrazione dell'intervento attraverso maggiori foto-inserimenti descrittivi del paesaggio all'interno dell'area di intervento e all'esterno e al rilievo della vegetazione, anche descrivendo le interferenze con le reti interrate di progetto.

Dovranno essere predisposti elaborati tecnici comparativi (gialli/rossi) tra il progetto presentato per la *Procedura di Verifica di Assoggettività a VIA* e il nuovo progetto esecutivo che dovrà recepire le osservazioni impartite, da questo Ufficio con nota prot. 9652 del 18/06/2026, e che dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

LA SOPRINTENDENTE

Arch. Eugenia Valacchi

Firmato digitalmente

O= MiC

C= IT

Responsabili dell'istruttoria:

Arch. Carla Piazza, funzionario architetto

Dott.ssa Carolina Ascari Raccagni, funzionario archeologo



CONSORZIO DI BONIFICA
PIANURA DI FERRARA

via Borgo dei Leoni, 28 - 44121 Ferrara
www.bonificaferrara.it
info@bonificaferrara.it // posta.certificata@pec.bonificaferrara.it
C.F. 93076450381

AREA PROGETTAZIONE

SETTORE ISTRUTTORIE TECNICHE, CONCESSIONI ED ESPROPRI

UNITA' OPERATIVA ISTRUTTORIE TECNICHE

RESPONSABILE ING. MARCO LOLLI

Tel. 0532 218133 - 218134 - 218158 - 218147

e-mail: marco.lolli@bonificaferrara.it

alessandro.storti@bonificaferrara.it

CONS. BON. PIAN. FERRARA	
25/08/26 Partenza	
Protocollo n. 16708	00342

UNIONE DEI COMUNI VALLI e DELIZIE

Argenta-Ostellato-Portomaggiore

Sportello Unico Attività Produttive

Piazza Umberto I, n.5

44015 - Portomaggiore (FE)

protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: GH ENERGY srl - Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA (SCREENING) ai sensi dell'art.10 della l.r. 4/2018 e dell'art. 19 del D. Lgs. 152/2006, del progetto del Villaggio Turistico "Parco del Verginese" localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE)

CONTRIBUTO

Con riferimento alla nota di codesta Unione, vostro prot. n. 38673 del 17/08/2026, assunta al prot. consorziale n. 16399 in data 17/08/2026, si comunica che, dall'esame della documentazione resa disponibile mediante il link riportato nella sopraccitata nota, è stato possibile riscontrare un parziale recepimento delle richieste formulate dallo scrivente Consorzio con nota prot. n. 12661 del 17/06/2026.

Nello specifico, dalla lettura del documento "Lettera_riscontro_richieste_Enti_Parco_del_Vergines_GHE.pdf", si è preso atto di quanto dichiarato dalla Ditta in merito al fatto che tutte le opere in progetto ricadenti nella fascia di competenza consorziale, a lato dei condotti Verginese I e II ramo, verranno progettate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 del vigente Regolamento consorziale in materia di concessioni.

Si evidenzia, tuttavia, che tale dichiarazione non risulta, allo stato attuale, corredata dagli elaborati grafici di dettaglio richiesti dallo scrivente Consorzio con la sopraccitata nota del 17/06/2026, necessari per consentire la puntuale verifica dell'ubicazione e delle caratteristiche delle opere previste rispetto alle canalizzazioni consorziali e alle relative fasce di competenza.

Pertanto, pur prendendo atto di quanto dichiarato dalla Ditta circa il rispetto delle disposizioni regolamentari sopra richiamate, la relativa verifica di conformità potrà essere effettuata dallo scrivente Consorzio nelle successive fasi autorizzative, sulla base della documentazione grafica di dettaglio che dovrà essere prodotta.

Per quanto riguarda, invece, il sistema di scarico, dalla documentazione trasmessa si prende atto che le acque reflue derivanti dalle vasche ad ossidazione totale previste a servizio dei comparti denominati "Lago Tramonto" e "Lago Alba" avranno come recapito finale il condotto Verginese.



Sistema di gestione con Certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 per la progettazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attività di bonifica idraulica e irrigazione e del patrimonio gestito dal Consorzio per lavori superiori a € 1 milione.

Al riguardo, si ritiene opportuno evidenziare sin dalla presente fase procedimentale che i punti di scarico individuati interessano un tratto della canalizzazione consorziale nel quale non risultano garantite condizioni di deflusso idrico tali da assicurare un'adeguata capacità autodepurativa del corpo idrico ricettore.

In particolare, nel tratto interessato non può essere garantito, per oltre dieci mesi all'anno, un tirante idrico superiore a 20 cm. Conseguentemente, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 del vigente Regolamento consorziale in materia di concessioni, lo scrivente Consorzio non potrà rilasciare il proprio Nulla Osta idraulico favorevole in merito al recapito degli scarichi in argomento.

Per ogni utile informazione riguardante lo stato dei luoghi, si invita la Ditta in oggetto a prendere contatti con il tecnico consorziale competente per il territorio, **ing. Marcello Bognesi**, al n. **0533-650006**. Per chiarimenti riguardanti la presente nota potrà invece essere fatto riferimento all'ing. Marco Lolli al n. 0532-218147 o, in alternativa, al geom. Alessandro Storti al n. 0532-218133.

Distinti saluti.

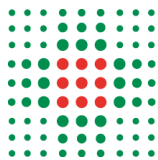


IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Ing. Mauro Monti)

A blue ink handwritten signature, appearing to be "Mauro Monti", written over the printed name.

Sistema di gestione con Certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 per la progettazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attività di bonifica idraulica e irrigazione e del patrimonio gestito dal Consorzio per lavori superiori a € 1 milione.



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara**

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
U.O.C. IGIENE PUBBLICA
Direttrice dott.ssa Clelia de Sisti

Spett.le Unione dei Comuni Valli e
Delizie
Settore Programmazione Territoriale
Servio Ambiente Energia

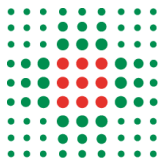
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: Risposta a: Verifica di Assoggettabilità a VIA (SCREENING) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2018 e dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006, del progetto Villaggio Turistico "Parco del Verginese" localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) - DITTA GH Energy srl - Trasmissione della documentazione integrativa pervenuta in data 11.08.2026_Osservazioni igienico sanitarie

UOS Ambiente e Salute

In riferimento al procedimento in oggetto presa visione delle integrazioni e in particolare della RELAZIONE TECNICA GENERALE DI PROGETTO REL_01_01 revisionata in cui viene descritto il funzionamento della CENTRALE IDROTERMOFRIGORIFERA a progetto si rileva quanto segue.

- La centrale termo-frigorifera per il riscaldamento e condizionamento sarà formata da pompa di calore elettrica acqua/acqua con pescaggio di acqua del lago Tramonto tramite pompa centrifuga, scambiatore di calore tra acqua del lago e pompa di calore, un puffer da 1000 litri di acqua tecnica calda per il circuito sanitario e uno per acqua calda/refrigerata da 1000 litri per il circuito impianto termico, collettori di centrale, pompa di circolazione elettronica per la distribuzione del fluido caldo /freddo ai terminali, accessoristica quali valvolame, organi di sicurezza e controllo, vasi di espansione, tubazioni coibentate.
- L'acqua del lago, dopo lo scambio termico, viene restituita al lago stesso, senza subire alcuna alterazione della propria composizione chimica.
- L'acqua del lago viene utilizzata esclusivamente come sorgente/pozzo termico separato dall'impianto tramite scambiatore di calore senza che vi sia alcuna interazione tra l'acqua del lago e l'acqua sanitaria e/o tecnica dell'utenza.
- L'acqua sanitaria viene prelevata da apposita adduzione da rete acquedotto comunale ed inviata alla centrale idrica dove vengono eseguiti i trattamenti chimico-fisici previsti dalla normativa; pertanto, si tratta di un circuito totalmente indipendente da quello dell'acqua di lago.
- Viene dichiarato che lo schema impiantistico descritto prevederà “ *un dosaggio automatico di prodotti antilegionella*”.



Considerato quanto sopra si valutano positivamente le integrazioni presentate e non si rilevano effetti significativi negativi sull' ambiente e sulla salute pubblica del progetto.

UOS Ambienti di vita e balneazione

Si rimane a disposizione per eventuali future valutazioni ai sensi della D.G.R. 193/2014, allegato 1.

All'istruttoria hanno partecipato UOC Igiene Pubblica

Dott.ssa D. Pelloni- UOS Ambiente e salute

Dott. A. Cucchi - UOS Igiene ambienti di vita e balneazione

Distinti saluti.

Firmato digitalmente da:

Diletta Pelloni
(Dirigente Medico U.O.C. Igiene Pubblica)

Responsabile procedimento:
Diletta Pelloni



AGENZIA PER LA
SICUREZZA TERRITORIALE
E LA PROTEZIONE CIVILE
REGIONE EMILIA-ROMAGNA



SETTORE COORDINAMENTO SICUREZZA TERRITORIALE

U.T. SICUREZZA TERRITORIALE FERRARA

LA RESPONSABILE
ALCESTE ZECCHI

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
Settore Programmazione Territoriale
Servizio Ambiente Energia
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Allegati n

Oggetto: **Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA (SCREENING)** ai sensi dell'art. 10 della l.r. 4/2018 e dell'art. 19 del D. Lgs. 152/2006, del progetto del **Villaggio Turistico "Parco del Verginese"** localizzato a Gambulaga di Portomaggiore (FE) e presentato dalla GH Energy S.r.l.

Comunicazione di avvenuta pubblicazione dello Studio Preliminare Ambientale su sito WEB istituzionale dell'Unione Valli e Delizie, avvio del periodo di osservazioni e del procedimento e indizione della conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Rilascio di parere idraulico, ai sensi del R.D. 523/1904

In riferimento all'oggetto, ai fini del rilascio del proprio parere di competenza, dall'istruttoria condotta dal Responsabile di E.Q. 'Sicurezza Territoriale, Rischio Idraulico e Servizio di Piena', Ing. Davide Malfatto, non sono emerse interferenze con il reticolo idrografico di competenza dello scrivente Ufficio Territoriale e non si ravvisano profili attinenti né elementi che comportino specifiche valutazioni da parte dello scrivente.

Cordiali saluti.

Firmato digitalmente
La Dirigente Responsabile
Dott.ssa Alceste Zecchi

EQ: Davide Malfatto
Parere_idr_CdS_Verginese
12/06/2026_Casanova_D/0532218805

SEDE OPERATIVA

Viale Cavour 77	44121 - Ferrara	Tel 0532218811	Fax 0532210127
-----------------	-----------------	----------------	----------------

PEC: stpc.ferrara@postacert.regione.emilia-romagna.it
e-mail stpc.ferrara@regione.emilia-romagna.it

		ANNO	NUMERO
a uso interno	DP		

	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5
Classif.	5683	650				

	ANNO	NUMERO	SUB
Fasc.	2017	315	

I.0027501.15-06-2026.h.12:44.Unione dei Comuni Valli e Delizie