

"Parco del Verginese"

Via Bargellesi nn. 2 - 3/a - 3/b e Via Verginese n. 80
località Gambulaga di Portomaggiore (FE)

FRI-EL GREEN HOUSE



PROGETTO :

Assoggettabilità a VIA (screening) capo II della L.R. 4/2018

COMMITTENTI :

FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. - Società Agricola / GH ENERGY S.R.L.

PROGETTISTI :

NAVILI 1 S.R.L.	MV Ingegneria	Studio Tecnico Associato	ISTITUTO DELTA	Studio Servizi Tecnici
Arch. Matteo Cesare Parini Viale Papiniano 42, 20123 - Milano (MI) cell. 339 3858664 m.parini@navili.it	Ing. Marco Vaccari Via C. Colombo 9, 44019 - Voghiera (FE) cell. 335 5275879 marco.vaccari@mv-ingegneria.com	Geom. Luca Bigoni Arch. Riccarda Stefani Str. Masi-Gambulaga 33/a, 44015 - Gambulaga (FE) tel. 0532 327356 studiobigonistefani@gmail.com	Dott.ssa Cristina Barbieri Via B. Bartok 29/b, 44124 - Ferrara (FE) tel. 0532 977980 cristinabarbieri@istitutodelta.it	Dott. Geol. Thomas Veronese Via Roma 10, 44021 - Codigoro (FE) tel. 0533 713798 t.veronese@studio-sst.it

TECNICO REDATTORE :

Studio Tecnico Ass.to Bigoni - Stefani

ELABORATO :

RELAZIONE TECNICA GENERALE DI PROGETTO

CODICE ELABORATO :

REL_01_00

SCALA :

DATA :

18/05/2026

NOME FILE :

REL_01_00-Relazione_generale_Parco_del_Verginese

RELAZIONE TECNICA GENERALE DI PROGETTO

Il progetto, proposto da **GH Energy S.r.l.**, società facente parte del **"Gruppo Fri-El"**, riguardante il comparto denominato **"Parco del Verginese"** prevede la trasformazione dell'attuale attività agrituristica "Agriturismo Ai Due Laghi" e dell'attività di pubblico esercizio, già gestita dalla Proponete, in un rinnovato insediamento a destinazione turistico/alberghiera (villaggio turistico). In data 08.05.2024 il Gruppo Fri-El ha presentato presso l'Unione Valli e Delizie un "Masterplan" dal titolo "Collaborazione territoriale per la produzione e utilizzo di energia rinnovabile", dove vengono rappresentati gli obiettivi e il programma di intervento del Gruppo Fri-El nel territorio del Basso Ferrarese.

La Delibera di Giunta Regionale n. 983 del 23.06.2025 ha definito il programma presentato di interesse regionale e la Delibera Comunale n. 127 del 21.10.2025 ha formalmente condiviso il percorso avviato dalla Regione Emilia-Romagna, considerando la proposta progettuale per il "Parco del Verginese" coerente e di interesse per gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione.

LO STATO DI FATTO

Il "Parco del Verginese", sito nel Comune di Portomaggiore (FE), località Gambulaga, in via Verginese e in via Bargellesi, è costituito da due laghi artificiali derivanti da una trascorsa attività estrattiva di sabbia (cave artificiali) e attualmente i loro specchi d'acqua, i terreni circostanti ricchi di vegetazione e gli edifici già presenti ne fanno un luogo ad altissima vocazione naturalistica e storica. Il comparto si estende su una superficie complessiva di circa 24.5 ettari, dei quali circa 12.0 coperti dagli specchi d'acqua.

Attualmente coesistono sull'area due attività, una porzione adibita ad agriturismo con ristorante, alloggi e zona camper e una parte adibita ad attività di "pubblico esercizio", con bar e piscina.

IL PROGETTO

Il progetto proposto intende innovare, ampliare e riqualificare le strutture e l'offerta dei servizi posizionando la struttura nel segmento del Luxury Glamping & Nature Retreat, un mercato in forte crescita a livello italiano ed europeo, che risponde alla crescente domanda di esperienze autentiche nella natura combinate con elevati standard di comfort.

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 – "mobil-homes" (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.

Di fondamentale importanza per garantire l'attrattiva della struttura sarà l'acquisizione dell'autorizzazione alla balneazione, da utilizzare su una porzione del Lago Tramonto contigua

all'area di pubblico esercizio, nella quale è prevista la sistemazione e l'attrezzamento delle sponde per garantire la fruizione delle stesse in massima sicurezza.

Entrando nel dettaglio degli interventi, il progetto mira al riammodernamento di 4 dei 6 edifici esistenti, al fine di ricavare alloggi/suites in numero maggiore rispetto all'offerta attuale.

E' prevista inoltre l'installazione di "case mobili su ruote", strutture prefabbricate facilmente rimovibili, realizzate in struttura metallica rivestite in materiale ligneo e sopraelevate rispetto al suolo; quest'ultime, anche definite "mobil-homes", sono dei manufatti amovibili rispondenti alla normativa "UNI EN 1647:2022" (tali manufatti vengono citati nel D.P.R. 380/2001, all'art. 3, comma 1, lettera e.5), nella L.R. 16/2004 e s.m.i., all'art. 7-quinquies del D.L. 9 agosto 2024, n. 113, convertito con modificazioni dalla L. 7 ottobre 2024, n. 143).

Il posizionamento delle "mobil-homes", avverrà all'interno di piazzole dedicate negli spazi alberati nella zona sud-est del "Lago Alba" e sulle rive perimetrali sia del "Lago Alba" che del "Lago Tramonto", saranno allacciate alle reti tecnologiche di adduzione acqua, luce e scarichi fognari, anch'esse prontamente rimovibili.

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.

Lo sviluppo delle restanti strutture avverrà diffusamente attorno ai laghi, nello specifico: nella zona sud-ovest del "Lago Tramonto" è prevista la realizzazione di un piazzale per camper con relativi servizi igienici e lavanderie comuni; nella zona nord-est del "Lago Tramonto" si è pensato al posizionamento diffuso di padiglioni in struttura lignea contenenti reception, funzioni wellness/spa, fitness, piscina, chiosco e servizi igienici, oltre al diving center; in zona sud-est del "Lago Alba" saranno inoltre collocate strutture lignee a uso servizi igienici comuni, ciclo-officina e depositi; in zona nord-ovest del "Lago Tramonto" verranno collocati campi sportivi con relativi servizi igienici, raggiungibili anche dalla Via Verginese.

Per quanto riguarda gli edifici n° 5 (Cà Mama) e n° 6 (Cà Budghin) non si prevede nessun tipo di intervento ma il solo mutamento di destinazione da alloggi connessi all'attività agrituristica ad alloggi connessi a villaggio turistico.

Il progetto include l'aumento del numero di posti auto attraverso l'ampliamento del parcheggio esistente e la realizzazione di nuovi parcheggi lungo le Vie Verginese e Bargellesi, da destinarsi in parte a parcheggi pubblici (P1) e in parte a parcheggi pertinenziali (P3).

Gli interventi sopra elencati, nel particolare le "mobil-homes", saranno un innovativo elemento di attrattività, poiché attualmente un progetto simile non trova riscontro nel panorama turistico della zona, e questo modello di ospitalità è in grado di valorizzare luoghi e aree all'interno del contesto rurale preservandone le caratteristiche storico-culturali e ambientali.

La rifunzionalizzazione di parti dell'area attualmente sotto utilizzate, la valorizzazione degli elementi di cultura locale, il basso impatto dei nuovi insediamenti, l'implementazione di soluzioni di efficienza

energetica, dall'utilizzo delle acque alla gestione dei rifiuti, sono state progettate in linea con il concept naturalistico ed esperienziale della struttura.

L'obiettivo è quello di offrire all'utenza un insieme di esperienze differenziate e di qualità.

Si intende inoltre favorire, con la differenziazione dell'accoglienza, un turismo non esclusivamente stagionale garantendo l'offerta dei servizi tutto l'anno, sia per la comunità locale che per i turisti.

Come detto, il progetto prevede sia interventi sugli edifici esistenti che interventi finalizzati all'ampliamento della capacità ricettiva: la riqualificazione degli edifici esistenti, e già destinati alla funzione ricettiva, consiste nella riconfigurazione mediante modifiche che perseguono l'ottimizzazione degli spazi residenziali e di servizio, oltre all'ottimizzazione della ricettività alberghiera. I pregi architettonici presenti su due degli edifici da riqualificare saranno pienamente preservati.

Nello specifico, per singolo edificio:

EDIFICIO N. 1 "CA' LONGA"

Si tratta di un edificio di interesse storico testimoniale (categoria di tutela 2.2 del PUG), con pareti facciavista e copertura in legno e coppi in laterizio, con funzione di servizio, che viene interamente riprogettato negli ambienti interni prevedendo alloggi per l'ospitalità turistica; vengono mantenute le caratteristiche formali dell'involucro seppure con l'adeguamento delle aperture; verranno ricavati in totale n. 6 alloggi di circa 32,00 mq. /cad.

EDIFICIO N. 2 "FIENILE"

Si tratta di un edificio rurale su 2 piani di interesse storico testimoniale (categoria di tutela 2.2 del PUG), con pareti facciavista e copertura in legno e coppi in laterizio attualmente adibito a ristorante al piano terra e a sala polifunzionale al piano primo.

Il progetto intende recuperare il primo piano ricavando degli alloggi; verranno mantenute le caratteristiche formali dell'involucro esistente e verranno ricavati al piano primo n. 5 alloggi di superficie media di circa 29,00 mq. / cad.

EDIFICIO N. 3 "CA' ALBA"

Si tratta di edificio su due piani con pareti intonacate e copertura in legno e coppi in laterizio.

Al piano terra alloggi e locali tecnici, al piano primo alloggi agrituristici.

Il progetto intende recuperare entrambi i piani per complessivi n. 8 alloggi di circa 35,00 mq. / cad.; in questo caso verranno modificati i portici e ballatoi esterni da realizzarsi con nuove strutture metalliche rivestite in legno.

EDIFICIO N. 4 "CA' VENERE"

Si tratta di un edificio su due piani con pareti intonacate e copertura in legno e coppi in laterizio, attualmente suddiviso in pubblico esercizio al piano terra e alloggi agrituristici al primo piano.

Il progetto intende recuperare entrambi i piani dell'edificio ricavando al piano terra spazi per bar, bistrot e locali di servizio mentre al piano primo verranno riammodernati n. 5 alloggi di circa 36,00 mq. / cad.; in questo caso verranno modificati i portici e ballatoi esterni da realizzarsi con nuove strutture metalliche rivestite in legno.

EDIFICIO N. 5 "CA' MAMA"

L'edificio si sviluppa su due piani composto da 3 alloggi, viene mantenuto nello stato di fatto in cui si trova; si precisa che lo stesso verrà riservato all'utilizzo da parte della proprietà, staff e custode, per tanto non incluso nella quantificazione di posti letto dedicati all'ospitalità.

EDIFICIO N. 6 "CA' BUDGHIN"

L'edificio su due piani composto da un solo alloggio, viene mantenuto nello stato di fatto in cui si trova; si precisa che per questo fabbricato si richiede solamente il cambio d'uso senza opere dall'attuale destinazione di alloggio per dipendenti di attività agrituristica a edificio con destinazione turistico alberghiera, ma non utilizzato.

I nuovi manufatti consistono in:

MOBILHOMES

alloggi prefabbricati amovibili, posizionati su ruote, collocati in modo diffuso su parte del perimetro di entrambi i laghi e in area alberata in posizione sud-est rispetto al "Lago Alba" a una distanza tale da essere immersi nella vegetazione e integrati in un paesaggio che non perde la propria connotazione naturale; sono provvisti ognuno di zona cottura, servizio igienico e camera da letto privati e sono suddivise in tre diverse tipologie: da n° 2, da n° 4 e da n° 5 posti letto;

AREA CAMPER

piazzole attrezzate per un piccolo numero di camper, con servizi e cucina in comune in struttura lignea, da collocarsi nella zona sud ovest del "Lago Tramonto";

AREA WELLNESS CON PISCINA

si prevede la sostituzione dell'attuale piscina e la sua sostituzione con nuova skypool, la ripermetrazione e ampliamento del biolago, l'eliminazione degli annessi servizi igienici e la realizzazione di nuovi servizi wellness, prediligendo pratiche ed esperienze integrate nella natura ed in strutture a padiglione facilmente dislocabili, in struttura lignea, in zona nord-est del "Lago Tramonto";

AREA CHIOSCO

si prevede l'eliminazione dell'attuale servizio igienico al fine di realizzare un chiosco in struttura prefabbricata lignea, in zona nord-est del "Lago Tramonto";

AREA DIVING CENTER

si prevede la realizzazione di n° 2 depositi attrezzature per subacquei in strutture prefabbricate lignee, in zona nord-est del "Lago Tramonto";

AREA CAMPI SPORTIVI

il progetto prevede la realizzazione di campi sportivi polifunzionali per attività ricreative/sportive, con opportuni spogliatoi dotati di servizi igienici e docce, in zona nord-est del "Lago Tramonto";

AREA SERVIZI IGIENICI COMUNI, DEPOSITI E DEPOSITI CICLI

si prevede la realizzazione di n° 2 servizi igienici ad utilizzo comune, n° 2 depositi generici e n° 2 depositi per cicli in strutture prefabbricate lignee, in zona sud-est del "Lago Alba".

Il progetto include anche interventi sul paesaggio, di rimboschimento e rivegetazione, nelle aree di ubicazione dei nuovi manufatti, nell'area wellness e lungo le rive di entrambi i laghi; si vuole valorizzare il "Diving Center" per corsi subacquei e attività educative legate all'acqua, verranno mantenute le aree pesca attrezzate, a cui saranno aggiunte le spiagge con zone relax, i campi sportivi multifunzionali per attività ricreative e l'area piscina da rendere accessibile al pubblico come nuova skypool.

L'INSERIMENTO NEL CONTESTO

Si tratta dunque di un'iniziativa che, oltre ad incrementare l'offerta turistica, restituisce valore e accessibilità al territorio, contribuendo alla rigenerazione sociale e ambientale dell'area del "Parco del Verginese", la quale si offre come un'oasi di pace e di tranquillità.

L'acqua, filtrata naturalmente attraverso gli strati di sabbia del sottosuolo, è limpida, ricca di ossigeno ed è popolata da una varietà di piante acquatiche che creano un biotipo rigoglioso.

Tale ecosistema acquatico ospita numerose specie e offre alla vista un'immagine rigenerante per corpo, mente e anima. In sostanza si propone un prodotto turistico in grado di costituire una novità per il territorio, un'integrazione con il sistema dei percorsi storico ambientali nonché un ampliamento della tipologia dei servizi offerti. La struttura rinnovata sarà inserita all'interno del sistema delle ciclovie, delle città d'arte e dei percorsi delle ville Estensi, integrandosi perfettamente all'interno degli esistenti itinerari turistici.

La descritta valorizzazione del "Parco del Verginese" è quindi anche un invito alla esplorazione dei vicini luoghi storici e culturali: vicinissime sono la cinquecentesca Delizia Estense del Verginese, la romanica Pieve di San Vito, la cinquecentesca Delizia Estense del Belriguardo con il suo museo archeologico.

Ulteriori luoghi d'interesse nelle vicinanze sono la rinascimentale città di Ferrara, la città lagunare di Comacchio, risalente all'epoca tardo-romana, il complesso degli specchi d'acqua della "Oasi di Bando" tra Portomaggiore e Argenta, ricca di fauna con importanti presenze di pesci e uccelli, e le Valli di Comacchio, ambienti lagunari ricchi di fauna tipica come i fenicotteri rosa.

Il progetto ha dunque come obiettivo la fruibilità degli spazi storico-naturalistici e sicuramente può rivestire un ruolo fondamentale in termini di attrattività per il territorio, oltre a benefici sulla vita e il tempo libero della comunità.

L'INTERESSE PUBBLICO

Come precedentemente accennato, la proposta di riqualificazione e trasformazione dell'Agriturismo "Ai Due Laghi" nel "Parco del Verginese" si inserisce nel programma di sviluppo territoriale presentato alla Regione dal Gruppo Fri-El, il Masterplan "Collaborazione territoriale per la produzione e utilizzo di energia rinnovabile", approvato e riconosciuto di interesse pubblico dalla Regione con D.G.R. del 23/06/2025 nr. 983.

L'interesse pubblico deliberato, si rifà al quadro programmatico regionale in materia di turismo sostenibile, definito – tra gli altri – dalle "Linee strategiche per lo sviluppo e la promozione del turismo sostenibile in Emilia Romagna" ai sensi della L.R. 4/2016.

Tali indirizzi puntano alla rigenerazione delle strutture ricettive, al miglioramento della qualità ambientale dell'offerta e alla diversificazione dei prodotti turistici, con particolare attenzione alla valorizzazione delle aree interne, individuando il comparto turistico quale leva prioritaria per la rigenerazione economica e paesaggistica dell'area, orientando gli interventi verso modelli sostenibili, integrati e rispettosi del contesto rurale.

La Regione promuove inoltre la destagionalizzazione dei flussi, oggi fortemente concentrati nelle località balneari del Delta del Po, e sostiene investimenti capaci di redistribuire presenze e incrementare la permanenza media tramite forme di turismo esperienziale, culturale e naturalistico. In coerenza con tali scelte, il PUG dell'Unione Valli e Delizie pone tra gli obiettivi principali il contrasto al calo demografico, il sostegno alle iniziative imprenditoriali e la qualificazione del sistema turistico extralberghiero, individuando nelle aree rurali un ambito strategico per nuove forme di ospitalità legate al paesaggio, alla natura e al patrimonio locale.

La Giunta Comunale di Portomaggiore, con Delibera nr. 127 del 21/10/2025, ha già riconosciuto la proposta del Gruppo Fri-El quale intervento di interesse pubblico, in applicazione del Masterplan e in coerenza con gli indirizzi regionali. Tale atto costituisce il presupposto amministrativo per l'attivazione della procedura di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, dedicata agli interventi di rilevante interesse pubblico che concorrano agli obiettivi della pianificazione territoriale e della rigenerazione, sulla base dei seguenti profili di qualificazione del pubblico interesse, che caratterizzano il progetto "Parco del Verginese":

- recupero e riqualificazione di una struttura esistente oggi obsoleta, con incremento della qualità architettonica, ambientale e paesaggistica;
- coerenza con le strategie regionali e territoriali, sia per la valorizzazione delle aree interne sia per la destagionalizzazione e la diversificazione dell'offerta;
- integrazione con i sistemi di fruizione naturalistica e culturale del territorio, rafforzando i percorsi storico ambientali;
- generazione di ricadute socio economiche positive, in termini di occupazione, servizi e attrattività, contribuendo agli obiettivi del PUG;
- adozione di soluzioni innovative e sostenibili, con riduzione degli impatti e valorizzazione del paesaggio rurale.

Nel complesso, il progetto si configura come un intervento in grado di sostenere la competitività del territorio, migliorare la qualità dell'offerta turistica e contribuire alla rigenerazione socio economica locale.