

Provincia di Ferrara

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - UFF. DI PIANO

DETERMINAZIONE N. 322 / 01-09-2026

**OGGETTO: VARIANTE NON ESSENZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO
"I TIGLI", IN LOCALITA' COPPARO**

IL RESPONSABILE

PREMESSO che:

- l'Unione Terre e Fiumi svolge le funzioni in materia urbanistica per conto dei Comuni che ne fanno parte, giusta convenzione Rep. 38/ADU del 15/09/2015, come aggiornata con convenzione Rep. 132 del 21/07/2026;
- con decreto n. 5 del 30/03/2026, il Presidente dell'Unione ha conferito alla sottoscritta l'incarico di Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio;
- con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 40 in data 27/11/2014 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale in località Copparo, comparto tra Via I Maggio e Via dei Tigli, così come presentato con istanza protocollo n. 8953 del 15/11/2013, e successiva integrazione prot. 1848 del 26/02/2014, da parte della soc. Immobiliare Rubino s.r.l. (lottizzatore), con sede in Via S. Romano n. 41 a Ferrara, unitamente ai sig.ri Cenacchi Sauro, Ciarlini Carlo e Cenacchi Carla, residenti a Copparo, e comportante Variante al PRG vigente del Comune di Copparo, ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), della L.R. 47/1978 e s. m. i.;
- relativamente al predetto Piano Particolareggiato è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il lottizzatore e il Comune di Copparo in data 22/12/2015, Rep. 1586/1159, reg.ta a Ferrara il 15/1/2016 N. 351/1T, con validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione e, quindi, con scadenza il 22/12/2025;
- ai sensi dell'art. 10-septies, co. 1, lett. b), del D.L. 21/2022, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, sono prorogati di 48 mesi il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione

di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutici, formatisi fino al 31/12/2025, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al D.lgs. 42/2004; pertanto, il termine di validità della convenzione urbanistica Rep. 1586/1159 del 22/12/2015 è prorogato fino al 22/12/2029;

- con deliberazione di Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione, nel quale il comparto relativo al Piano Particolareggiato "I Tigli" è individuato in "TU3 - Tessuto urbano soggetto a piano di attuazione", nel quale, ai sensi dell'art. 3.13, co. 3, della Disciplina urbanistica *"possono essere inoltre proposte varianti a detti piani, senza però aumentare la capacità edificatoria e senza ridurre le dotazioni urbanistiche previste"*;
- inoltre, l'art. 1.9, co. 7, della medesima Disciplina urbanistica prevede che è consentito presentare varianti ai PUA già approvati per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG;
- relativamente al Piano Particolareggiato in oggetto sono state approvate le seguenti varianti "non essenziali":
 1. con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 24 del 11/04/2022 è stata approvata la modifica all'elaborato grafico Tav. 4 "Planimetria di progetto", per un leggero scostamento della distanza dai confini verso le strade di lottizzazione, con riduzione della stessa di cm. 50;
 2. con la deliberazione di Giunta dell'Unione n. 23 del 18/04/2023, sono state approvate leggere modifiche al posizionamento e alla quantità degli standards da cedere al Comune di Copparo, la cui differenza è contenuta nel limite del 3% come regolato all'art. 5 della convenzione sottoscritta;
 3. con determinazione della Responsabile del Settore Gestione del Territorio - Uff. di Piano n. 258 del 12/08/2024 è stato approvato lo spostamento di volumetria (400 mc) dal lotto n. 19 al lotto n. 28, rientrante nel 3% previsto dall'art. 5 della convenzione sottoscritta;
- nell'ambito della medesima lottizzazione, sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

Opere urbanizz.	PDC 748/2015/ED
Lotto n. 3	PDC 1833/2021/ED, SCIA 215/2023/ED, SCEA 216/2023/ED, SCEA 98/2024/ED
Lotto n. 4	PDC 438/2022/ED, SCIA 269/2024/ED, SCEA 277/2024/ED, SCEA 295/2025/ED
Lotti n. 20 e 21	PDC 1480/2022/ED, SCIA 110/2025/ED
Lotti n. 23 e 24	PDC 223/2023/ED
Lotto n. 28	PDC 114/2024/ED
Lotto n. 22	PDC 195/2024/ED
Lotto n. 17	PDC 352/2024/ED, PDC 251/2025/ED, SCIA 184/2026/ED, SCIA 185/2026/ED
Lotto n. 19	PDC 85/2026/ED
Lotto n. 18	PDC 208/2026/ED

DATO ATTO che con prot. n. 9905 del 10/06/2026 e successiva integrazione prot. n. 10162 del 15/06/2026, la soc. Immobiliare Rubino s.r.l. (lottizzatore), con sede in Via S. Romano n. 41 a Ferrara, ha presentato la richiesta di trasferimento di 375 mc dai lotti 4, 5, 17, 23 e 24 al lotto 18, nonché di riduzione della distanza minima dal confine del lotto n. 18 a 4 m, garantendo il rispetto del distacco di 10 m tra pareti finestrate e senza modifica di alcun parametro inerente agli standard urbanistici, come rappresentato negli elaborati redatti e sottoscritti dal Geom. Cavicchi Enrico, costituiti da:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 Stato concessionato: Strade, parcheggi e dati tecnici interventi;
- Tav. 2 Stato di variante: Strade, parcheggi e dati tecnici interventi;
- Tav. 3 Comparativa: Strade, parcheggi e dati tecnici interventi;

CONSTATATO che:

- l'area di intervento non interessa beni soggetti tutela, ai sensi del Codice dei beni culturali e paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004;
- le modifiche proposte non sono in contrasto con quanto previsto dal Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Terre e Fiumi vigente, in particolare con l'art. 3.13, co. 3, della Disciplina urbanistica, in quanto lo spostamento di volume richiesto, pari a 375 mc, non apporta aumento alla volumetria totale prevista dal Piano Particolareggiato, pari a 51.200 mc, e non prevede riduzioni degli standard urbanistici approvati;
- non sono previste modifiche alle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato approvate con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 23 del 18/04/2023;
- lo spostamento di volumetria previsto rientra entro il limite del 3%, previsto all'art. 5 della convenzione urbanistica Rep. n. 1586 del 22/12/2015, tale da considerare la modifica al progetto di lottizzazione approvato "non essenziale", ai sensi di quanto previsto al precedente art. 4 della medesima convenzione;

DATO ATTO che l'art. 1.9, co. 7, della Disciplina urbanistica definisce solo il procedimento di approvazione di varianti essenziali ai piani particolareggiati approvati, ma non di quelle "non essenziali", come il caso in oggetto;

RITENUTO, tuttavia, opportuno dare rilevanza nei confronti della cittadinanza della modifica proposta da parte del lottizzatore e, quindi, si è provveduto, in data 15/06/2026 alla pubblicazione dell'avviso di deposito della variante non essenziale al Piano Particolareggiato all'albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Unione, nonché all'albo pretorio del Comune di Copparo, per 60 giorni consecutivi e con scadenza il 14/08/2026;

DATO ATTO che, entro la data della scadenza suddetta, è pervenuta un'osservazione da parte del Responsabile del Servizio Toponomastica, con nota prot. n. 12410 del 21/07/2026, in merito alla mancata indicazione nelle tavole del Piano Particolareggiato, come depositato, degli odonimi assegnati alle aree pubbliche di sosta e di circolazione con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 36/2022;

RITENUTA la suddetta osservazione non pertinente, in quanto l'individuazione degli odonimi non è attinente alla Variante del Piano Particolareggiato, ma deve essere oggetto di appositi separati atti da parte della Giunta dell'Unione, ai sensi della normativa vigente in materia.

DATO ATTO che il presente atto, non comportando impegno di spesa, non necessita del parere di regolarità contabile;

VISTI/E:

- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s. m. i.;
- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e s. m. i.;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e s. m. i.;

VISTO lo Statuto dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi;

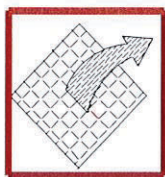
DETERMINA

1. DI DARE ATTO che la modifica del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale in località Copparo, denominato "I Tigli", presentata dalla soc. Immobiliare Rubino s.r.l. con sede in Via S. Romano n. 41 a Ferrara, con prot. n. 9905 del 10/06/2026 e successive integrazioni prot. n. 10162 del 15/06/2026, con trasferimento di 375 mc dai lotti 4, 5, 17, 23 e 24 al lotto 18, nonché di riduzione della distanza minima dal confine del lotto n. 18 a 4 m, garantendo il rispetto del distacco di 10 m tra pareti finestrate, è conforme al Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Terre e Fiumi, in particolare all'art. 3.13, co. 3, della Disciplina urbanistica, in quanto non prevede aumenti della capacità edificatoria e non riduce le dotazioni urbanistiche approvate.
2. DI DARE ATTO che la medesima modifica di cui al punto 1 non costituisce variante essenziale al suddetto Piano Particolareggiato, in quanto rientra nel limite 3% previsto dall'art. 5 della convenzione Rep. n. 1586 del 22/12/2015, e, pertanto, non è soggetta alla procedura di approvazione di cui all'art. 1.9, co. 7, della Disciplina urbanistica.
3. DI DARE ATTO che, pertanto, può essere rilasciato il permesso di costruire per l'edificazione nel lotto n. 18, nel rispetto dei parametri così come indicati nella proposta di modifica presentata, di cui al precedente punto 1.
4. DI DARE ATTO che, il presente provvedimento e i relativi allegati saranno pubblicati nella sezione del "Servizio Urbanistica", nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale", del sito istituzionale dell'Unione, ai sensi dell'art.139 del D.lgs. 33/2013 e s. m. i.

Lì, 01-09-2026

IL RESPONSABILE
ROBERTA BERTELLI
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE



Cavicchi Geom. Enrico

P.zza del Popolo n° 9/b

44034 Copparo (Fe)

Tel./Fax 0532/870762

CF.CVCNRC73T15D548L

P.i.v.a. 01341300380

e.mail enrico.cavicchi@libero.it

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di piccolo spostamento di capacità edificatoria interna ai lotti dell'urbanizzazione residenziale in corso mantenendo invariati tutti i parametri urbanistici generali approvati e convenzionati.

In particolare si chiede lo spostamento di volumetria dai lotti 4, 5, 17, 23 e 24 al lotto 18 come da elaborati grafici allegati per un totale di mc 375.

Con la presente richiesta si chiede quindi di poter trasferire dai lotti 4, 5, 17, 23 e 24 al lotto 18 la volumetria edificabile di mc 375 come evidenziato nella tavola comparativa n° 3. Questo spostamento è necessario per poter consentire il completamento del lotto 18 che avendo accesso sia da via Carlo Sereni che da Piazzetta Jonas Salk, ha bisogno di un po' più di capacità edificatoria.

Viene modificata anche la distanza minima di costruzione fra i lotti 18 e 19, in particolare nel lotto 18 viene ridotta a metri 4 mentre nel lotto 19 aumentata a metri 6 in modo tale che siano sempre garantiti minimo 10 metri tra fabbricati.

Tutti i parametri urbanistici generali restano invariati.

Copparo 09/06/2026

Il tecnico:



SCALA 1:500

* LOTTO DI PROPRIETA' RUBINO s.r.l
in zona B3 da considerare unito
al lotto n° 7

Q=40% ; Hmax.=10,50 ml.

TOTALE	mq.12.360	TOTALE	3084
TOTALE PARCHEGGI:	mq. 3084 > 2048		
TOTALE VERDE:	mq. 12.360 > 8192		
TOTALE STANDARD:	mq. 15.444 > 15.360		
TOTALE MARCIAPIEDI:	mq. 1992		
TOTALE STRADE:	mq. 8079		

STRALCIO 1	PROPRIETA' SOC. IMMOBILIARE RUBINO SUPERFICIE RILEVATA mq. 47202
STRALCIO 2	PROPRIETA' SOC. IMMOBILIARE RUBINO SUPERFICIE RILEVATA mq. 5075

LOTTO	SUPERLOTTO	Q	S	Q	A	I.f.	VOLUME
n°	mq	%	sup	max	altesza	mc/mq	ammissibile
1	1000	408	379	10,50	1,83	1981	
2	945	408	379	10,50	1,89	1792	
3	907	408	363	10,50	1,89	1714	
4	918	408	367	10,50	1,42	1300	
5	970	408	380	10,50	1,89	1833	
6	926	408	370	10,50	1,89	1750	
7	918	408	315	10,50	1,83	1917	
8	803	408	321	10,50	1,89	1518	
9	1107	408	479	10,50	1,89	2262	
10	1245	408	498	10,50	1,89	2353	
11	823	408	329	10,50	1,89	1555	
12	689	408	276	10,50	1,89	1502	
13	625	408	250	10,50	1,83	1181	
14	625	408	250	10,50	1,89	1181	
15	625	408	250	10,50	1,89	1181	
16	673	408	269	10,50	1,89	1272	
17	643	408	257	10,50	2,02	1300	
18	643	408	451	10,50	1,83	1518	
19	885	115	450	10,50	2,59	2320	
20	520	408	208	10,50	1,96	1020	
21	711	408	284	10,50	1,89	1344	
22	1041	408	416	10,50	2,21	2320	
23	568	408	227	10,50	2,07	1174	
24	568	408	228	10,50	1,89	1217	
25	790	408	316	10,50	1,89	1453	
26	791	408	449	10,50	1,89	1495	
27	673	408	269	10,50	1,89	1272	
28	2326	408	930	10,50	1,16	2700	
29	438	408	150	10,50	1,89	2071	
30	2863	376	1055	10,50	1,51	5120	
TOT. 28.136		11.255				51200	



* LOTTO DI PROPRIETA' RUBINO s.r.l.
in zona B3 da considerare unito
al lotto n° 7

PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE

SCALA 1:500

DATI TECNICI INTERVENTI				
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq.	52277		
SUPERFICIE STRADE DA P.R.G.	mq.	3856		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	48371		
VOLUME EDIFICABILE mq.48371x1,2	mc.	58045		
VOLUME EDIFICABILE di progetto	mc.	51200		
ABITANTI INSEDIABILI 51200/100		512,00		
STANDARD: 512x30=	15.360 mq.			
AREA VERDE:512x16=	8192 mq.			
PARCHEGGI: 512x4 =	2048 mq.			
Hmax.=10,50 ml.				
Q=40% ;				
STANDARD				
VERDE		PARCHEGGI		
V 1	mq. 343	P 1	mq. 471	
V 2	mq. 320	P 2	mq. 325	
V 3	mq. 387	P 3	mq. 321	
V 4	mq. 2909	P 4	mq. 262	
V 5	mq. 3896	P 5	mq. 262	
V 6	mq. 168	P 6	mq. 283	
V 7	mq. 702	P 7	mq. 257	
V 8	mq. 856	P 8	mq. 272	
V 9	mq. 380	P 9	mq. 344	
V 10	mq. 113	P 10	mq. 297	
V 11	mq. 967			
V 12	mq. 239			
V 13	mq. 1050			
TOTALE		mq.12.360	TOTALE	
TOTALE PARCHEGGI:		mq. 3084 > 2048		
TOTALE VERDE:		mq. 12.360 > 8192		
TOTALE STANDARD:		mq. 15.444 > 15.360		
TOTALE MARCIAPIEDI:		mq. 1992		
TOTALE STRADE:		mq. 8079		

STRALCIO 1	PROPRIETA' SOC. IMMOBILIARE RUBINO
STRALCIO 2	SUPERFICIE RILEVATA mq. 47202
STRALCIO 2	PROPRIETA' SOC. IMMOBILIARE RUBINO
STRALCIO 2	SUPERFICIE RILEVATA mq. 5075

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	Q	SUP.COP. MASSIMA	ALTEZZA MASSIMA	I.F.	VOLUME AMMISSIBILE
n°	mq	%	mq	m	mq/mq	mq
1	1020	40%	408	10,50	1,85	1891
2	948	40%	379	10,50	1,89	1792
3	907	40%	363	10,50	1,89	1714
4	918	40%	367	10,50	1,24	1141
5	970	40%	388	10,50	1,92	1763
6	926	40%	370	10,50	1,89	1750
7	538	40%	215	10,50	1,89	1017
8	803	40%	321	10,50	1,89	1518
9	1197	40%	479	10,50	1,89	2262
10	1245	40%	498	10,50	1,89	2353
11	823	40%	329	10,50	1,89	1555
12	689	40%	276	10,50	1,89	1302
13	625	40%	250	10,50	1,89	1181
14	625	40%	250	10,50	1,89	1181
15	625	40%	250	10,50	1,89	1181
16	673	40%	269	10,50	1,89	1272
17	643	40%	257	10,50	1,83	1175
18	1127	40%	451	10,50	2,22	2505
19	885	51%	450	10,50	2,59	2300
20	520	40%	208	10,50	1,96	1020
21	711	40%	284	10,50	1,89	1344
22	1041	40%	416	10,50	2,21	2300
23	568	40%	227	10,50	2,05	1164
24	570	40%	228	10,50	2,05	1166
25	790	40%	316	10,50	1,89	1493
26	791	40%	316	10,50	1,89	1495
27	673	40%	269	10,50	1,89	1272
28	2326	40%	930	10,50	1,16	2700
29	1096	40%	438	10,50	1,89	2071
30	2863	37%	1050	10,50	1,51	4322
TOT.	28.136		11.295			51200

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IN LOCALITA' COPPARO,
COMPARTO TRA VIA F' MAGGIO E VIA DEI TIGLI.



VARIANTE PLANIVOLUMETRICO

COMUNE DI COPPARO FG. 85 e 105

STATO DI VARIANTE: STRADE, PARCHEGGI E DATI TECNICI INTERVENTI

data: 09/06/2026

file: 1010_VARIANTE 2026.dwg

versi: 01

2

1 PROGETTISTI

1 COMMITTENTI

Enrico Geom. Cavicchi
enrico.cavicchi@libero.it
VIA CAVICCHI 17/155000
P.IVA 01341300380

Soc. Immobiliare Rubino s.r.l.

studio di progettazione ar [a]
via [a] [a] [a]
44024 - Copparo (FE)
Tel e Fax 0532 877762

