

**INTEGRAZIONE DELLE NORME TECNICHE PER
L'ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE DI FERRARA CON
LE MODIFICHE DI CUI ALLA VARIANTE
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 42086 IN
DATA 20.12.91, APPROVATA CON MODIFICHE
DAL PROVVEDIMENTO CONSILIARE N. 21422 DEL 31.07.92,
ESECUTIVO AI SENSI DI LEGGE.**

ARTICOLO 19 Deroghe

1) Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle prescrizioni di PRG limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici e di interesse pubblico.

2) Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organismi, ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni. Non si può applicare nel caso l'intervento interessi il rispetto e la conservazione di edifici in zona "A" di categoria 1 e 2 con le aree scoperte storiche e di pertinenza.

3) Nel caso di opere di cui all'art. 1 della legge 9 Gennaio 1989 n. 13, potranno essere derogati i volumi, le distanze tra i fabbricati previsti in via generale dalla normativa di Piano Regolatore. E' fatto salvo comunque l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio e alcuna area di proprietà o di uso comune.

L'ARTICOLO 30 PUNTO 6 è così modificato:

Nella tavola CS4 sono delimitate le aree di ristrutturazione urbanistica ed i settori di risanamento.

Le aree di ristrutturazione sono contrassegnate da numeri cardinali; i settori, composti in sottosectori, sono contrassegnati da lettera maiuscola ed indice numerico.

Le delimitazioni di dette aree rappresentano il riferimento per zone entro cui quantificare la densità fondiaria massima ammessa nell'area.

Nella stessa area sono pure riportati i perimetri delle diverse aggregazioni storico-morfologiche del Centro Storico, contenenti gli ambiti delle prevalenti caratteristiche stradali e delle ricorrenti ripartizioni fondiarie. Dette perimetrazioni individuano le zone in cui rimangono prescrizioni circa le altezze dei fronti stradali di cui all'art. 32 successivo punto 2 lettera a.

Gli interventi nell'ambito dei settori e delle aree di ristrutturazione si attuano attraverso strumento urbanistico preventivo, salvo quanto disposto dall'art. 14 della legge 17.2.1992, n. 179.

ALL'ART. 32 - PUNTO 5 - IN FONDO ALLA DISCIPLINA DEL "TIPO A" è aggiunto il seguente comma:

"Per gli edifici di tipo A che alla data dell'adozione delle presenti norme abbiano una destinazione d'uso non conforme a quelle previste dalle presenti norme, oppure abbiano subito trasformazioni interne formali o strutturali tali da stravolgerne la vocazione originaria, potranno essere ammesse destinazioni

d'uso diverse da quelle previste al comma precedente subordinatamente alla redazione di un progetto globale esteso all'unità minima di intervento da approvare da parte del Consiglio Comunale. Tale norma sarà applicabile anche ad analoghe situazioni presenti all'interno di piani di recupero pubblici già vigenti".

L'ART. 33 -PUNTO 3) - CONVENZIONE - é così modificato:

Nei casi in cui é prescritta l'obbligatorietà del piano particolareggiato, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e il Consiglio di Circostrizione, tenuto conto delle finalità del piano ed allo scopo di accelerarne i tempi di attuazione, potrà consentire l'intervento edilizio diretto, attraverso concessioni edilizie, a condizione che venga interessato uno stralcio omogeneo, costituito da una o più unità di intervento come sopra definito.

In tali casi l'intervento dovrà essere disciplinato da convenzione o atto d'obbligo tendente all'individuazione delle quote da destinare ai servizi pubblici nell'ambito dell'intervento, delle modalità di esecuzione delle opere e di assunzione dei relativi oneri, dei modi e tempi di trasferimento in proprietà o in uso al Comune delle quote pubbliche, delle destinazioni e prescrizioni di uso delle parti che restano nella disponibilità dell'edificante, salvo quanto previsto dall'art. 14 legge 17.2.1992 n. 179. In casi di particolare rilevanza quantitativa l'intervento sarà subordinato a convenzione ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/78.

ARTICOLO 38

Zone omogenee "D" per insediamenti produttivi.

- 1 - Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione e all'espansione degli insediamenti produttivi.
- 2 - I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti:
 - a) insediamenti industriali ed artigianali in genere;
 - b) insediamenti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - c) insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto e comunicazione;
 - d) depositi di materie prime, esclusivamente in sottozona D7;
 - e) industrie per la lavorazione dei materiali argillosi;
 - f) depositi di rottami;

- g) attività di stoccaggio, con esclusione di depositi di rottame e di materie prime per edilizia, quali sabbia, ghiaia e materiali argillosi, che vanno in zona D7;
- h) attività commerciali e direzionali nell'ambito dell'attività produttiva esercitata;
- i) attività commerciali autonome per comprovate esigenze aziendali previa verifica della compatibilità con il piano di urbanistica commerciale;
- l) insediamenti a carattere ricettivo;
- m) insediamenti privati a carattere ricreativo e sportivo esclusivamente mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- n) attività non indicate ai punti precedenti che non rientrino in nessuna altra zona, previo parere favorevole della Commissione Consiliare competente;

3 - Cassato

4- Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o per il titolare nella misura massima di mq. 140 di superficie utile lorda al netto dei vani scala, ascensori, nonché di garages e vani servizio di altezza inferiori a mt. 2,40.

E' facoltà, per comprovate esigenze produttive e organizzative, sentito il parere della C.E. e dell'Assessorato Attività Produttive, consentire la costruzione di più alloggi, per complessivi mq. 280.

E' vietata la costruzione di alloggi all'interno di complessi produttivi nei quali possono insorgere cause di nocività.

Gli strumenti urbanistici preventivi possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi all'interno dei complessi produttivi e prevedere servizi di custodia centralizzati, inseriti nell'edificio dei servizi sociali.

La superficie utile destinata ad abitazione non può essere comunque superiore alla superficie utile destinata all'attività produttiva.

6 - Le zone omogenee D sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- D1 -Insediamenti produttivi da mantenere;
- D2 -Insediamenti produttivi da ristrutturare;
- D3 -Nuovi insediamenti produttivi nel centro urbano;
- D4 -Nuovi insediamenti produttivi nel forese;
- D5 -Zona Artigianale;
- D6 -Piano per gli insediamenti produttivi;
- D7 -Aree di stoccaggio e deposito di materiali e materie prime.

7 - Nella sottozona D1 sono ammessi interventi di ampliamento e di ristrutturazione dell'attività esistente anche mediante nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione.

L'inserimento di nuove aziende potrà avvenire solo con piano particolareggiato, piano di lottizzazione e piano di intervento privato.

Per le aziende con più di 100 addetti e con una superficie maggiore di 5 ha, la concessione edilizia per opere di potenziamento e trasformazione dell'attività produttiva viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

8 - Le sottozone D2 si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa comunale, con il quale deve essere promosso il rinnovo e l'adeguamento delle strutture produttive, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, con eliminazione delle cause di nocività e di disturbo, sia all'interno che nelle aree circostanti.

Ciascuna sottozona di ristrutturazione deve essere dotata delle opere primarie e degli spazi attrezzati per servizi sociali, verde attrezzato e parcheggio pubblico, nella misura e con le caratteristiche previste per i nuovi insediamenti industriali delle presenti norme.

Le caratteristiche delle attività produttive devono essere valutate in modo organico per ciascuna sottozona, con particolare riguardo alla compatibilità con la residenza per quelle più prossime al centro cittadino, e alla più efficiente utilizzazione delle infrastrutture (canali navigabili, raccordi ferroviari, strade esistenti e di progetto).

9 - Le sottozone D3 e D4 si attuano mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione.

10 - La sottozona D5 "Zona Artigianale" corrisponde alla porzione di territorio interessata alla variante al Piano Regolatore approvata con D.M. n. 1529 del 10.12.1971, con una quota di espansione su aree in precedenza classificate con destinazione agricola.

Su tutta tale area si applicano le norme di attuazione contemplate da detta variante.

In mancanza di piano particolareggiato la quota volumetrica da destinare a residenza pari al 20% del volume massimo ammissibile, deve essere riferita all'indice fondiario di 3 mc/mq.

Per ciascuna azienda la superficie con destinazione residenziale non potrà comunque superare quella prevista al precedente punto 4).

11 - Nella sottozona D6 si applicano le norme del piano degli insediamenti produttivi, approvato dal Presidente della Regione con decreto n. 1587 del 20 ottobre 1973 e successive varianti che viene integralmente riconfermato.

12.- Le sottozone D7 sono destinate esclusivamente a magazzini per deposito di materiali di ogni genere e lavorazioni connesse.

Si attuano mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata.

13 - Gli strumenti urbanistici preventivi devono prevedere una dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, esclusa la viabilità interna, pari ad almeno il 15% della superficie territoriale.

Di tali spazi, il 10% deve essere costituito da verde pubblico e attività collettive ed il rimanente 5% a parcheggio.

Detti strumenti devono inoltre osservare l'indice massimo di utilizzazione territoriale (UT) di 0,50 mq/mq.

L'unità minima di intervento degli strumenti urbanistici preventivi è costituita dall'intera sottozona quale delimitata dalle tavole o da stralcio della medesima da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Per i nuovi insediamenti di attività di cui alle lettere i), l), m), del 2° comma, in zona "D", all'interno di ciascun lotto o comunque nell'ambito del piano particolareggiato, dovranno essere integrati gli indici sopraindicati fino a concorrenza degli standards previsti dalla L.R. n. 47/78, art. 46 punto 2, lettera a) e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli insediamenti di cui alla lettera m) del 2° comma del presente articolo sono consentiti esclusivamente all'interno di edifici esistenti in zona D alla data del 31 ottobre 1991.

Gli edifici oggetto di intervento potranno essere ristrutturati ed ampliati fino a concorrenza degli indici di cui al successivo 15° comma.

14 - Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici preventivi, in tutte le sottozone sono consentiti interventi edilizi diretti di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici più sotto indicati ed a condizione che l'intervento non comporti l'ampliamento del lotto di pertinenza dell'insediamento esistente e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione; in tale caso gli interventi saranno soggetti a semplice concessione edilizia.

15 - In tutte le sottozone l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a) nei lotti inedificati di nuovo intervento:

Uf = 0,6 mq/mq.

Q = 50%

b) interventi sull'edilizia esistente e nuove costruzioni di lotti già edificati:

Uf = 1 mq/mq.

Q = 50%

In sede di piano particolareggiato possono essere previsti indici diversi. Ai fini del computo della superficie utile, i serbatoi, silos o similari a funzione esclusivamente meccanica, vengono conteggiati per una quantità pari alla superficie coperta.

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento, vengono conteggiate per intero.

Per gli edifici residenziali o di servizi terziari esistenti nelle sottozone "D" alla data di adozione del PRG/V. sono ammessi la ristrutturazione e un incremento, per una sola volta, non superiore al 20% del volume dell'esistente unità immobiliare, fatti salvi i diritti dei terzi.

16- I nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti posti nell'ambito delle zone "D", non possono superare l'altezza di ml. 10, salvo quanto specificato all'art. 4 punto 14.

Ai fini dell'osservanza della distanza minima fra pareti finestrate di cui all'art. 29, non si considerano finestre le aperture aventi un'altezza da pavimento superiore a ml. 2.

Salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici preventivi i nuovi edifici devono osservare un arretramento della strada di ml. 15, per le recinzioni tale arretramento è di ml. 5. L'area risultante dall'arretramento delle recinzioni deve essere destinata a parcheggio pubblico.

I muri di cinta e le recinzioni in genere non possono superare l'altezza di m. 1,80, salvo che per particolari disposizioni di legge non sia richiesta un'altezza superiore.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in confine oppure con una distanza minima dal confine di m. 5.

Fatto salvo quanto previsto al 14^a comma del presente articolo in tutti i casi in cui ai sensi delle presenti norme l'edificazione è subordinata all'esistenza di strumento urbanistico preventivo, anche prima dell'adozione da parte del Comune di tale strumento, potranno essere rilasciate concessioni edilizie per intervento diretto nel rispetto degli indici indicati dalla presente norma e a condizione che venga stipulata apposita convenzione contenente:

- a) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e l'impegno del proprietario a realizzarle, con le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere stesse e le modalità del loro trasferimento al Comune;
- b) la descrizione e l'impegno alla realizzazione, prima dell'attivazione degli impianti, di opere per la tutela dall'inquinamento delle acque, secondo quanto previsto dalla legge 10.5.1976 n. 319;

- c) le sanzioni convenzionali a carico dei privati per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione nonché l'inosservanza della destinazione d'uso.

Nelle concessioni edilizie, oltre alle eventuali nuove sedi viarie, dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici nella misura indicata al precedente punto 13.

Il Comune potrà indicare la localizzazione di tali spazi pubblici in zone anche limitrofe, ma all'interno delle aree soggette a piano particolareggiato.

ARTICOLO 49

Norme speciali per la realizzazione di garages:

- a) nelle zone B -C- E (con esclusione della sottozona E3) - I é consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza massima non superiore a mt. 2,40 se a copertura piana o con un massimo di mt. 2,70 in colmo se a falda inclinata ed una superficie utile lorda massima di mq. 20 per ciascun garage. I garages dovranno essere realizzati con materiali uniformati al fabbricato principale per la qualità e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile;

- E' ammessa la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione, dei volumi legittimati con la legge 47/85 qualora vengano adibiti a garages a condizione che la sostituzione avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e con materiali uniformati per qualità e tipologia al fabbricato principale. Sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto;

- nelle sottozone I, l'edificazione dei garages potrà avvenire nel rispetto del precedente art.43 punto 5, nel rispetto degli allineamenti esistenti e comunque senza peggiorare i distacchi precostituiti dai fabbricati esistenti nell'area di pertinenza dell'intervento.

b) Per i contenitori classificati D non più utilizzabili ai fini produttivi quando siano interclusi nell'ambito di zone A (anche in zone di recupero) B e C é ammesso il cambio d'uso a garages singoli o multipli con atto d'obbligo.

c) Non sono ammessi cambi d'uso di garages esistenti alla data di adozione delle presenti norme al fine di realizzare una ulteriore volumetria eccedente l'lf. di zona.

d) Ai fini dell'applicazione della legge 122/89 si considereranno interrati i garages che non escano dal livello di piano di campagna per più di 70 cm.;

e) In tutte le zone, compresa la zona A, fatti salvi i pareri di legge, é consentita la realizzazione di aperture nei muri di cinta per consentire il parcheggio di auto nelle aree cortilive private. Non verrà in ogni caso consentita la realizzazione di più di un'aperura per area cortiliva.