



COMUNE DI FERRARA

NORME TECNICHE PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI FERRARA

**Deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del
26-7-1957 N. 27414, approvato dalla GPA in data 12-9-1957**

Approvato con modifiche e integrazioni con D. P. R. 27-4-1960

PARTE GENERALE

Art. 1

Elaborati del progetto di piano regolatore generale

Tutto il territorio comunale s'intende interessato dal piano regolatore generale nei modi indicati nei seguenti elaborati e tavole componenti il progetto:

- a) - Schema regionale n° A 1
- Schema provinciale » A 2
- b) - Stato attuale della città e di Pontelagoscuro
(scala 1 : 5000) » B 1
- Tavola dei monumenti cittadini (scala 1 : 2000) » B 2
- Tavola della consistenza edilizia cittadina
(scala 1 : 2000) » B 3
- Tavola dello stato igienico (scala 1 : 2000) . . » B 4
- Tavola della topografia sociale (sc. 1 : 2000) . » B 5
- Numero dodici tavole dello stato attuale delle
Delegazioni Comunali (scala 1 : 2000) . . . » B 6÷B 17
- c) - Schema del piano regolatore generale dell'in-
tero Comune (scala 1 : 25.000) » C 1
- Piano regolatore della città e di Pontelagoscuro
(scala 1 : 5000) » C 2
- Piano Regolatore della città entro le mura
(scala 1 : 2000) » C 3
- Numero dodici tavole riguardanti i piani rego-
latori delle Delegazioni Com.li (scala 1 : 2000) » C 4÷C 15
- d) - Tavola della rete stradale attuale (sc. 1 : 10.000) » D 1
- Tavola rete stradale di progetto (sc. 1 : 10.000) » D 1
- e) - Norme Urbanistico - Edilizie di attuazione del
Piano Regolatore Generale.
- f) - Relazione generale.
- g) - 2 tavole stralcio dell'approvato Piano di Rico-
struzione della città di Ferrara (scala 1 : 2000)
- 1 tavola stralcio dell'appr. Piano di Amplia-
mento zona Arianuova (scala 1 : 2000).
- 3 tavole stralcio con le varianti al Piano di Ri-
costruzione di Ferrara e di ampliamento zona
Arianuova inserite nel P.R.G. (scala 1 : 2000).
- 1 tavola di unione degli stralci sopra citati
(scala 1 : 5000).

Art. 2

Modalità di esecuzione del piano regolatore generale

L'esecuzione del piano regolatore avverrà a mezzo di piani particolareggiati secondo le disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, articoli 13, 23 e 28.

Art. 3

Zone di espansione

Le zone di espansione sono quelle all'esterno della cinta delle mura cittadine, non comprese in piani di ricostruzione già approvati, e risultanti dal confronto tra le tavole di progetto del piano e quelle rappresentanti lo stato anteriore al progetto stesso.

NORME PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 4

Destinazione delle zone residenziali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini, limitatamente al cantinato ed al piano terreno e con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie anche chiuse e simili. I magazzini potranno essere consentiti nelle zone residenziali alla ulteriore condizione che la loro natura non crei difficoltà al traffico viario;
- laboratori non rumorosi, non molesti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi ristretto numero di dipendenti e sistemati al seminterrato o al piano rialzato;
- cliniche private ed ambulatori;
- alberghi;
- teatri e cinematografi;
- luoghi di divertimento e svago;
- autorimesse private e pubbliche.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

- industrie;
- macelli;

- ospedali;
- sanatori;
- stalle e scuderie;
- edilizia nei cortili;
- e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 5

Zone residenziali costituenti l'aggregato urbano di progetto

Le zone residenziali nell'aggregato urbano di progetto sono le seguenti:

A) *Vecchio nucleo cittadino compreso entro il perimetro delle mura.*

In questa zona è ammessa la fabbricazione secondo i vincoli precisati dal piano e secondo le norme del regolamento edilizio e per quest'ultimo salvo quanto precisato al successivo articolo 6.

Saranno oggetto di apposite disposizioni:

- 1) le zone di risanamento edilizio. Per evitare un eccessivo congestionamento del vecchio nucleo cittadino, nonchè per ragioni igieniche, la densità di fabbricazione sarà contenuta entro i metri cubi cinquantamila per ettaro al netto delle aree stradali attuali o di progetto;
- 2) le zone che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presentino particolari caratteristiche ambientali ed edilizie;
- 3) le zone disciplinate dal piano di ricostruzione per le quali rimangono in vigore i tipi edilizi e le norme relative, salvo quanto diversamente previsto dal piano;
- 4) la zona disciplinata dal piano regolatore di S. Romano, per la quale rimangono in vigore i tipi edilizi e le norme relative, approvate con R.D.L. 19 dicembre 1936, n. 2417.

B) *Zone esterne al vecchio nucleo cittadino*, riguardanti i quartieri già edificati ed in fase di completamento.

In queste zone è ammessa una fabbricazione di tipo aperto, semintensivo ed estensivo secondo le indicazioni di categoria riportate nella planimetria di progetto con osservanza delle norme, per i relativi tipi edilizi, in seguito specificate e con rispetto anche delle eventuali particolari situazioni, esistenti o di progetto, riguardanti gli arretramenti dal ciglio stradale, la continuità degli edifici su strada, ecc.

Inoltre per tali aree si farà, per l'attribuzione del tipo edilizio, riferimento a quello prevalente della edificazione esistente nella zona circostante il fabbricato da edificarsi.

In tali zone sono esclusi i cortili chiusi e le chiostrine.

Per aree libere, da suddividersi in due o più lotti, l'edificazione dovrà essere preceduta da un piano di lottizzazione da approvarsi dal Comune.

C) *Zone di espansione* all'esterno delle zone di cui al paragrafo B:

Saranno attuate a mezzo di piani particolareggiati che prevederanno adeguati centri di vita, la distribuzione e volumetria degli edifici residenziali, la tessitura della rete stradale secondaria e di lottizzazione ed infine la distribuzione degli edifici pubblici, del verde pubblico e vincolato.

La fabbricazione dovrà essere effettuata secondo la zonizzazione estensiva, semintensiva ed intensiva ed i tipi edilizi riportati nella planimetria al 5.000 e con osservanza delle norme per i tipi edilizi e relative categorie di cui all'articolo seguente e con esclusione del tipo intensivo di categoria (I-1): vedi pag. 8.

La fabbricazione sarà ammessa solo dopo l'approvazione di piani di lottizzazione.

La densità territoriale di queste zone non dovrà superare i duecentocinquanta abitanti per ettaro ed i quartieri dovranno essere studiati con organizzazione differenziata a quartieri autonomi.

D) *Restante territorio comunale* (zone rurali e zone di verde agricolo).

In tutto il restante territorio comunale saranno consentite solo costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè: fabbricati rurali, abitazioni per fittavoli, coloni, ville padronali, laboratori a carattere artigiano agricolo, nonché industrie agricole quali: caseifici, magazzini e lavorazione prodotti agricoli; il tutto commisurato alle normali esigenze delle aziende agricole su cui devono sorgere od a cui devono servire con un massimo di cubatura di mc. 1.000 (mille) per ettaro; saranno ammesse anche costruzioni residenziali di volume adeguato all'ambiente e con massimo di cubatura di mc. 1.000 per ettaro, comprese però anche le costruzioni sopradette.

Tali edifici con altezza massima di mt. 8,50, dovranno sorgere alla distanza di almeno mt. 10 dal ciglio delle strade statali, provinciali, comunali e vicinali e dai confini in genere, salvo condizioni più restrittive da stabilirsi caso per caso in relazione alle zone in cui gli edifici stessi saranno previsti.

E' attribuito comunque all'Amministrazione Comunale di stabilire con criterio discrezionale, in relazione a singoli fondi ed a complete attività edilizie, se il limite quantitativo di 1.000 mc.

per ettaro possa e in quale misura essere derogato, per consentire fabbricati che soddisfino a particolari obbiettive esigenze di abitazione o relative ad attività rurali od economiche in genere, sociali, religiose, ecc., e semprechè le costruzioni stesse si effettuino lungo le vie di comunicazione già tracciate e in zone che beneficino dei servizi pubblici essenziali, e non contrastino con i principi ispiratori del piano in genere e della presente norma in ispecie.

In via del tutto eccezionale sarà ammessa, a seguito dell'approvazione del relativo piano di lottizzazione e nei limiti testè indicati, la formazione di nuclei edilizi di cui si è dimostrata la necessità per fronteggiare esigenze obbiettive di gruppi di popolazione rurale, in rapporto alla coltivazione di più fondi agricoli.

All'Amministrazione Comunale è riservato anche il potere di limitare ulteriormente, e ciò oltre i mc. 1.000 per ettaro, l'attività edilizia nelle zone rurali, quando l'applicazione letterale di tale limite in rapporto alla quantità di terreno considerato agli effetti del calcolo delle medesime potrebbe condurre alla formazione di nuclei edilizi in contrasto con le finalità del piano e della presente norma.

Possono essere esclusi dalle prescrizioni di cui sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli edifici pubblici e quelli di carattere collettivo.

Le zone di verde, adibite ad attività agricola, opportunamente individuate nelle planimetrie, sono conservate di massima nello stato attuale, essendone cioè impedita, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, ogni modificazione che ne alteri l'aspetto, e comunque, l'utilità dei punti di vista estetico e igienico: sarà consentita solamente la costruzione di fabbricati aventi particolari qualità di intonazione all'ambiente, che siano isolati ed occupino una superficie non superiore ad un ventesimo dell'area totale ammessa, con rispetto delle alberature esistenti e delle esigenze ambientali e panoramiche.

E) *Centri residenziali autonomi.*

In relazione al progressivo sviluppo delle zone industriali previste dal piano, e alle direttive urbanistiche circa la creazione di zone residenziali al loro specifico servizio, il Comune potrà esaminare e proporre studi e realizzazioni — mediante l'adozione di piani particolareggiati — di centri residenziali da crearsi da Enti qualificati (Provincia, Comune, I.N.A-Casa, Istituto Case Popolari) in zone al di fuori di quelle già previste nel piano per la re-

sidenza urbana, purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) sia accertata l'esistenza nella zona, di una o più imprese di lavoro di sufficiente importanza e tali da giustificare nel loro insieme la creazione di quartieri auto-sufficienti, destinati ai loro addetti;
- 2) siano le dette zone destinate ad un piano organico di costruzioni economicamente finanziate dall'Ente realizzatore, in modo da garantire la preventiva costruzione dei servizi e dei centri di vita (ritrovi, cinema, negozi, scuole, chiesa, ecc.);
- 3) siano le dimensioni minime e massime di ogni quartiere residenziale, progettate nelle dette zone, tali da garantire la funzionalità urbanistica dello stesso e conformi ai criteri direttivi stabiliti dal Comune di volta in volta, in ogni caso con una popolazione variabile dai mille ai tremila abitanti.

Art. 6

Tipi edilizi

I tipi edilizi sono i seguenti, salvo le diverse particolari prescrizioni che possono essere adottate in sede di piano particolareggiato, a norma dell'art. 13 della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150:

- costruzioni intensive di categoria 1 - 2 - 3;
- costruzioni semintensive di categoria 1 - 2;
- costruzioni estensive di categoria 1 - 2 - 3.

Le zone corrispondenti ai diversi tipi edilizi e categorie sono indicate nelle tavole C 2, C 3, C 4 ÷ C 15 di cui all'art. 1 contrassegnate con segni particolari e i numeri 1, 2, 3, specificanti le diverse categorie.

La ulteriore definizione del tipo edilizio sarà stabilita dal Comune in sede di approvazione dei piani particolareggiati.

E' ammessa la compensazione dei volumi da ottenersi con fabbricati di tipo diverso da quello previsto purchè il volume utile che ne consegue non sia superiore a quello che si otterrebbe con l'esatta rispondenza alle norme del piano.

Tale concessione dovrà essere subordinata ad un organico studio urbanistico e approvata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Le principali caratteristiche dei detti tipi e categorie sono le seguenti:

- I - 1) le costruzioni intensive di categoria 1 (I-1) — intensivo chiuso — sono le uniche nelle quali è consentita la formazione dei cortili chiusi, rapporto superficie coperta - superficie

lotto 7/10; altezze massime e minime secondo quanto consentito dalla larghezza stradale;

- I - 2) le costruzioni intensive di categoria 2 (I-2) — intensivo aperto -- non potranno comprendere cortili chiusi. Saranno costituite da fabbricati lineari a L o a U; rapporto superficie coperta-superficie lotto 5/10; altezze massime e minime secondo quanto consentito dalla larghezza stradale;
- I - 3) le costruzioni intensive di categoria 3 (I-3) - intensivo isolato - saranno costituite da fabbricati isolati i cui appartamenti saranno serviti da un solo ambiente scale. Superficie coperta 4/10 di quella del lotto; altezze massime e minime secondo quanto consentito dalla larghezza stradale;
- S - 1) le costruzioni semintensive aperte dovranno avere una superficie coperta non superiore ai 5/10 del lotto; numero dei piani non superiore a quattro con fronti di lunghezza non superiore a 50 metri;
- S - 2) le costruzioni semintensive isolate con superficie coperta di 4/10 di quella del lotto, e numero di piani non superiore a cinque;
- E - 1) costruzioni estensive isolate:
 - a) ville singole:
 - superficie minima del lotto metri quadrati mille;
 - area massima coperta 1/4;
 - numero massimo piani tre, compreso il piano terreno, con eventuale sopraelevazione parziale non superiore alla metà dell'area coperta;
 - arretramento minimo del filo stradale metri dieci;
 - b) villini singoli:
 - superficie minima metri quadrati trecento;
 - area massima coperta 1/4;
 - numero massimo piani: due (compreso il piano terra) oppure uno sopraelevato con seminterrato;
 - c) case o ville binate:
 - superficie minima lotto metri quadrati trecentocinquanta;
 - area massima coperta 1/2 dell'area totale;
 - numero piani: due, compreso il terreno;

E - 2) costruzioni estensive isolate plurifamigliari:

villette a più appartamenti:

- superficie minima lotto metri quadrati cinquecento;
- area massima coperta 1/4 dell'area totale;
- numero massimo piani: tre;

E - 3) costruzioni estensive lineari:

- superficie minima lotto metri quadrati duecentocinquanta per ciascuna casa;
- area massima coperta 1/3 dell'area totale;
- numero piani: due, compreso il terreno.

Per edifici ad uso diverso da quello di abitazione l'Amministrazione Comunale si riserva di dare prescrizioni caso per caso circa la volumetria del fabbricato e il rapporto fra area coperta e scoperta allo scopo di ridurre al minimo discordanze con la circostante edilizia.

NORME PER LE ZONE DESTINATE A VERDE

Art. 7

Per le zone destinate a verde si applicano le seguenti prescrizioni:

A) *Verde pubblico:*

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature per i giochi dei bambini o di attrezzature per impianti sportivi e ricreativi di piccola entità (piccoli chioschi di vendita e simili).

B) *Verde privato:*

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione e l'abbattimento delle piante ad alto fusto.

C) *Fascie di rispetto delle arterie di grande traffico:*

Le fasce verdi previste ai lati delle arterie di grande traffico sono da considerarsi come verde pubblico e pertanto su di esse rimane inibita ogni costruzione. E' inoltre proibita l'apertura di accessi privati alle dette arterie dalle proprietà limitrofe, in quanto il piano prevede corsie per il traffico locale, parallele a quelle di traffico veloce.

D) I nuclei edilizi in zona rurale potranno realizzarsi esclusivamente in rapporto alla conduzione dei fondi agricoli, con la tendenza a costituire borghi di servizi.

NORME PER LE ZONE INDUSTRIALI

Art. 8

I tipi edilizi consentiti sono fabbricati per attività industriali e case di civile abitazione per i soli custodi degli stabilimenti e personale direttivo.

NORME PER LE ZONE ARTIGIANALI E PICCOLE INDUSTRIE

Art. 9

Sono consentiti fabbricati per piccole attività industriali non nocive alla salute pubblica, autorimesse, magazzini, etc., con annesse le relative case di abitazione uni o plurifamigliari.

ALTEZZA DEI FABBRICATI

Art. 10

Rapporto tra altezza dei fabbricati e larghezza della strada

L'altezza dei fabbricati deve essere regolata secondo la larghezza della strada, in conformità alla allegata tabella e secondo le prescrizioni di zona, quali sono specificate nell'art. 6.

Larghezza strada	L	Rapporto fra altezza massima e larghezza strada	Altezza massima		Altezza minima h
			H		
		$\frac{H}{L}$	entro mura	extra mura	
fino a m.	4,60	—	8,00	8,00	8,00
per "	4,61	1,75	8,10	8,10	"
" "	5,00	"	8,75	8,75	"
" "	6,00	"	10,50	10,50	"
" "	7,00	"	12,20	12,20	"
" "	8,00	"	14,00	14,00	"
" "	9,00	1,70	15,30	15,30	10,00
" "	10,00	1,65	16,50	16,50	"
" "	11,00	1,60	17,60	17,60	"
" "	12,00	1,50	18,00	18,00	"
" "	13,00	"	"	18,90	15,00
" "	14,00	"	"	19,80	"
" "	15,00	1,33	"	20,00	"
oltre "	15,00	"	18,00	20,00	"

L'applicazione della tabella per le larghezze intermedie tra quelle indicate si fa per interpolazione lineare.

Anche nelle piazze l'altezza dei fabbricati non può superare i metri 18-20, salvo il disposto dell'art. 14.

Allorchè in forza di un piano di allineamento, debitamente approvato, la larghezza di una strada debba essere variata, l'altezza dei fabbricati è determinata in base alla nuova larghezza stabilita nel piano medesimo.

In Viale Cavour le eventuali ricostruzioni possono raggiungere, purchè non prossime al Castello, l'altezza di ml. 30.

Art. 11

Misura dell'altezza dei fabbricati e della larghezza stradale

L'altezza dei fabbricati sulle fronti verso le vie e le piazze è misurata sulla linea di mezzo delle fronti stesse dal piano stradale al piano orizzontale passante per il punto più elevato della fronte comprendovi anche il cornicione e l'attico.

La larghezza della strada è determinata dalla media larghezza nel tratto corrispondente al fronte dell'edificio, misurata fra il vivo dei muri nelle parti di fabbricati più sporgenti.

Quando, peraltro, alla fronte di un fabbricato corrisponda una larghezza di strada molto maggiore della larghezza media della via stessa, l'Amministrazione Comunale potrà limitare l'altezza dell'edificio che vi corrisponde fino a quello competente alla larghezza media di tutta la strada.

La larghezza di una strada, in corrispondenza allo sbocco di un'altra strada, si considera limitata dalla linea retta congiungente gli spigoli dei due fabbricati in angolo.

Se nel tratto corrispondente alla fronte del nuovo edificio esistono fabbricati con parti o corpi a sbalzo o su mensola, la misura della strada viene diminuita della relativa sporgenza.

Art. 12

Altezza dei fabbricati in angolo

Un fabbricato situato in modo da presentare due o più fronti su strade di larghezza diversa, può avere l'altezza corrispondente alla strada più larga anche nell'altra strada per una lunghezza massima di metri 15.

Detta lunghezza, nel caso che l'altezza sulla strada più larga riesca superiore ai metri 15, può anche essere uguale all'altezza, purchè le strade minori siano larghe almeno metri 6.

Se il fabbricato in angolo presenta una smussatura tanto larga da costituire di per sè una fronte, la lunghezza della fronte laterale deve essere misurata partendo dallo spigolo verso la strada di larghezza minore.

Art. 13

Altezza dei fabbricati in arretramento

L'altezza dei fabbricati che si costruiscono in arretramento ed in prossimità della linea stradale può essere quella competente alla maggior larghezza di strada così conseguita, salvo il disposto di cui all'art. 11.

Art. 14

Eccezione nelle altezze dei fabbricati

Alle disposizioni dell'art. 10 fanno eccezione gli edifici monumentali, le chiese e quelle altre opere che, per la loro natura od a motivo di pubblico ornamento, esigessero delle condizioni speciali di altezza, secondo che, a parere della Commissione edilizia, si realizzi una buona soluzione igienica ed architettonica in rapporto all'ambiente, salvo quanto previsto dalla Legge 21-12-1955, n. 1357.

Sono autorizzate sopraelevazioni in arretramento alla linea frontale dei fabbricati, purchè la parte sopra elevata resti al di sotto di una linea retta passante per lo spigolo superiore della gronda del fabbricato da sopraelevare e per un punto del lato opposto della strada a 2 metri d'altezza dal suolo.

In ogni caso l'altezza totale non può superare quella che risulta dal disposto dell'art. 10 delle presenti norme, considerando l'arretramento come maggior larghezza della strada.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di eccettuare da questa disposizione terrazze, belvederi, torrette, ecc., quando queste opere contribuiscano a dare un maggior decoro all'edificio.

I fabbricati esistenti, mentre possono conservare una altezza superiore a quella disposta dall'art. 10, dovranno, in caso di ricostruzione, essere ridotti alle misure di cui all'articolo stesso.

Art. 15

Riduzione dei limiti di altezza

Allo scopo di evitare grave pregiudizio all'estetica degli edifici monumentali o della via o località ove dovrebbe eseguirsi la costruzione, l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici interessati, la Commissione edilizia e, se del caso, la Soprintendenza ai Monumenti, potrà stabilire altezze minori di quelle prescritte nelle presenti norme.

Ciò potrà verificarsi nei seguenti casi:

- 1) quando l'edificio costruendo debba adeguarsi all'altezza di altri vicini edifici monumentali o vincolati a norma di legge;
- 2) quando l'edificio costruendo sia contiguo o vicino ad altri edifici di minore altezza;
- 3) quando la riduzione del limite di altezza si renda indispensabile per la tutela del paesaggio.

DISTACCHI DEI FABBRICATI

Art. 16

Allineamento dei fabbricati sul filo stradale

Quando un nuovo fabbricato debba sorgere in aderenza od in vicinanza di altri edifici costruiti sul filo stradale deve, di regola, allinearsi con detti edifici.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, si potrà derogare da tale disposizione ai sensi del successivo articolo 17.

Art. 17

Costruzioni arretrate dal filo stradale

Potrà essere autorizzato l'arretramento dei fabbricati dal filo stradale, per un minimo di metri 3 e con la fronte parallela al filo stradale stesso, purchè vengano osservate le seguenti norme:

- a) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni intensive sarà ammesso l'arretramento quando, mediante convenzione regolamentare trascritta con i proprietari delle aree confinanti, lo stesso arretramento venga assicurato per tutta la parte del lotto dei fabbricati compresi tra due vie.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione di edilizia, potrà inoltre autorizzare l'arretramento quando, mediante convenzione redatta nei modi e termini sopra specificati, venga assicurata la decorazione dei muri ciechi ai lati che si affacciano sulla zona arretrata, oppure quando ai muri ciechi laterali vengano addossati, per conto del medesimo proprietario e sulla propria area, fabbricati costituenti unità architettonica con il prospetto arretrato.

Il proprietario deve provvedere a tenere libera l'area, antistante al fabbricato costruito in arretrato. Tale area deve essere convenientemente recintata e mantenuta a giardino od in altro modo decoroso;

- b) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni semintensive queste potranno essere erette, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, in ciglio od in arretramento, secondo le caratteristiche dell'ambiente.

In quanto applicabili valgono, anche per gli arretramenti delle costruzioni semintensive, le norme di cui al paragrafo a);

- c) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni estensive l'arretramento dal filo stradale è obbligatorio.

Per le case singole o multiple o a schiera l'arretramento non deve essere inferiore ai metri 4.

Per le ville o villini l'arretramento non deve essere inferiore ai metri 5.

In tali casi la recinzione deve essere effettuata con un muretto basso e soprastante cancellata.

L'area antistante il fabbricato costruito in arretramento deve essere sistemata a verde.

Art. 18

Distacchi dei fabbricati

Quando i proprietari non intendono o non possono erigere le fabbriche appoggiate l'una all'altra il distacco o intercapedine che viene a costituirsi tra edifici prospicienti una pubblica strada è considerato come cortile interno.

Per la formazione dei distacchi devono essere osservate le seguenti norme:

- a) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni intensive, il distacco tra i fabbricati deve essere, nel punto più ristretto, almeno la metà dell'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non mai inferiore ai 6 metri, salvo che non siano previsti vincoli maggiori da norme di piani regolatori vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.

Gli edifici che non sono costruiti sul confine di proprietà devono inoltre distare dal confine stesso, nel punto più ristretto, almeno un quarto della propria altezza e, comunque, non mai meno di 3 metri.

Agli effetti delle norme di cui al presente articolo, l'altezza dei fabbricati sulle fronti prospicienti un distacco, è misurata dal piano del suolo o dal marcapiedi al ciglio di gronda.

Non è concessa l'autorizzazione a costruire edifici con distacco quando sul confine sia stato in precedenza costruito un edificio che ha, nel detto confine, il muro cieco.

I muri di cinta sono considerati edifici quando la loro altezza supera i 3 metri.

Le gradinate e scale esterne, i cornicioni di gronda, i balconi, le pensiline, non sono considerate nella misura del distacco purchè non superino i metri 1,40, mentre sono inclusi in tale computo i bovindo (bow-window), le verande e simili.

Le norme di distanza del presente articolo non si applicano nei confronti delle costruzioni da erigersi in confine con strade, spazi pubblici e strade private.

Pertanto l'altezza delle fronti stradali delle costruzioni predette è regolata ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale potrà vietare il formarsi di distacchi quando da questi siano visibili edifici, cortili e simili che non presentino una sufficiente decorosità;

- b) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni semintensive, il distacco dei fabbricati deve essere, nel punto più ristretto, almeno due terzi dell'altezza del fabbricato più elevato;

- c) Nelle zone ove sono consentite le costruzioni estensive, il distacco di cui sopra non deve essere inferiore ai metri 4,50 dai confini se trattasi di case singole o multiple od a schiera, ed a metri 6 dai confini se trattasi di ville o villini.

In quanto applicabili, le norme di cui al paragrafo a) (costruzioni intensive) valgono anche per le costruzioni semintensive ed estensive di cui ai paragrafi b) e c).

SPAZI LIBERI NELL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI

Art. 19

Cortili

Nelle nuove costruzioni l'area libera dei cortili, anche se tenuti a giardino od orto, non deve essere minore della sesta parte della somma delle superfici dei muri che li recingono, esclusi i muri divisorii di altezza non maggiore di metri 3.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

Tale altezza è misurata dal piano terreno al ciglio della gronda.

In ogni caso la lunghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere non inferiore ai metri 6.

I cortili, nei fabbricati di nuova costruzione, devono preferibilmente essere aperti da un lato.

Nelle case popolari i cortili non possono avere, in ogni caso ed in ogni punto, una larghezza inferiore ai metri 20.

Non è permesso la copertura di cortili quando da essi traggano aria e luce gli ambienti, adibiti ad abitazione, degli edifici che li attorniano.

Quando nulla osti alla copertura di cui sopra questa deve essere munita di scomparti apribili in modo da permettere una sufficiente ventilazione degli ambienti sottostanti.

Le superfici cortilive devono essere facilmente accessibili e sistemate in modo da assicurare il regolare deflusso delle acque.

Lungo il perimetro degli edifici prospicienti i cortili deve essere costruito un marciapiede, con materie impermeabili della larghezza minima di un metro.

L'Amministrazione Comunale, udito il parere degli Uffici competenti e della Commissione edilizia, determina, caso per caso, le eventuali cautele e condizioni da osservarsi per le costruzioni, nell'interno dei cortili, di locali destinati ad abitazione o laboratori od autorimesse, per le quali ultime devono essere osservate le norme vigenti in materia.

Onde rendere possibile l'esecuzione di opere di rifacimento di vecchi edifici, l'Amministrazione Comunale potrà derogare ai limiti previsti nel presente articolo.

In materia devono altresì essere osservate le disposizioni previste dal vigente regolamento d'igiene.

Art. 20

Chiostrine o pozzi di luce

E' permessa la costruzione di chiostrine o pozzi di luce nelle sole zone a costruzione intensiva e qualora sia provata l'impossibilità, per mancanza di spazio fabbricabile, di dare altrimenti, ed in modo migliore, aria e luce nell'interno di un corpo di fabbricato.

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dare aria e luce

ad ambienti di servizio quali scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.

In nessun caso possono servire per illuminare stanze di abitazione, e devono essere costruite in modo che in esse si produca una continua rinnovazione d'aria.

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore ai 16 metri quadrati o, comunque, non inferiore ad un diciottesimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di metri 3, se la chiostrina non supera i metri 12 di altezza; di metri 3,50 se l'altezza è compresa tra i metri 12 e metri 18, e di metri 4 se l'altezza è superiore ai metri 18.

Le chiostrine devono essere accessibili dal piano terreno, per effettuare la necessaria pulizia, ed essere pavimentate e sistemate come le aree cortilive.

Art. 21

Cortili e chiostrine in confine di proprietà

Per i cortili e per le chiostrine da costruire sul confine di altre proprietà, devono sempre essere soddisfatte le condizioni di area minima e di minima normale stabilite nel precedente articolo, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni di vicini in relazione alle vie o distacchi su cui prospettano i lotti limitrofi; e ciò allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti.

A tale norma si può derogare quando il proprietario che vuol costruire produca un atto di costituzione di servitù, regolarmente trascritto, a carico del fondo vicino, dal quale risulti stabilito il diritto di mantenere sul confine, per contributo delle due o più proprietà, od a carico di una sola di esse, un cortile (o chiostrina) rispondente all'altezza dei muri che lo dovranno fiancheggiare.

Art. 22

Marciapiedi privati

Tutti gli edifici devono essere dotati, nelle parti perimetrali libere e sorgenti su proprietà privata, di marciapiedi costruiti con materie impermeabili e della larghezza minima di un metro.

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 23

Sistemazioni urbane particolareggiate per la lottizzazione di aree fabbricabili

Per procedere alla lottizzazione di aree a scopo fabbricabile l'interessato o gli interessati devono presentare il relativo progetto particolareggiato ed ottenerne l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In conformità alle norme vigenti in materia i progetti di lottizzazione devono essere firmati da un architetto o ingegnere.

Art. 24

Strade private

Quando uno o più proprietari intendono costruire una o più nuove strade private devono presentare al Sindaco il relativo progetto in triplice copia, di cui una bollata, dal quale deve risultare, oltre la larghezza e la disposizione planimetrica della strada o delle strade, la eventuale lottizzazione delle aree adiacenti, la disposizione e la sezione delle fogne e delle caditoie e la indicazione dei marciapiedi.

Se il progetto è approvato, così come è stato presentato o con eventuali modifiche, l'interessato o gli interessati devono prima di dare inizio ai lavori prestare idonea garanzia per l'esatta osservanza delle norme regolamentari concernenti le opere e le modalità da attuarsi per la costruzione di strade private o delle prescrizioni impartite con l'autorizzazione (ad esempio: impianto e pavimentazione stradale, fognatura, illuminazione pubblica, acquedotto, ecc.). Tali opere dovranno essere eseguite prima che vengano eretti i fabbricati.

Nel caso in cui la nuova strada privata debba collegarsi con la rete stradale pubblica esistente, essa non deve essere in larghezza, inferiore ai metri 10, marciapiedi rialzati compresi.

Le strade aventi carattere residenziale devono avere una larghezza non inferiore ai metri 7.

Le strade private, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse nella parte comunicante con lo spazio pubblico con muro o cancello anche apribile, il cui disegno dovrà essere approvato prima dall'Amministrazione Comunale.

Per le costruzioni che si volessero far sorgere lungo le nuove vie, devono essere osservate tutte le prescrizioni relative alle strade pubbliche, nonchè quelle prescritte dal piano regolatore della zona.

L'Amministrazione Comunale potrà provvedere direttamente alla manutenzione delle strade private secondo le prescrizioni regolamentari, qualora lo ritenga utile nel pubblico interesse, dietro pagamento di un contributo da parte dei proprietari, nella misura che sarà fissata dalla Amministrazione Comunale stessa.

Viceversa se una strada privata non venisse convenientemente costruita e mantenuta dai proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la chiusura e l'esecuzione d'ufficio dei lavori occorrenti per la manutenzione e lo scarico delle acque e quant'altro ai sensi dei vigenti regolamenti ed a carico dei detti proprietari.

Art. 25

Lunghezza delle fronti dei fabbricati

Qualora nelle vie ad edifici a costruzione continua, il fronte verso strada di una singola proprietà sia inferiore a ml. 12, chi intende costruire deve uniformare il nuovo edificio, per quanto concerne l'aspetto esteriore, livello dei piani, decorazioni e tinte, ad uno dei due fabbricati contigui, al fine di ottenere con l'uno di essi un complesso architettonico unico.

Se per ragioni particolari non fosse possibile o non si ritenesse opportuno raggiungere la lunghezza minima della fronte sopra indicata, o non fosse possibile portare l'altezza del fabbricato erigendo pari a quella di uno dei due fabbricati confinanti, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia e vagliate le ragioni stesse in rapporto all'importanza della via nella quale deve sorgere il fabbricato, potrà accordare o meno la deroga.

Ferrara, 25 luglio 1957.

L'Ingegnere Capo

Dott. Arch. Ing. CARLO SAVONUZZI

L'Assessore ai Piani Regolatori

MICHELE TORTORA

Il Sindaco

Prof. LUISA GALLOTTI-BALBONI

Il Consulente al Piano Regolatore

Prof. Arch. GIOVANNI MICHELUCCI

Il Segretario Generale

Dott. GIUSEPPE GUIDORIZZI