

NORME EDILIZIE PER L'AMPLIAMENTO DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE
PARZIALE DELLA CITTÀ DI FERRARA.-

L'ampliamento del Piano di Ricostruzione si estende a due quartieri della città, particolarmente danneggiati in seguito ad eventi bellici, situati l'uno all'ingresso del centro urbano e l'altro nel cuore della città medesima.

Per tali quartieri valgono quelle norme edilizie già presentate per il Piano di Ricostruzione già approvato (D. n. 2940/498 del 23 aprile 1949) e che qui vengono riportate integralmente.

Si devono solo aggiungere quelle norme particolari riguardanti l'edilizia nei pressi della stazione; qui, come meglio risulta dall'apposita planimetria, vi sono specificatamente indicate le altezze dei fabbricati che devono avere un certo rapporto e con l'altezza dell'edificio della Stazione stessa e con la larghezza della piazza. Pertanto l'edificio prospettante la Stazione dovrà avere un'altezza di m. 10, mentre quello posto a destra e delimitante la piazza dovrà avere un'altezza non inferiore a m. 25.

Lungo la Via A. Cassoli sono previsti fabbricati di altezza non inferiore a m. 15, con portici di larghezza di m. 4 ed altezza di m. 4,50.

Si fa presente inoltre che per quanto concerne le norme igieniche non si è ritenuto dare alcuna particolare indicazione, essendo sufficienti quelle del vigente regolamento comunale.

Tipi edilizi

Si prevedono costruzioni:

- intensive
- se. intensive
- estensive

DECRETATO ALLE DD. PP.
30.1.54
[Circular stamp and signature]

Art. 1

Costruzioni Intensive

Area coperta massima 7/10 dell'area totale.

Esclusione di chiostrine e cortili chiusi.

Fronti stradali liberi da edifici, debbono essere delimitati da muri di cinta di altezza non inferiore a m. 2.

La disposizione degli edifici, la loro altezza e distanza dal ciglio stradale, è indicata caso per caso in planimetria.

Onere di costruzioni e portici indicati in planimetria.

Art. 2

Costruzioni Semintensive

Area coperta massima 1/2 dell'area totale.

Numero dei piani da 2 a 4 compreso il terreno, e secondo le indicazioni planimetriche.

Altezza degli edifici da mt. 7 a 13.

Esclusione di chiostrine e cortili chiusi.

Costruzione di muri di cinta negli spazi liberi.

Preferenza del cotto in vista nei materiali di costruzione.

Spazi scoperti verso strada sistemati a giardino.

Per i distacchi tra edificio ed edificio, e per gli arretramenti dal ciglio stradale valgono le indicazioni in planimetria.

Art. 3

Edifici lineari

Area coperta massima 1/3 dell'area totale.

Numero piani da 3 a 4.

Altezza da m. 10 a 13.

Distanza tra gli edifici: due volte l'altezza media.

Dimensioni tipiche dei lotti 40 x 33.

Dimensioni tipiche dei fabbricati 40 x 11.

Art. 4

Costruzioni estensive

Ville singole

Area minima mq. 1200.

Area massima coperta 1/5.

Piani due, compreso il terreno con eventuali sopraelevazioni parziali purchè non supericri alla metà dell'area coperta.

Distanza dal ciglio stradale mt. 10.

Art. 5

Villette a più appartamenti

Area minima totale mq. 800.

Area massima coperta 1/4.

Numero piani due con eventuale sopraelevazione parziale non superiore alla metà dell'area coperta.

Distanza dal ciglio stradale mt. 5.

Art. 6

Villini singoli

Area minima totale mq. 500

Area massima coperta 1/4

Numero piani due, oppure uno sopraelevato con seminterrato

Distanza dal ciglio stradale mt. 5

Art. 7

Case binate

Area minima totale mq. 350.

Area massima coperta 1/3.

Piani due compreso il terreno.

Altezza minima mt. 7.

Distanza tra gli edifici mt. 10.

Distanza dal ciglio stradale mt.4, salvo le deroghe indicate in planimetria.

Dimensioni tipiche dei lotti 17 x 30.

Dimensioni tipiche dei fabbricati 22 x 12.

Art. 8

Case a schiera

Area minima totale mq. 200.

Area massima coperta 1/3.

Piani due compreso il terreno.

Altezza minima mt. 6,50.

Distanza dal ciglio stradale mt.4, salvo deroga come sopra.

Dimensioni tipiche dei lotti mt. $7 \div 10 \times 30$.

Dimensioni tipiche dei fabbricati mt. $7 \div 10 \times 12$.

Spazi prospettanti strade o piazze cintati da muro alto non meno di mt. 2 due.

Art. 9

Zone di rispetto - Giardini privati

Nelle zone di rispetto indicato nella planimetria è vietata qualsiasi costruzione.

Eventuali deroghe dovranno riportare il benessere, oltre che dell'Autorità Comunale, della Soprintendenza ai Monumenti e del Ministero della Pubblica Istruzione.

Art. 10

Altezze dei fabbricati

In quanto non in contrasto con le norme in precedenza fissate valgono quelle del vigente regolamento edilizio:

Larghezza strada	Rapporto tra altezza e larghezza	Altezza massima
- fino a mt. 4	2	mt. 8
- per il di più sino a mt. 8	$1 - 1/2$	mt.14
- per il di più sino a mt. 12	1	mt.18
- per il di più oltre i mt. 12	$3/4$	mt.22

Anche nelle piazze l'altezza dei fabbricati non potrà superare i m.22, salvo gli edifici monumentali e le chiese.

Le case di due piani, compreso il terreno, avranno un'altezza minima di m.8 fra il suolo contiguo e le linee di gronda.

Art. 11

Distacco dei fabbricati

Quando i proprietari non intendono e non possono erigere le

fabbriche appoggiate l'una all'altra, lo spazio o intercapedine fra edifici prospicienti una pubblica via sarà considerato come cortile interno; e gli edifici stessi dovranno essere costruiti in modo che la distanza di ciascuno dal confine di proprietà non superi $\frac{1}{3}$ dell'altezza del più elevato dei due. Le distanze rispettive dal confine potranno però essere sommate (previa regolare convenzione tra i due proprietari da trascrivere a norma di legge) per costituire insieme lo spazio da lasciare fra i due fabbricati, che dovrà essere non inferiore a $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato più elevato.

La maggior altezza potrà essere concessa in arretramento, valutandola in base alla maggior larghezza di intercapedine conseguita con l'arretramento stesso.

I muri di cinta saranno considerati edifici quando la loro altezza superi i tre metri.

Art. 12

Norme per la misura dei distacchi

L'altezza dei fabbricati, su ogni fronte prospiciente un distacco, agli effetti della determinazione dell'ampiezza del distacco medesimo e della distanza da tenersi dal confine di proprietà, sarà misurata dal livello medio del marciapiedi o pavimenti fissi dello spazio libero al ciglio di gronda.

Per un distacco laterale ad uno spazio pubblico tale altezza non potrà, in ogni caso, essere considerata all'altezza risultante su detto spazio, nell'angolo del fabbricato corrispondente al distacco.

L'osservanza delle prescrizioni di cui ai commi precedenti, deve verificarsi per le fronti o parti di fronti degli altri edifici esistenti e rispetto ai confini o tratti di confine di proprietà.

In nessun caso la distanza per due fabbricati le cui fronti non si prospettino potrà essere inferiore per ciascun punto delle fronti stesse, a metri 6.

Non si terrà conto nella misura del distacco della gradinata

e scale esterne di accesso al piano rialzato, dei balconi, dei cornicioni, delle pensiline e di altri simili sporti finchè l'aggetto non superi i metri uno e quaranta centimetri.

Le prescrizioni di distanza di cui al presente articolo non hanno più luogo quando fra i due edifici esiste una via o spazio pubblico.

Art. 13

Portici

La costruzione dei portici è obbligatoria nelle vie previste porticate nella planimetria del Piano di Ricostruzione.

I portici dovranno avere un'altezza non minore di metri 5 (cinque), ed una larghezza massima di metri 5 (cinque) compreso lo spessore delle colonne o pilastri, ed una larghezza minima non inferiore ai metri 3,50 (tre e cinquanta).

Il Comune potrà emanare prescrizioni speciali di altezza e larghezza per casi particolari, in edifici o zone a carattere monumentale o soggetto comunque a vincoli.

Art. 14

Disposizioni dei corpi di fabbrica

I corpi di fabbrica debbono di regola essere disposti in senso normale o parallelo alla linea mediana della strada principale, purchè con l'una o l'altra disposizione si assicurino il miglior orientamento del fabbricato.

I fabbricati disposti a pettine possono essere collegati alla testata da un corpo di fabbrica di non più di due piani costruito a filo stradale.

Art. 15

Allineamenti edilizi

Per le costruzioni da erigere lungo le strade nelle quali è previsto un nuovo allineamento edilizio è in facoltà del Comune di consentire costruzioni che non si attengano in tutto alle norme relative ai tipi edilizi precedentemente indicati.

Tali costruzioni dovranno però rispondere in ogni caso alle prescrizioni del Regolamento Edilizio in vigore al momento

in cui la costruzione stessa verrà eseguita.

Art. 16

Lottizzazioni

I proprietari delle aree comprese in un isolato non potranno eseguire costruzioni fino a tanto che non presentino all'approvazione del Comune un progetto di lottizzazione tra loro concordato che assicuri la razionale utilizzazione delle aree stesse secondo la zonizzazione prevista dal piano per l'isolato stesso. Il rilascio della licenza di costruzione è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Comune del piano di lottizzazione.

In mancanza di accordo fra i proprietari si provvederà d'ufficio.

A insutabile giudizio del Comune potrà essere concessa nei piani di lottizzazione una zonizzazione diversa da quella prevista nel piano purchè venga previsto un tipo di edilizia più rada.

Ad esempio costruzioni intensive potranno essere sostituite da semintensive o semintensive con estensive e non viceversa.

Anche i proprietari di immobili latitanti alle strade e spazi pubblici per i quali è previsto un "allineamento edilizio", fino alla profondità massima di m. 40 dall'allineamento stesso, prima di ottenere la licenza di costruzione dovranno presentare un piano di lottizzazione come quello prescritto ai comma precedenti.

Potrà anche essere loro richieste uno studio volumetrico e dei prospetti di un intero isolato allo scopo di accertare la possibilità di una soluzione soddisfacente e decorosa.

In nessun caso verrà rilasciata l'autorizzazione a costruire su lotti che a causa della loro insufficiente estensione e della loro inadatta conformazione non si prestino alla creazione di edifici sufficientemente decorosi in rapporto alla località.

Art. 17

Vie private

E' vietato costruire strade private non previste nel piano senza l'autorizzazione del Comune.

L'autorizzazione verrà concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte dei richiedenti di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione ed alla chiusura della strada agli imbocchi mediante cancellata e fognature.

La concessione di licenze di costruzioni per fabbricati fronteggianti strade private è subordinata all'autorizzazione predetta.

Le denominazioni stradali e la numerazione civica, ad eccezione per necessità anagrafiche alle vie private, non mutano la condizione giuridica delle medesime.

Art. 18

Costruzioni speciali

Per la costruzione di edifici pubblici o di pubblica utilità quali scuole, chiese, palestre, mercati, ecc. può essere concessa una maggiore estensione di area fabbricabile ad una maggiore altezza in relazione alla necessità ed al carattere dell'edificio.

Non si prevedono, nel piano di ricostruzione, edifici a carattere industriale, giacchè esiste una speciale zona industriale, modernamente attrezzata, nella quale debbono sorgere gli stabilimenti di tale genere.

Per le costruzioni su aree contigue ad edifici scolastici il distacco e le altezze debbono essere determinati in base alle speciali disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 19

Caratteristiche architettoniche delle nuove costruzioni

Tutte le nuove costruzioni da erigersi in applicazione del Piano di Ricostruzione dovranno essere stilisticamente ambientate secondo le caratteristiche tipiche delle località in cui

devranno sorgere, così da evitare nel modo più assoluto, sia nelle linee architettoniche, sia nell'impiego dei materiali da costruzione, ogni dissonanza estetica.

In prossimità di edifici monumentali o dove vi siano da tutelare caratteristiche di ambiente storico ed artistico, il Comune può imporre ulteriori vincoli prescrivendo caso per caso, norme specifiche circa le altezze, i volumi, il numero di piani, e la loro partizione esterna, la superficie coperta e libera, le dimensioni dei portici, i materiali di rivestimento, le tinte giunture, ecc.. Per tali vincoli non possono a nessun titolo essere avanzate richieste di indennizzo.

Art. 20

Norme generali

Le nuove costruzioni dovranno osservare le prescrizioni del regolamento edilizio, in quanto non siano in contrasto con le presenti norme, e tutte le prescrizioni del regolamento di Igiene, in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le prescrizioni e le leggi vigenti relative alla tecnica delle costruzioni ed all'edilizia in generale.-



82

[Handwritten signature]