

NORME EDILIZIE PER IL PIANO DI RICOSTRUZIONE  
DI RAVENNA

= 2 =

**Art. 1) - Distanza dei corpi di fabbrica dai confini e fra loro.**

Il distacco minimo del fronte del corpo di fabbrica dal filo stradale deve essere di m. 2,50 per edifici di abitazione in serie; di m. 5 per edifici isolati o abitati. - Nel centro storico e nella zona residenziale urbana per ragioni di estetica stradale, il distacco del corpo di fabbrica dal filo stradale può essere abolito. - Il distacco minimo di un corpo di fabbrica dal confine del lotto è di m. 5,00, tra due corpi di fabbrica di m. 10. -

Art. 3)

Per gli edifici in serie può essere abolito il distacco tra confine del lotto e corpo di fabbrica: pertanto quest'ultimo sul filo del confine stesso; in tal caso però anche il corpo di fabbrica contiguo deve essere costruito sul filo. Sicché i due corpi di fabbrica si susseguono uniti senza soluzione di continuità. - Per le frazioni rurali i distacchi possono così ridursi: dal confine al corpo di fabbrica m. 3,00; da corpo di fabbrica a corpo di fabbrica m. 6,00, dal corpo di fabbrica al filo stradale m. 3,00. -

**Art. 2) - Rapporto tra distanza e altezza dei corpi di fabbrica.**

Il distacco tra due corpi di fabbrica che si prospettano deve essere maggiore o tutt'al più uguale all'altezza del corpo di fabbrica più alto, diminuita di m. 2,00. -

Qualora il corpo di fabbrica sorga in zona obbligata ed a distanza obbligata da un altro corpo di fabbrica, la sua altezza massima è pari alla distanza che lo separa dall'altro corpo di fabbrica aumentata di m. 2,00 fermi restando i limiti massimi e minimi fissati dall'art. 26 del presente regolamento. -

La suddetta regola del distacco vige anche per le pareti dei cortili, quando in essi prospettano stanze abitabili. -

Nel caso di perimetro irregolare, si assume, per distacco, la media ponderale delle distanze tra i lati opposti dei due corpi di fabbrica che interessano. -

Nel caso di ali sporgenti dal corpo di fabbrica principale

..//..

vige la stessa regola del distacco, sempre che nei prospetti affrontati si aprano finestre e abitazioni.-

La sporgenza delle ali del corpo di fabbrica principale non deve mai superare la loro distanza media.-

Nella zona "storica" e residenziale urbana, per quanto riguarda i distacchi tra corpi di fabbrica interni, cortili, sporgenze ecc. vi sono le regole di cui sopra; mentre i prospetti strada possono avere un'altezza a  $3/2$  della loro distanza.-

Nell'incroci fra strade di differente sezione é ammessa nella strada minore l'altezza maggiore per un tratto uguale alla larghezza della strada stessa.-

Art.3)-

Altezze massime e minime dei corpi di fabbrica e dei piani

L'altezza massima dei corpi di fabbrica in serie, delle ville e dei palazzi é fissata in m.20,00. Sono consentite maggiori altezze per gli edifici pubblici, edifici monumentali, monumenti, edifici industriali, e in tutti quei casi eccezionali, in cui lo richieda il pubblico interesse, previa autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.-

L'altezza minima dei corpi di fabbrica di cui al comma primo del presente articolo, é fissata in m.5,00.-

L'altezza massima degli edifici isolati o allineati, villini, case semirurali, resta fissata in m.12.-

Gli edifici accessori non devono superare l'altezza di un piano e in qualunque caso i m.5,00.-

Le altezze di cui al comma 1-3-4-5 si intendono misurate dal marciapiede o dalla quota di campagna alla linea superiore della cornice di coronamento o dalla linea di imposta del tetto. Ove esista il parapetto della terrazza praticabile, il limite superiore di detto parapetto deve essere compreso entro i limiti di altezza, a meno che non sia posta ad una distanza, dal filo superiore della cornice, pari almeno alla sua altezza.-

Nel caso di strada in pendenza la misura dell'altezza va eseguita nella sezione mediana.-

Nel caso di terreno o quote comunque varie, la misura si esegue partendo da una quota media, media ponderale delle quote di perimetro del fabbricato.-

L'altezza minima libera dei piani terreni é fissata in m.3,50 e dei piani superiori in m.3;00.-

I portici dei vari fabbricati adiacenti debbono avere la stessa altezza computata da pavimento a pavimento; di norma debbono essere ad un solo piano, salvo particolari esigenze di carattere architettonico. Lungo il perimetro di o

..//..

gni isolato i portici devono essere creati con carattere di continuità architettonica.-

Il suolo rimane di proprietà privata, ma la pavimentazione e la relativa manutenzione saranno a cura del Comune. Sono ammesse sovrastrutture, oltre i limiti fissati precedentemente quando siano di carattere prettamente architettonico o decorative (pegole, belvedere, logge ecc), locali di servizi o (cabine per motori di ascensori, cassoni per l'acqua, recinto per stendere i panni).-

E' assolutamente vietato l'uso di detti locali per abitazione, come che sia essa intesa o realizzata. Mentre i primi (pegole, belvedere ecc) possono rimanere visibili dalla pubblica strada, gli ultimi (locali di servizio) dovranno risultare invisibili dalla pubblica strada.-

Art.4)-

Indice di sfruttamento

a)-Zona attuale come limite massimo di sfruttamento dell'area fabbricabile si deve tenere un rapporto pari a 5/10 tra superficie coperta e superficie totale, per le costruzioni principali tale rapporto deve scendere ad un decimo per gli edifici accessori.-

b)-Zona futura. Come limite massimo di sfruttamento si deve tenere un rapporto pari a 4/10; il rapporto scenderà a 1/10 per gli edifici accessori.-

Art.5)-

Profondità del corpo di fabbrica.-

La profondità del corpo di fabbrica non può superare i m.15 in tipi fabbricativi aperti e i m.12 in quelli chiusi. Possono essere ammesse eccezioni solo per edifici monumentali oppure in quelli in cui le condizioni ambientali siano interamente assicurate da un impianto di aria condizionata.-

Possono altresì fare eccezioni edifici destinati a scopi speciali (industriali, militari, sportivi ecc).-

Art.6)-

Elementi aggettanti.-

Qualunque edificio dovrà avere alla base uno zoccolo od in pietra da taglio o di mattoni di una altezza di almeno cm.60.-

E' assolutamente vietata la costruzione di gradini che sporgano oltre la linea dello zoccolo della facciata, così pure non è permessa la posizione di paracarri isolati o addossati ai muri.-

Potranno essere tollerati paracarri solo alle cantona-

..//..

nate degli edifici e della zona centrale attuale, quando lo permetta il municipio e purché non siano alti meno di cm.80, né sporgano più di cm.15 dal rustico della facciata.-

E' ~~vietata~~ vietata l'apposizione di inferriate sporgenti più di cm.10 dal rustico della muratura.-

E' proibito porre in opera persiane od altre imposte a prentesi a l'esterno a finestre a piano terreno, che si trovino elevate più di m.2,50 dal suolo.-

Tutte le serrande delle porte di case o botteghe prospicienti strade o pubbliche piazze, si dovranno aprire all'interno, con avvertenza che gli stipiti dei vani relativi non potranno aggettare più di cm.10 dalla superficie esterna dello zoccolo.-

Non é permessa la costruzione di balconi sporgenti dal muro ad altezza inferiore a m.3 dal suolo.-

Ove poi la sporgenza del balcone superi i cm.25, la sua altezza dal suolo non potrà mai essere inferiore a m.4,00.-

Non é permessa l'occupazione del suolo pubblico con inferriate per finestre da sotterranei o cantine, dette finestre dovranno aprirsi esclusivamente sulle pareti verticali dello edificio.-

Sono vietate le ribalte esterne per chiusura delle botteghe e la posa in opera di qualsiasi altro infisso, di qualsiasi tipo esso sia, sporgente più di cm.15 del filo esterno del muro.-

Art.7)- Tipi edilizi e loro raggruppamenti.-

Come già detto all'art.XXIII del presente regolamento gli edifici restano divisi in due grandi categorie: edifici monofamiliari o isolati ed edifici plurifamiliari o in serie.-

Gli edifici monofamiliari o isolati possono essere dei seguenti tipi:

- 1- { privati-tono architettonico elevato  
pubblici- é consigliabile prevedere per questi edifici aree di riserva per successivi ampliamenti
- 2- Ville-tono architettonico elevato-sono vietate le botteghe
- 3- Villini- di dimensioni più modeste della villa-sono vietate le botteghe.-
- 4-Case semirurali o operaie-talvolta anche abbinata, caratterizzate dalla presenza di un'area anteriore (coltivata a giardino e di una posteriore coltiva a orto.
- 5-Case rurali-Case costruite in campagna, la cui <sup>ampiezza</sup> ~~ampiezza~~ dipende dall'importanza del fondo condotto dal colono che lo abita.-

Gli edifici plurifamiliari o in serie-~~per~~ edifici in serie non si intende la monotona ripetizione di un elemento modello, bensì ripetizione di elementi abitativi anche dissimili, ma regolati con determinate norme-possano essere dei seguenti tipi:

- 1-edifici in serie orizzontale
- 2-edifici in serie verticale
- 3-edifici in serie mista (verticale e orizzontale)
- 4-Cassette in serie

Art.8)- Rapporti tra strada ed edilizia.  
Gli edifici che non siano sul filo stradale, dovranno avere un distacco costante da quest'ultima, salvo ulteriori arretramenti ovvero sporgenze eseguite per giustificati e fondati motivi di carattere architettonico.-  
Le sistemazioni delle masse edilizie lungo una strada, devono essere concepite con carattere unitario e armonico.-  
La strada sarà dimensionata in base alle esigenze del traffico; l'altezza dei fabbricati che vi prospettano rimane fissata sempre dalle norme dettate dagli art. ~~XXVI~~ e ~~XXVII~~  
3 4  
del presente regolamento.-

Art.9)- Sistemazione aree scoperte-Recinzioni.  
Le aree scoperte sia per edifici chiusi che per edifici aperti devono essere sempre sistemate a giardino, ad eccezione dei cortili carrabili che possono essere anche lastricati internamente.  
E' consigliabile che dette aree circondino sempre gli edifici a carattere esclusivamente residenziale anche nella zona attuale si da creare un distacco fra questi e la strada di traffico.-  
Le aree a giardino prospiciente i fabbricati in serie distaccati meno di m.5,00 dalla strada, devono rimanere prve di recinzione e devono essere tenute con grande cura dai proprietari in modo da costituire un motivo di decoro nella pubblica strada.-  
I terreni delle case semirurali o operaie, anche se coltivati a orto, devono avere lungo la strada di transito pubblico una striscia di almeno m.2,50 di larghezza, sistemata esclusivamente a giardino.-

Art.10)- Edifici accessori.  
Gli edifici accessori devono essere architettonicamente legati con la costruzione principale, e di norma essere situati nelle parti laterali o posteriori dell'edificio principale.-  
Gli edifici accessori possono essere concessi solo ad uso di autorimessa o di locali attrezzi per giardino; in via  
../..

eccezionale, nel caso di edifici plurifamiliari nella zona centrale attuale, o nelle ville possono venire adibite ad abitazione del portiere, purché questa risponda a tutti i requisiti richiesti alle abitazioni in genere.-

Art.11)- Igiene delle fabbriche.

Nei fabbricati dovranno essere scrupolosamente osservate tutte le norme dettate dagli art. dei Capi IV-V-VI titolo terzo del Testo Unico delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934 n.1265, nonché tutte le norme del regolamento locale di igiene e sanità per la salubrità dell'aggregato urbano e rurale e delle abitazioni redatte secondo le istituzioni di massima emanate dal Ministro per l'Interno. Dovranno inoltre essere osservate le norme date negli articoli che seguono nel presente regolamento.-

Art.12)- Orientazione dei corpi di fabbrica.

L'orientazione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire una congrua illuminazione solare di ogni ambiente di soggiorno anche in pieno inverno.-

Art.13)- Norme igieniche negli ambienti.

Seminterrato deve essere provvisto di un'intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm.50 tutto interno ai muri esterni, a partire da una quota inferiore di cm.30 dal piano di calpestio del pavimento interno; deve inoltre essere fatto il pavimento un vespaio ventilato di una altezza minima di m.o. 30. I vani di finestra devono avere una superficie minima di aria e di luce pari a 1/8 della superficie del pavimento locale ~~da detta finestra~~ Possono inoltre essere prese tutte quelle disposizioni atte a rendere sempre perfettamente asciutti i locali e la intercapedine ventilata. I seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.-

Pianterreno: deve avere un sotterraneo o un vespaio ben ventilato per tutta l'estensione; il vano di porta vetrina o finestra all'aria libera, deve avere una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti.

Quando trattasi di negozio, questi debbono disporre ciascuno di una latrina propria.-

I piani terreni destinati ad uso di abitazione e prospicienti la pubblica strada, debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno m.1,00 e sovrastare in tutta la loro estensione ai sotterranei o vespai ben ventilati.

Abitazioni. Le stanze ad uso abitazione debbono avere una cubatura minima di m.25,00? La superficie minima del

le finestre aperte all'aria libera deve essere pari ad  $1/10$  della superficie della stanza, ed in nessun caso inferiore a mq.1,00.-

Cucine debbono avere una cubatura non inferiore ai mc.15 ed almeno una finestra della superficie minima di mq.1,50 munita di arieggiatore.-

Latrine e bagni: devono avere almeno una finestra aperta all'aria libera della superficie minima di mq.0,50 munita di arieggiatore.-

Corridoi: di oltre m.8,00 devono avere illuminazione e aereazione diretta mediante una finestra ed essere di larghezza non inferiore a mq.1,20.-

Sottotetti abitabili debbono avere una cubatura minima di mc.25, essere muniti di controsoffitto con una camera d'aria di altezza non minore di cm.25, ventilata a mezzo di aperture verso l'esterno munite di griglie ed avere tra il piano del pavimento ed il soffitto una altezza non minore di m.2,20 misurata alla parete versola imposta del tetto, purché l'altezza media sia non inferiore a m.2,70?

Copertura dei fabbricati devono avere una sottostante camera d'aria e un'altezza minima di cm.30, ventilata mediante apertura verso l'esterno, munita di griglie. La camera d'aria tanto per il tetto quanto per le soffitte può essere sostituita con l'approvazione preventiva del Municipio da uno spessore a tre strati di materie isolanti o, se compresa tra due strati isolanti, può essere ridotta a cm.10. Quando le coperture sono rivestite d'asfalto, questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difende dal calore.-

Scale Tutte le scale che servono fino a due piani, possono essere ventilate e illuminate mediante finestre aperte all'aria libera. Quelle di due soli piani superiori possono essere illuminate solamente dall'alto, mediante apposito lucernario di superficie non minore della metà della superficie del vano, con sufficiente apertura per la ventilazione diretta dall'esterno, di una superficie complessiva non minore di  $1/6$  del vano intero della scala. Le scale che servono a più di due piani devono essere ventilate ed illuminate direttamente. Il numero degli appartamenti serviti da una sola scala deve essere limitato a seconda delle condizioni di aereazione ed ampiezza della scala stessa e non può es

..//..

sere; di norma, su eriore a quattro per piano. La larghezza minima delle scale resta fissata da m.1,00 a m.1,15.-  
Luri d'ambito delle case di abitazione dovranno avere spesso re tale, secondo il materiale impiegato e il sistema della costruzione, da proteggere sufficientemente i locali dalle variazioni atmosferiche esterne, a giudizio dell'Ufficio Te cnico e di Igiene.-