

STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale (PRG) e il Programma di Fabbricazione (PdF) sono due strumenti urbanistici messi a punto dalla legge n.1150 del 1942 per la disciplina dello sviluppo dell'urbanizzazione; sempre intorno al Programma di Fabbricazione sarà utile ricordare che costituisce completamento del Regolamento Edilizio e avrebbe lo scopo di fornire informazioni sulle direttrici di sviluppo dell'abitato; inoltre con la legge del 1967 è stato reso possibile il mantenimento di un ibrido mezzo di pianificazione: la stessa normativa ha parificato infatti il PdF a quello di un Piano Regolatore Generale (la Regione Lombardia ha peraltro imposto che tutti i Comuni siano dotati di Piani Regolatori Generali).

Norme tecniche di attuazione (cosiddette NTA) e Piani Particolareggiati (PP) sono invece gli strumenti idonei a dare concreta applicazione al PRG; le Norme tecniche di attuazione, i Piani Particolareggiati e per finire i Regolamenti hanno tutti lo scopo-funzione di definire i caratteri, le limitazioni di zona e i vincoli inerenti a specifiche servitù; funzio-

ne specifica delle Norme tecniche di attuazione è quella di stabilire le altezze minime e massime degli edifici, il numero massimo dei piani fuori terra, le distanze dai confini, i rapporti di copertura; formazione e funzionamento della Commissione Edilizia, compilazione dei progetti edilizi, altezza minima e massima dei fabbricati, sporgenze (sulle vie e piazze pubbliche) sono invece tutte materie regolate dal Regolamento Edilizio (RE).

Le norme per la "salubrità dell'aggregato urbano e rurale e delle abitazioni" sono definite dal Regolamento d'Igiene, tale regolamento è l'unico atto ad intervenire a salvaguardia dell'ambiente in antitesi ai fenomeni d'inquinamento, fonico e atmosferico.

Sviluppo dimensionale

Lo sviluppo degli edifici e delle loro aggregazioni è dato dalla moltiplicazione delle singole cellule in orizzontale e verticale.

Ovunque troviamo la saturazione degli spazi ineditati.

Relativamente recente è lo sviluppo verticale (oltre i 4/5 piani).

Tipologia	Densità territoriale	Indice di utilizzazione
Estensiva	Fino a 100 ab/ha	Fino a 1 m ³ /m ²
Semiestensiva	→ Fino a 200 ab/ha	Fino a 2 m ³ /m ²
Semintensiva	Fino a 300 ab/ha	Fino a 3 m ³ /m ²
Intensiva	Oltre 300 ab/ha	Oltre 3 fino a 8- 10 m ³ /m ²

Lotti

Un isolato può essere costituito da un lotto o da più lotti edificabili.

L'urbanista organizza le modalità e i tempi di realizzazione dei lotti all'interno dell'isolato; infatti, deve fissare gli allineamenti e i distacchi della rete stradale e dei confini.

Questi con le sistemazioni del terreno e le eventuali recinzioni costituiranno la fisionomia dell'isolato.

Distacchi tra gli edifici

La somma delle due altezze che si fronteggiano divisa per due è la formula che definisce un distacco che assicuri buone condizioni di soleggiamento a ciascun fronte, limitando i disagi reciproci di introspezione.

Distacchi minori sono per la maggior parte dei casi

vietati da quasi tutti i Regolamenti edilizi comunali italiani.

Bisogna sempre tenere presente che il distacco tra gli edifici può variare con la latitudine le condizioni climatiche.

Dimensione di un insediamento

Poche decine d'abitanti danno origine solo ad un'aggregazione d'abitazioni, vale a dire ad un modesto insediamento in una variabile entità territoriale.

Qualche centinaio d'abitanti danno origine, il più delle volte, ad un villaggio o meglio, dal punto di vista amministrativo, ad una frazione, dipendente da un'entità insediativa superiore.

Oltre centomila abitanti, infine, costituiscono un centro urbano o, dal punto di vista amministrativo, un comune, dove i servizi hanno un ruolo molto rilevante.

Aree per il verde

Ai giorni nostri è necessario che il verde venga considerato come un elemento fondamentale per riequilibrare le immense volumetrie dell'edificato edilizio. In ogni progettazione, devono esserci degli spazi verdi a vari livelli: d'isolato, di quartiere, di intera città. In ogni città si devono trovare degli spazi verdi attrezzati per i bambini e il verde destinato a parco,

necessari per garantire una qualità ambientale alle varie parti della città.

Il verde deve essere distribuito in modo equilibrato in ogni zona.

È importante la cura degli aspetti naturali, come la scelta dei terreni, delle piantagioni, ecc. Inoltre è rilevante l'attenzione per la qualità estetica dell'insieme.

Standard dimensionali delle aree per il verde

Tipo	Livello	Abitanti (soglia funzionale minima)	Standard minimo m ² /ab	Accessibilità
Giardino	Locale ristretto (di isolato)	Fino a 1.000	3,00	Pedonale
Giardino con piccole attrezzature	Locale medio (di nucleo)	Fino a 3.000	3,00	Pedonale
Parco attrezzato	Locale allargato (di quartiere)	Fino a 5-10.000	3,00	Pedonale e veicolare
Parco	Urbano	Oltre 15.000	4,00-6,00	Pedonale e veicolare
Totale			13,00-15,00	

Edifici e pendenze del terreno

Una pendenza del terreno del 20% circa fa sì che si realizzi un piano parzialmente interrato.

Se la pendenza è maggiore del 20% si avranno sprechi volumetrici maggiori, che si possono ovviare con edifici gradinati ma con anche costi più elevati. Per migliorare le condizioni di soleggiamento su terreni in declivio è meglio prevedere delle coperture a tetto per gli edifici.

per abitante nelle aree destinate ai servizi pubblici. Non sono solo criteri di valutazione quantitativi, ma anche qualitativi.

Fondamentale è il DM n. 1444 del 1968, che precisa gli standard minimi da adottare per i servizi pubblici a livello locale ed urbano in tutte le nuove progettazioni.

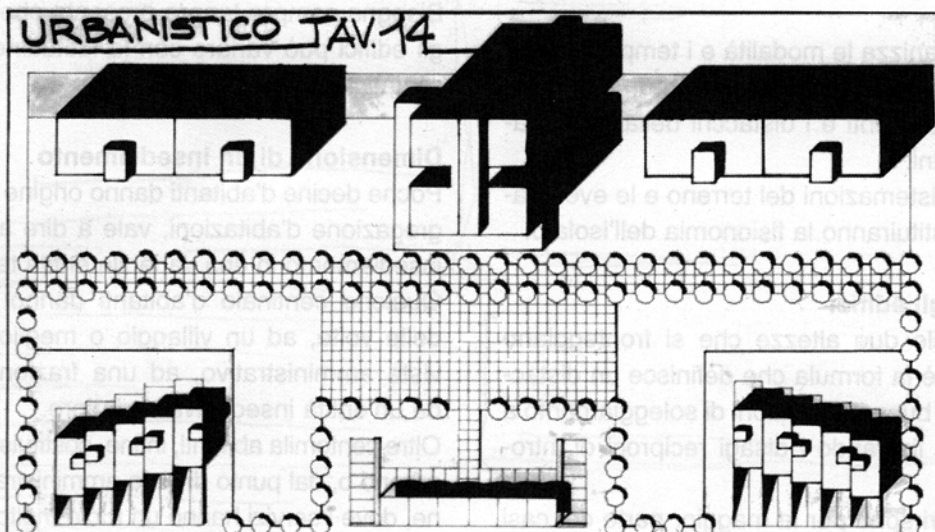
I parametri che vengono considerati sono:

- la tipologia dei singoli servizi;
- la soglia funzionale minima dei medesimi;
- l'accessibilità;

unitamente agli standard dimensionali minimi.

Standard urbanistici

Per standard s'intendono i metri quadrati disponibili



Servizi pubblici - standard dimensionali delle aree per l'istruzione (m²/ab) minimi consigliabili per la pianificazione comunale

Tipo	Abitanti (soglia funzionale minima)	Standard minimo (m ² /ab)	Accessibilità
Asilo nido/ scuola materna	1000	0,50	Pedonale
Scuola elementare	2000	1,50	Pedonale
Scuola media inferiore	2000-3000	1,50	Pedonale
Scuola media superiore	3000-5000	1,00	Pedonale/veicolare
Totale		4,5	

Servizi pubblici - standard dimensionali delle aree per la sanità (m²/ab) minimi consigliabili per la pianificazione comunale

Tipo	Abitanti (soglia funzionale minima)	Standard minimo (m ² /ab)
Farmacia	3000	-
Poliambulatorio	5000	-
Nucleo ospedaliero	20000-30000	1,50 1 posto letto ogni 100-200 abitanti
Centro geriatrico	10000-15000	1,00 1 posto alloggio ogni 50 abitanti
Totale		2,50

Note introduttive

Come conseguenza delle leggi e delle norme sul territorio, sempre più spesso vengono fatti interventi di tipo prescrittivo-vincolistico.

Le azioni strettamente legate a norme e vincoli sono:

- difesa del suolo
- protezione delle aree di particolare pregio naturalistico
- vincoli specifici che possono essere attivi (sollecitazioni) o passivi (divieti)

Zone di rispetto

Identificabilità	Distacco minimo	Provvedimenti di regolamentazione
Dai cimiteri	200 m nei comuni con popolazione fino a 20000 ab	DPR 285/90 e leggi sanitarie varie
Dalle autostrade	60 m dal ciglio	DM 1404/68
Dalle strade di grande comunicazione	40 m dal ciglio	DM 1404/68
Dalle strade di media importanza	30 m dal ciglio	DM 1404/68
Dalle strade di interesse locale	20 m dal ciglio	DM 1404/68
Dalle linee ferroviarie	30 m dalla rotaia	DPR 753/80
Dalle linee ferroviarie, urbane e simili	6 m dalla rotaia	DPR 753/80

Standard urbanistici minimi

Le quantità minime di aree da destinare alle attività d'interesse pubblico all'interno dei Piani regolatori è definita dal DM n. 1444 del 1968.

La ripartizione degli standard urbanistici minimi è:

- 4,50 m²/ab di aree per l'istruzione materna e dell'obbligo
- 2,00 m²/ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 9,00 m²/ab di aree per verde pubblico e sport
- 2,50 m²/ab di aree per parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli previsti da altre norme).

Purtroppo le quantità stabilite sono esigue rispetto le effettive esigenze.

Inoltre, è stabilito che nei nuovi insediamenti produttivi industriali le aree da destinare a standard non possono essere inferiori al 10% dell'area totale.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade locali comprese aree di sosta e parcheggio
- le reti idriche, fognante, elettrica, del gas e relativi allacciamenti
- i piccoli spazi di verde attrezzato

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo
- i mercati rionali
- le parrocchie
- gli impianti sportivi
- il verde di quartiere
- opere per attività creative, culturali ed amministrative sempre di carattere locale.

Le competenze relative sono distribuite in sede di convenzione, tra gli operatori promotori dell'intervento ed il Comune.

Utilizzazione delle aree

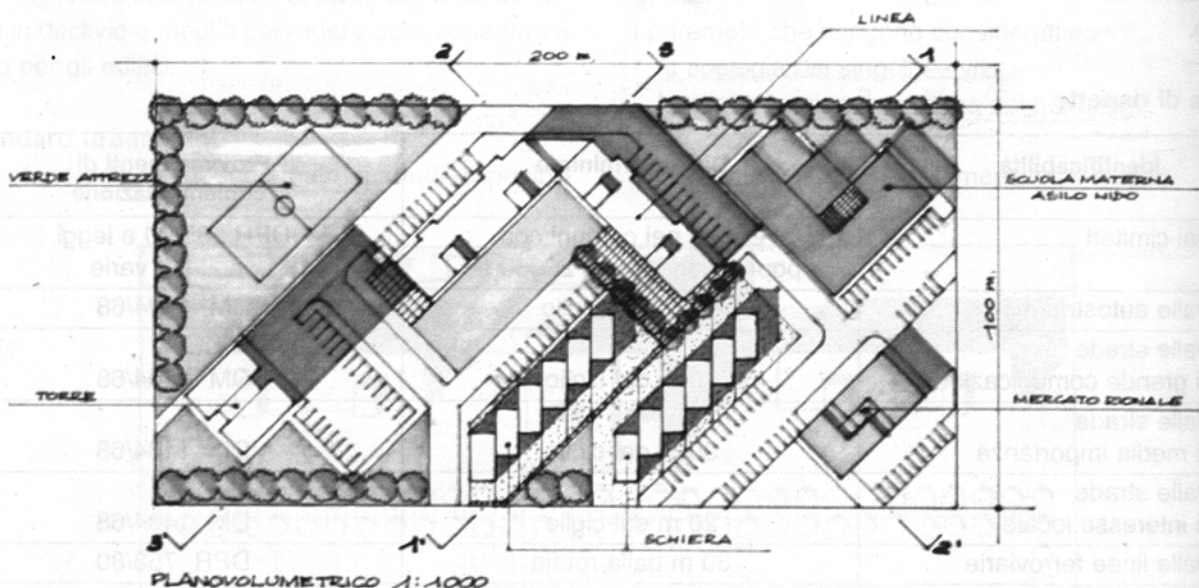
Il rapporto m³/m² esprime l'indice di utilizzazione; questo si può riferire alla superficie territoriale o a quella fondiaria.

Si ottengono: $it = m^3/m^2 = V/St$ if $m^3/m^2 = V/sf$

La densità edificatoria di un'area cambia al variare dell'indice di utilizzazione.

Generalizzando si possono assumere dei valori per gli indici di utilizzazione territoriale:

- Utilizzazione estensiva fino a 1,5 m³/m²
- Utilizzazione semiestensiva da 1,6 a 3 m³/m²



NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

DM 2 aprile 1968, n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

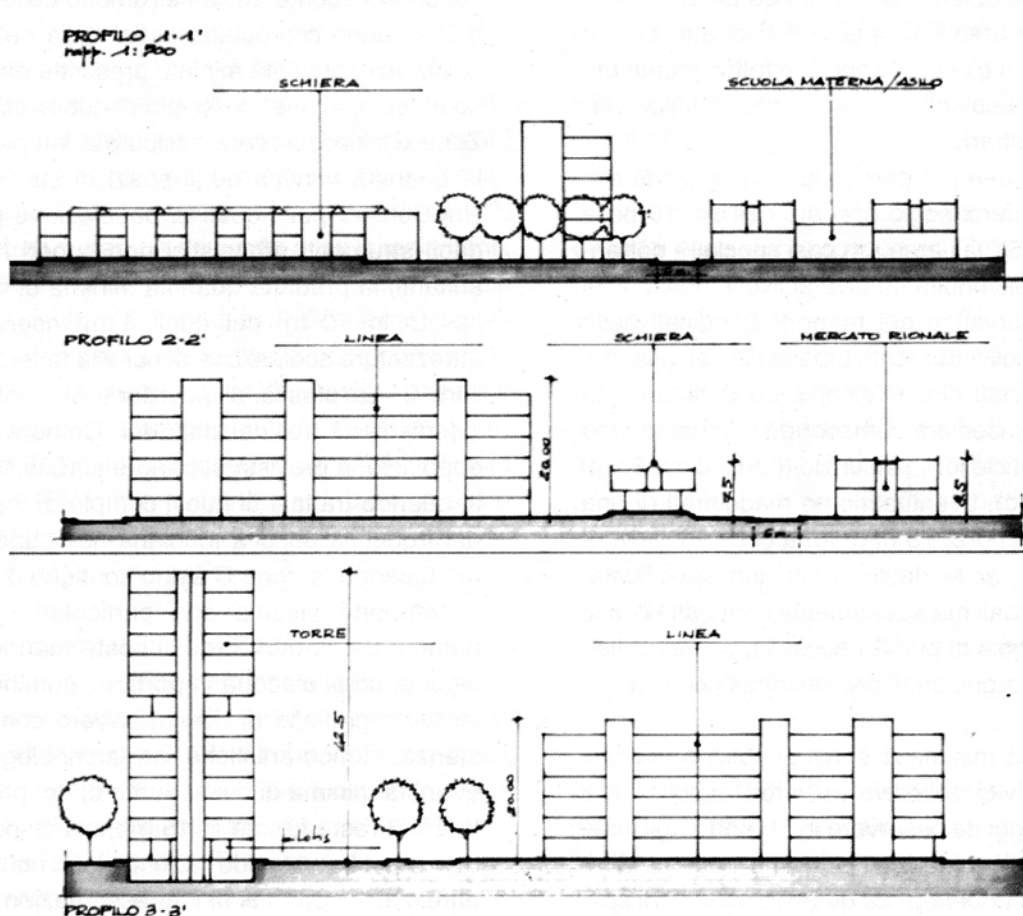
Art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi Piani regolatori generali e relativi Piani particolareggiati - lottizzazioni convenzionate; ai nuovi Regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- a) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- b) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera b);
- d) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- e) le parti del territorio destinati ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle



proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;

- f) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di uso generale.

Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui l'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di 18 m² per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) 4,50 m² di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) 2,00 m² di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici p., protezione civile ecc.) ed altre;
- c) 9,00 m² di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) 2,50 m² di aree per parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 m² di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 m³ vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 m³ (pari a circa 20 m³ vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.).

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee. La quantità minima di spa-

zi, definita al precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alle diversità di situazioni obiettive

1. Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.
2. Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A e B saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.
3. Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima degli spazi di cui all'art. 3. Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10.000 abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in 12 m² dei quali 4 m² riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali dei Comuni con la popolazione prevista superiore a 10.000 abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 m³/m². Quando le zone C siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con presistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in 15 m²: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4. Zone E): la quantità minima è stabilita in 6 m² da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.
5. Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:
 - 1,5 m² /abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
 - 1 m² /abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - 15 m² per abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n.765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m² di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 6. Mancanza di aree disponibili.

I Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art. 3, lett. d) e dell'art. 5, n. 2 della legge n. 765.

Art. 7. I limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media delle zone e, in nessun caso, i 5 m³/ m²;

2) Zone B):

le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previsti dagli articoli 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:

- 7 m³/ m² per Comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 m³/ m² per Comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 m³/ m² per Comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti;

3) Zone C):

i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui gli articoli 3, 4 e 5 di quelle di cui gli articoli 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E):

è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di 0,03 m³ per m².

DM 1° aprile 1968, n. 1404 Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori dall'edificazione del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge del 6 agosto 1967, n. 765

Art. 1. Campo di applicazione delle presenti disposizioni

Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dai Piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

Art. 2. Definizione del ciglio della strada

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 3. Distinzione delle strade

Le strade, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

- a) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);
- b) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, Allegato I); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1956, n. 717, art. 7);
- c) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 m; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 m.
- d) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Art. 4. Norme per le distanze

Le distanze da osservarsi nell'edificazioni a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione

orizzontale, sono così da stabilire:

- strade di tipo A) 60,00 m;
 B) 40,00 m;
 C) 30,00 m;
 D) 20,00 m.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Art. 5. Distanze in corrispondenza di incroci

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel comma 1 del precedente art. 4, aderenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 2).

INDICI URBANISTICI

Indice di fabbricabilità fondiaria: volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria: massima superficie utile espressa in metri quadrati costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Ciglio della strada: è la linea della sede stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali.

Densità edilizia: è il volume in metri cubi che si può costruire su ogni metro quadrato dell'area edificabile del lotto.

Distacco: è la minima distanza che l'edificio deve avere da altri edifici e dal confine. Viene misurato dalla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano.

Distanza di protezione dalle strade: distanza minima che deve osservare l'edificio dal ciglio stradale, a norma del DM 1444/68.

Altezza degli edifici: di norma è regolata dalle leggi 1150/42, DM 1444/68 e DM del 5 luglio 1975. Se non ci sono delle norme specifiche si misura dal piano di posa dell'edificio fino alla quota di copertura. Invece su terreni in pendenza, è misurata in corrispondenza del punto mediano della facciata. L'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione è fissata ai sensi dell'art. 1 del DM 5 luglio 1975 in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni, i gabinetti ed i ripostigli.

Densità edilizia e volumi: il volume costruibile è dato dalla somma delle superfici lorde di pavimento di ogni piano per le relative altezze lorde; escludendo i volumi tecnici (interrati, vano scale, vano ascensore).

Distanze: sono quelle da altre costruzioni, dai confini e dalle strade.

Distanze dai confini: l'art. 873 del C.C. e altre norme più restrittive previste dal RE comunale determinano le distanze dai confini di proprietà. In generale l'edificio può essere posto a una distanza di 5 m o dal confine o sul confine stesso.

