



COMUNE DI SOMMA LOMBARDO

Regolamento Edilizio

CON PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

RELAZIONE

PROVINCIA DI VARESE

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO

$$+ = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + =$$

REGOLAMENTO EDILIZIO CON PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

[illegible]

PROGETTISTI

Dott. Ing. FRANCO BIRIGOZZI.

Dott. Arch. ANGELO PANDOLFI

Dott. Ing. LUIGI BINAGHI

Somma Lombardo

IL SINDACO
(Dr. Prof. Mario Zaro)

IL SEGRETARIO CAPO,
(*Francesco Dalmazzo*)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Geom. Luigi Turri.)

Wig Tuni

PROVINCIA DI VARESE

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO

$$+ = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + = + =$$

REGOLAMENTO EDILIZIO CON PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

[illegible]

REGOLAMENTO EDILIZIO

Con Programma di Fabbricazione

= . = . = . = . = . = . = .

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSE

Attualmente le disposizioni che regolano la concessione della licenza di costruzione sono quelle contenute nel Regolamento Edilizio approvato circa 30 anni or sono: norme che più non rispondono alle crescenti necessità edilizie della città ed ai moderni sistemi costruttivi.

Pertanto l'Amministrazione Comunale è venuta alla necessità dello studio di un nuovo Regolamento Edilizio che ovviasse agli inconvenienti scaturiti dalle superate norme edilizie del '35; inoltre tenendo conto delle disposizioni di legge in materia urbanistica allegate al nuovo Regolamento Edilizio, l'Amministrazione ha studiato un Programma di Fabbricazione che fa parte non solo integrante, ma essenziale del Regolamento Edilizio stesso.

2) CONCETTI INFORMATIVI DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO CON UNITO PIANO DI FABBRICAZIONE

Fermo restando la viabilità che è stata già studiata nella formazione del P.R.G. che attualmente segue l'iter presso le superiori Autorità tutorie, il Programma di Fabbricazione ha tenuto conto del notevole sviluppo edilizio esaltatosi nell'ultimo quinquennio e che non sempre felicemente ha seguito dei possibili assi di espansione.

Da qui la necessità nello studio dell'azzoneamento di tenere nel massimo conto la forma naturale di espansione ma coordinandola e differenziandola il più possibile con vari tipi edilizi che si inseriscano armonicamente nel nuovo tracciato viario, tendente a svincolare tutta la zona di futuro sviluppo e di completamento dalla disposizione prettamente radiale che sino ad ora aveva caratterizzato lo sviluppo della città.

Secondo i criteri suesposti e tenendo conto dell'eccessivo frazionamento della proprietà immobiliare in particelle di limitata entità (per cui corge un'enorme difficoltà nello studio di vasti piani di lottizzazione), della tipologia delle costruzioni esistenti, della necessità di risanare il più possibile l'aggregato urbano ed inquadrare e regolare il fenomeno edilizio secondo i migliori dettami dell'urbanistica e secondo le esigenze del vivere sociale adeguato ai tempi, si è giunti alla suddivisione del territorio (soggetto ad uno sviluppo di carattere ventennale), in varie zone così come illustrate nell'allegato B (tabella dei tipi edilizi).

NUCLEO ANTICO - corrisponde grosso modo al vecchio aggregato di origine feudale nel quale si concentra l'attività commerciale della città.

Molti degli stabili di questa zona sono vetusti ed in deplorabili condizioni edilizie; ne sarebbe quindi opportuna

la demolizione e la ricostruzione secondo criteri più attuali.

Non è possibile pensare all'intervento dell'Amministrazione Comunale in quest'opera di riammodernamento e perciò si è creduto di poter favorire l'iniziativa privata alleggerendo da certe imposizioni, quali la costruzione in serie aperta, e pertanto la possibilità di creare cortili chiusi.

ZONE RESIDENZIALI

Si è voluto differenziare la zona residenziale centrale in zona semintensiva e semiestensiva onde poter avvicinare al centro urbano una possibile zona di primo sviluppo, favorendola con una maggiore volumetria per la sua ubicazione e per esigenze di completamento edilizio a carattere prettamente residenziale, affinché l'Amministrazione Comunale non sia aggravata con immediato onere per tutti i servizi cui è tenuta a provvedere.

ZONA ESTENSIVA

Si è ritenuto di voler mantenere il carattere di costruzioni unifamigliari con annesso orto-giardino per venire incontro ad una esigenza tipica di una parte della popolazione, che pur essendo dedicata all'industria non vuol abbandonare tipicamente il piacere di coltivare la terra.

ZONE MISTE

Le industrie a carattere artigianale e familiare in continuo aumento quantitativo costituiscono il nerbo dell'economia locale. Tale problema non poteva essere sottovalutato.

Non si è voluto intralciare il fiorire di tali attività prevedendo alcune zone miste (semiestensiva ed estensiva) dove potessero liberamente costituirsi; tali zone sono state scelte di preferenza dove già il fenomeno si verificava.

ZONE INDUSTRIALI

Per il futuro sviluppo tipicamente industriale sono state fissate speciali settori delle zone periferiche poste sottovento e nelle vicinanze degli assi di comunicazione.

Per le industrie esistenti che hanno sede in zone ora chiamate residenziali non si è potuto pretendere il trasferimento per la loro notevole consistenza; d'altra parte l'attività di queste industrie non è tale da causare molestie o danni alle zone residenziali nelle quali si trovano inserite.

ZONE AD ATTREZZATURE COLLETTIVE

In previsione dello sviluppo futuro si sono vincolati diversi appezzamenti di terreno per scuole, per asili, per Chiosse, attrezzature sportive, mercati.

L'ubicazione di tali appezzamenti è stata scelta in base allo

sviluppo edilizio sin qui verificatosi ed in base a quello che presumibilmente si verificherà in dipendenza della progettata rete stradale.

ZONA RURALE

Una zona spinta fino ai confini del Comune cinge i vari aggregati urbani (Capoluogo e Frazioni).

ZONA PAESISTICA

in tale zona, là ove particolari ragioni di carattere ambientale e panoramico lo hanno imposto, sono state create fasce sottoposte a vincoli particolari nelle quali la fabbricazione è permessa a speciali condizioni volumetriche e planimetriche allo scopo di tutelare e valorizzare le bellezze naturali dell'ambiente.

Dalle tabelle dei tipi edilizi si desumono per le diverse zone:

- l'indice di fabbricabilità
- le altezze consentite sia in senso assoluto, sia in rapporto alle sezioni stradali
- la distanza dalle aree pubbliche e dai confini di proprietà
- le destinazioni edilizie previste ed ammesse
- le disposizioni particolari ingegneristiche che determinano e regolano le modalità ed i limiti di costruzione

Il Regolamento Edilizio con Piano di Fabbricazione è stato completato con tutte le norme riguardanti la presentazione, l'esame dei progetti edilizi, il rilascio della licenza edilizia, la composizione ed i compiti della Commissione Edilizia e di tutte le altre norme in materia igienico-edilizia a mente delle disposizioni di legge.

- 3) ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON PIANO DI FABBRICAZIONE
Oltre alla presente relazione, fanno parte del Regolamento Edilizio con Piano di Fabbricazione n° 2 planimetrie in scala 1:5000 rappresentanti il Piano di azzonamento, una tavola al 25.000 rappresentante la zona circostante il Comune di Somma con le principali vie di comunicazione ed una tavola sinottica, denominata "Tabella dei tipi edilizi", nella quale sono illustrati succintamente ma esaurientemente tutte le principali particolarità presentate dal Regolamento Edilizio, allegato sotto forma di fascicolo.