Politecnico di Torino
Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di Architetto
Prima sessione 2018 - 14 giugno 2018
SETTORE ARCHITETTURA

# Traccia 2

# PROVA PRATICA

#### Descrizione dell'edificio

L'edificio oggetto di intervento è situato all'interno del centro storico di un comune di medie dimensione nella Regione Piemonte.

Le norme di Piano prevedono la possibilità di un recupero del fabbricato escludendone la demolizione e ricostruzione.

A est l'edificio aderisce ad un fabbricato ecclesiastico, a ovest si affaccia su un largo urbano, a nord l'edificio si attesta su un confine di proprietà con un fronte cieco. Il prospetto sud si attesta su una rientranza di pertinenza della proprietà attualmente impropriamente adibita a posteggio.

L'impianto originale dell'edificio è della seconda metà del Diciannovesimo secolo, la struttura è in murature portanti e gli orizzontamenti sono in elementi lignei che conferiscono una forte caratterizzazione agli ambienti interni.

L'edificio è in stato di abbandono da oltre trenta anni è caratterizzato dal piano terra precedentemente utilizzato come osteria, un primo piano come residenza e una loggia soprastante affiancata a una porzione di sotto tetto.

# Obiettivi progettuali

Si richiede la ri-funzionalizzazione del fabbricato in base alle seguenti richieste e rispettando le principali normative tecniche:

## Piano Terra:

Progettazione di una piccola enoteca o attività di piccola somministrazione provvista di servizi igienici, arredi fissi e mobili e di un piccolo deposito al piano cantine.

Si chiede al candidato di valutare la possibilità di utilizzare e progettare l'area esterna di pertinenza a supporto dell'attività commerciale prevista con strutture removibili.

Realizzazione di un accesso indipendente per i piani superiori ad uso residenziale.

# Piani superiori:

Realizzazione di una residenza per una famiglia.

E' prevista la possibilità di riorganizzare le distribuzioni verticali, considerando le caratteristiche strutturali esistenti.

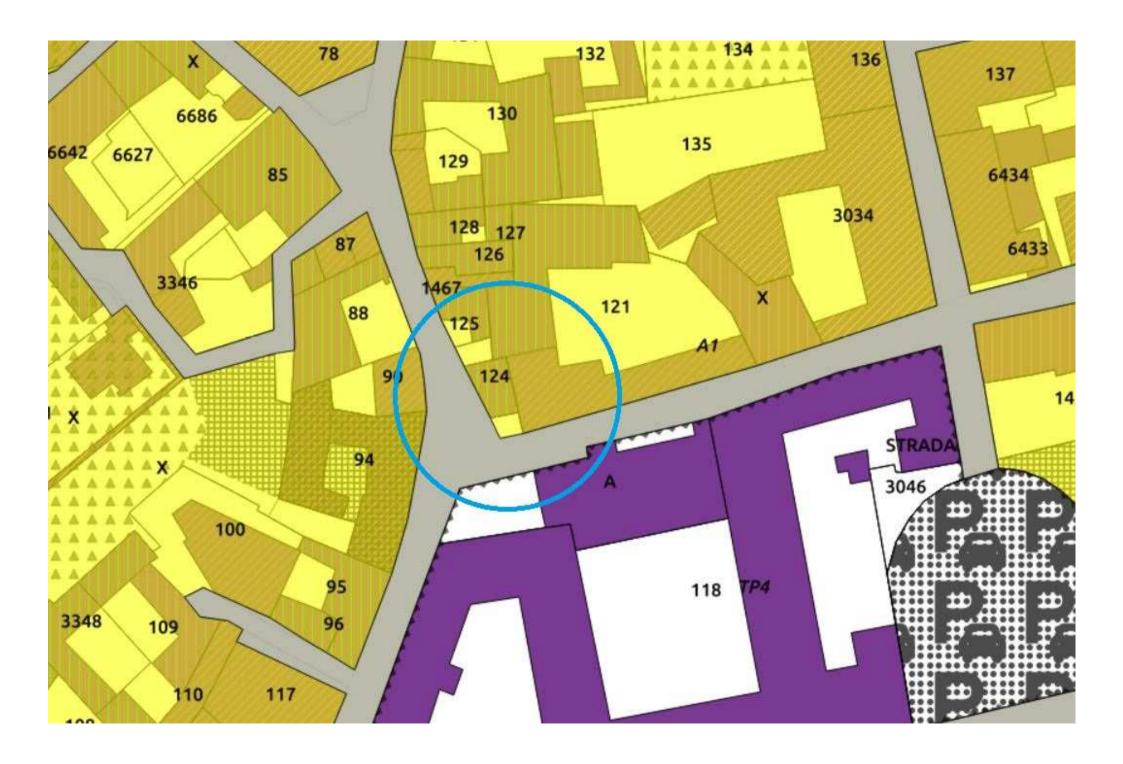
E' prevista la possibilità di riutilizzare la loggia in parte o totalmente e il locale sottotetto come ambienti abitabili.

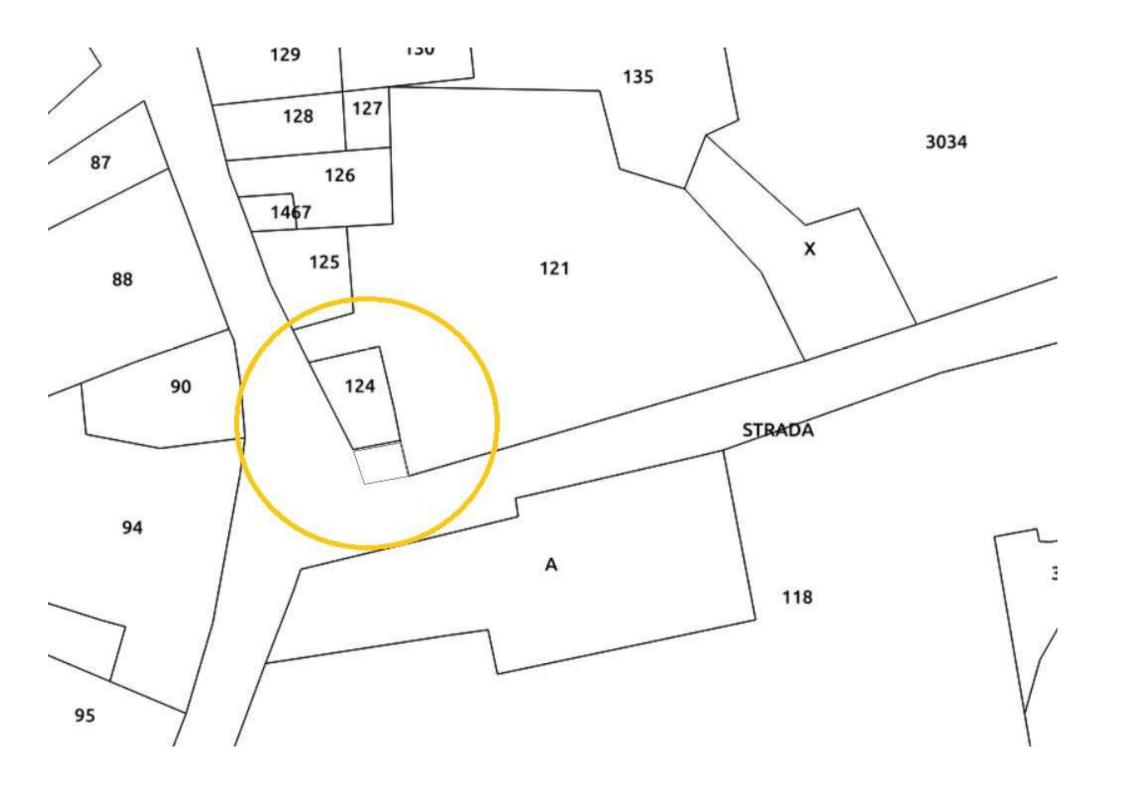
#### Elaborati richiesti

- Piante di tutti i livelli, con indicazioni degli arredi (fissi e mobili) e dei principali materiali previsti. (Scala 1:50)
- Sezione trasversale individuata lungo un asse significativo di progetto, con indicazioni degli arredi (fissi e mobili) e dei principali materiali previsti. (Scala 1:50)
- Almeno un prospetto tra quelli Ovest e Sud in cui si rappresentino le scelte compositive e materiche dell'eventuale integrazione della loggia e della realizzazione delle strutture nell'area di pertinenza esterna. (Scala 1:50)
- Schemi esemplificativi di alcuni dettagli tecnologici/costruttivi. (scala appropriata).
- Schizzi prospettici o assonometrici e quant'altro il candidato ritenga utile alla comprensione dei principali intenti progettuali.

## PROVA SCRITTA

Il candidato rediga una relazione nella quale siano esplicitati i criteri compositivi, illustrati i materiali e i sistemi tecnologici e costruttivi e giustificate, anche in linea di massima, le scelte effettuate.













Panoramica est Panoramica ovest





















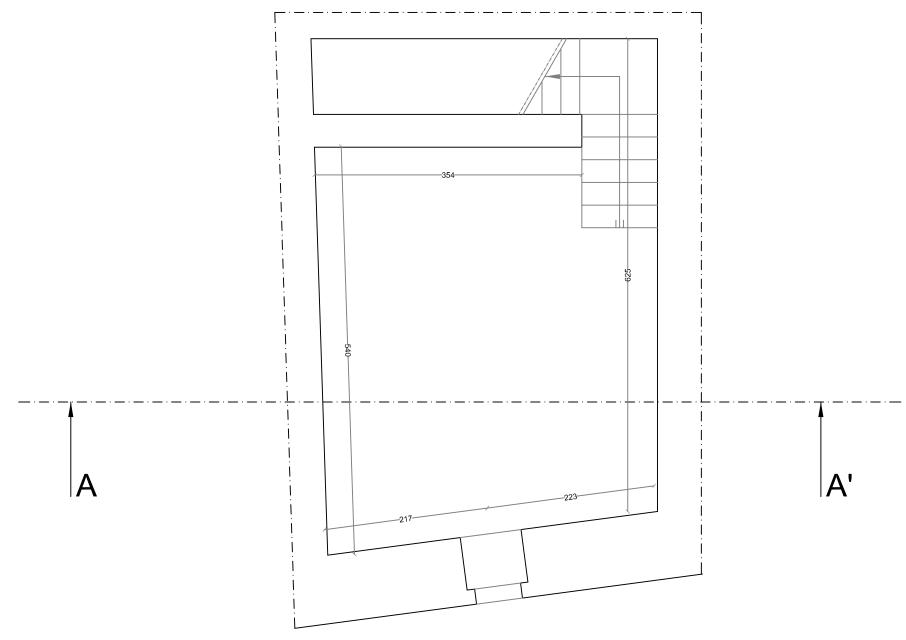
AREE RESIDENZIALI DI C	CONSERVAZIONE
Sigle distintive	A.1.n - A.2.n
Classificazione ai sensi	A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n°	_
1444	
Modalità di attuazione (art.	- S.C.I.A.;
2 n.t.a.)	- D.I.A.
	- Permesso di costruire;
	- Permesso di costruire convenzionato;
	- Piano Particolareggiato;
	- Piano di Recupero;
Destinazioni d'uso am-	- Residenziale;
messe (art. 6 n.t.a.)	- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
	<ul> <li>Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare);</li> <li>Direzionale;</li> </ul>
	- Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di SIp per unità im- mobiliare);
	- Turistica e ricettiva
T	- Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento	con i limiti stabiliti per ciascun lotto edificabile:
ammessi (art. 5 n.t.a.)	- manutenzione ordinaria;
	- manutenzione straordinaria; - restauro conservativo;
	- risanamento conservativo;
	- ristrutturazione edilizia;
	- ristrutturazione conservativa;
	- ristrutturazione integrale con identità di sedime;
	- ristrutturazione urbanistica (ammesso solo in casi eccezionali e motivati,
	previa formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato);
	- demolizione nei casi previsti al comma 3 del presente articolo (l'intervento
	deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i ad esclusione di quello relativo a
	superfettazioni, parti incongrue degli edifici o del complesso edificato.); - demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo;
	- interventi di cui al comma 9 dell' art. 6.
	- ampliamenti di cui al comma 12 del presente articolo da sottoporre a
	preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
	Le tavole di PRG individuano i tipi di lotti edificati sottoelencati; in ciascun tipo
	di lotto sono ammessi solo gli interventi indicati di seguito nel rispetto del
	comma 4 del presente articolo quando attuati con DIA o permesso di costruire
	ed in assenza di Piano di Recupero nel caso di edifici segnalati, nella Tav. n.
	27 del Centro Storico Urbano, quali immobili da salvaguardare ai sensi dell'art.
	24 della L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato
	n. 10, tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria,
	sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della
	L.R. 56/77, e s.m.i.; Lotti edificati di tipo A, occupati da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, e
	di tipo B che comprendono anche gli edifici segnalati dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.":
	- manutenzione ordinaria
	- manutenzione ordinaria
	- restauro conservativo.
	La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata
	all'A.C.; l'intervento di restauro conservativo, per i lotti di tipo B, deve essere
	sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis
	della L. R. 56/77 e s. m. i.

Lotti edificati di tipo C - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; restauro conservativo; - risanamento conservativo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; - Lotti edificati di tipo D - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo: - ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.; ristrutturazione edilizia, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.: - demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo; Lotti edificati di tipo E - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione conservativa - ristrutturazione edilizia; da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.; - ristrutturazione integrale, subordinatamente a Piano di recupero, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.: - demolizione di manufatti accessori e/o pertinenziali nei casi previsti al comma 6bis del presente articolo: Per il comparto VA4: interventi di cui al comma 10 del presente articolo Parametri (art. 3 n.t.a.) = esistente Dc Df = esistente = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle Ds costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia. Η = esistente ( nel caso di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti di un fabbricato, é ammesso l' innalzamento della quota del cornicione esistente fino ad un massimo di mt. 0,70, allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia); é altresì consentita una maggiore altezza nei limiti previsti dal comma 5 del presente articolo = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente Np articolo Sc = esistente = esistente; nel caso però di interventi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, è consentito innalzare le quote di cornicione o di gronda esistenti per non più di 70 centimetri, allo scopo di adeguare le altezze interne alle norme vigenti, senza che ciò costituisca aumento del volume Rc = esistente Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SIp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00 Aree per servizi da cedere da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio monetizzare (art. 8 n.t.a.) al dettaglio, nell' ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di ter-

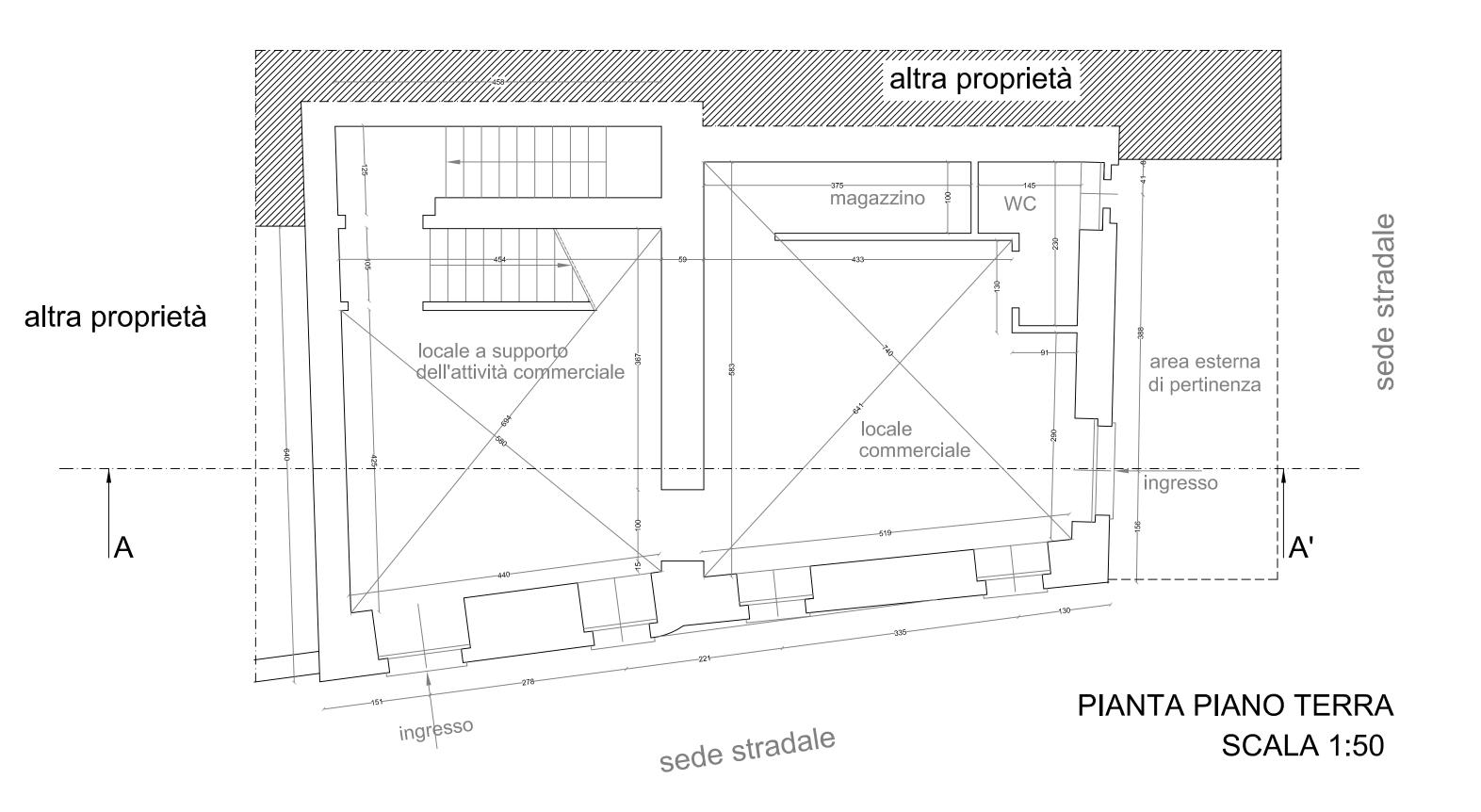
ritorio a tale scopo vincolate dal PRG: - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mg./90 mc. al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente. Si applica il comma 13 dell'art. 8 Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2 Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in Limiti degli insediamenti diversi particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui ai vigenti criteri comunali per il da quelli rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio residenziali (art. 8 n.t.a.) Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della Edifici а destinazione destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente nell'area manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: a) che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; b) che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6. Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme Condizioni particolari per la progettazione tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma prescrittivi per la corretta progettazione degli interventi di ampliamento consentiti ai sensi del comma 12 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. Per gli interventi nelle località di Mombarone e Quarto che comportino nuovo incremento del fabbisogno infrastrutturale connesso allo smaltimento dei reflui, dovrà essere prevista nella fase antecedente il rilascio dei titoli abilitativi

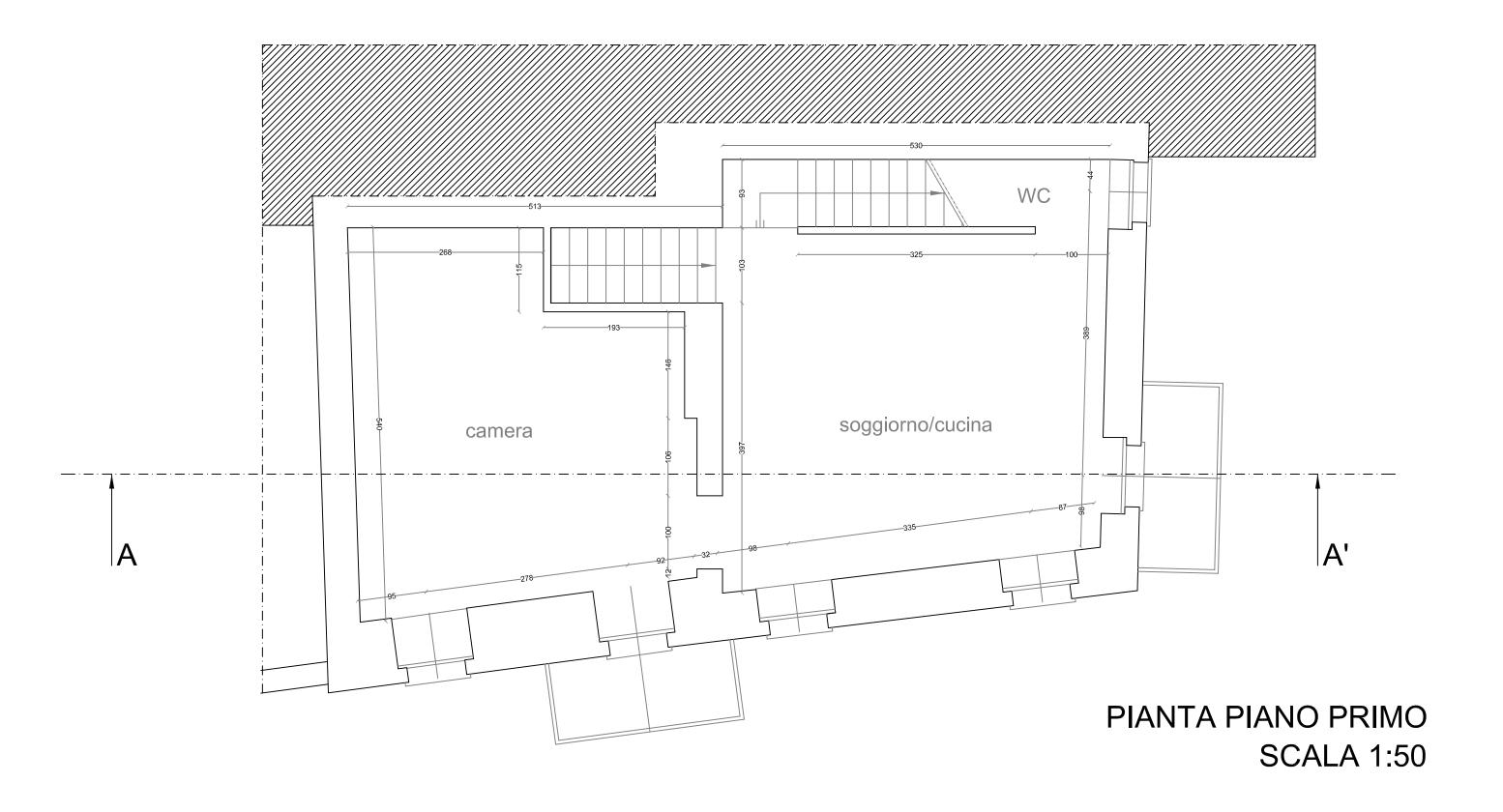
trattamento collettivi

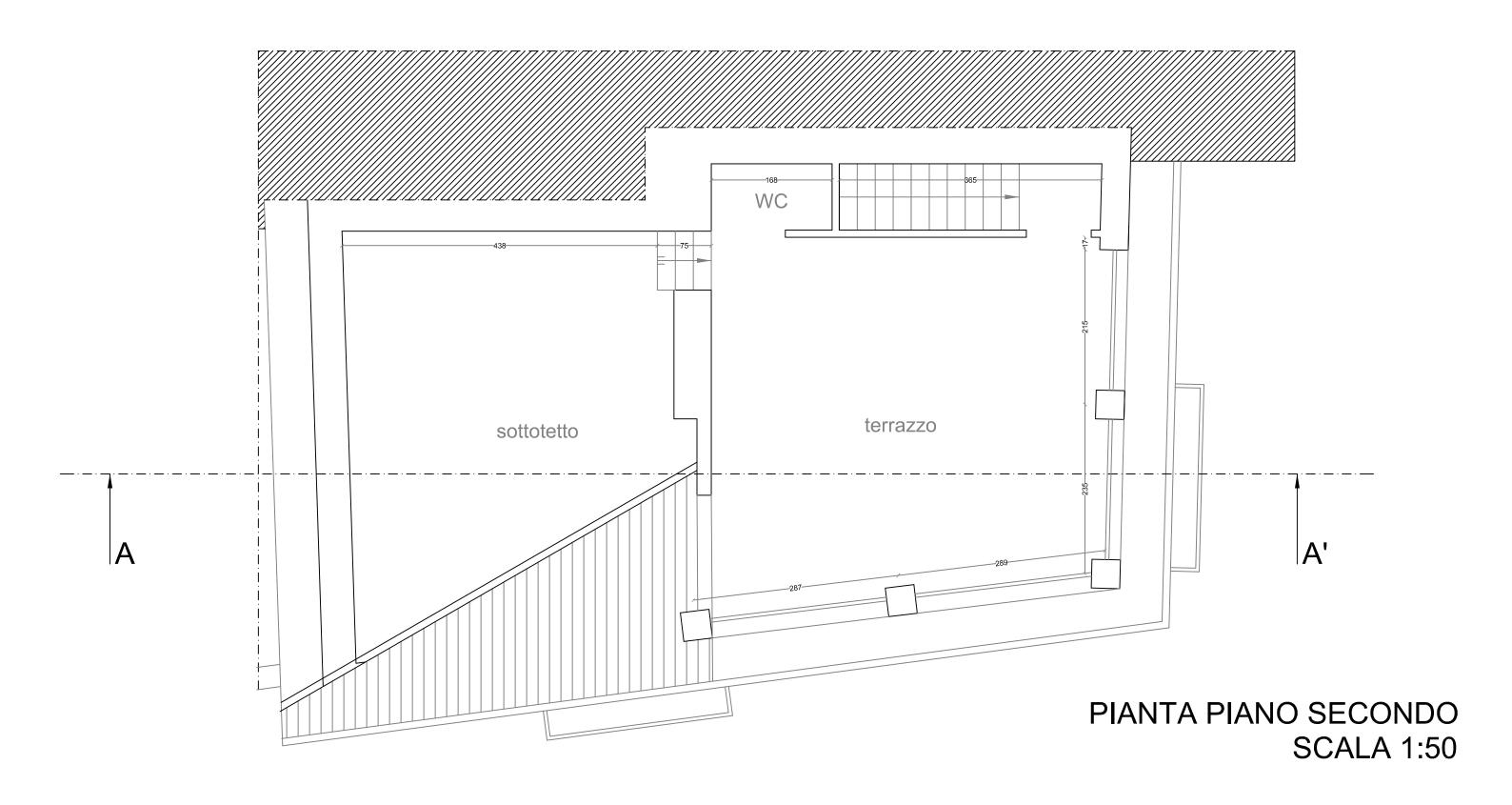
l'installazione di impianti di depurazione privata con tipologie e modalità di esecuzione idonee per garantire il corretto trattamento dei reflui e al fine di assicurare una elevata effettiva depurazione anche ricorrendo a sistemi di



PIANTA PIANO INTERRATO SCALA 1:50





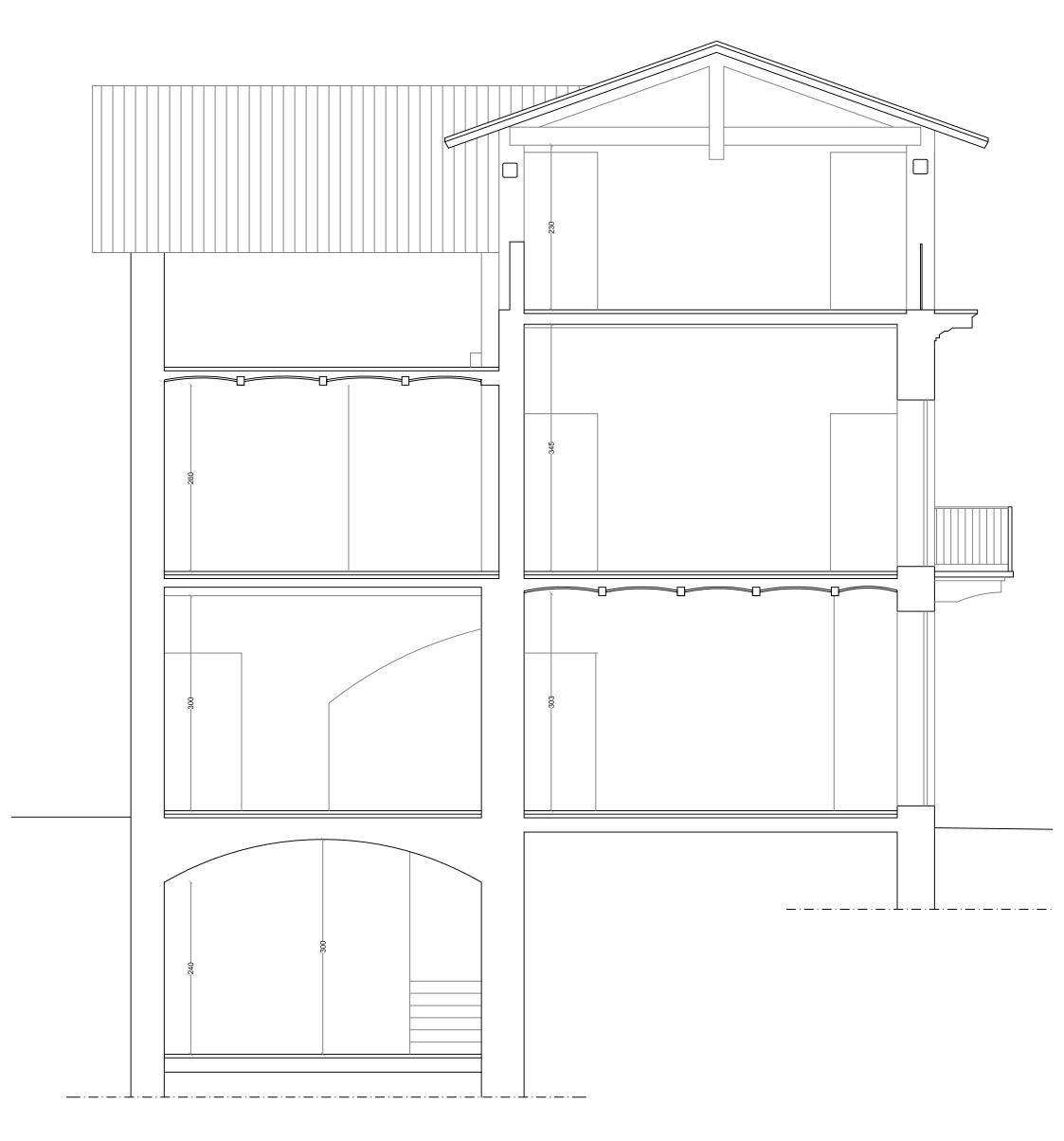




PROSPETTO OVEST - SCALA 1:50



PROSPETTO SUD - SCALA 1:50



SEZIONE A-A' SCALA 1:50

# ORDITURA PRINCIPALE DEI SOLAI

