

Politecnico di Torino

Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di ARCHITETTO

Prima sessione 2019 - 13 giugno

SETTORE ARCHITETTURA - SEZIONE A

Traccia n. 2

PROVA PRATICA

Nell'area evidenziata in allegato, ubicata nel centro storico di una città capoluogo di provincia, è individuato un fabbricato, ora sede di un cinema, che la proprietà intende destinare ad altri usi.

Il complesso si compone del fabbricato principale con la sala di proiezione (la cui sagoma va mantenuta in quanto la collocazione nel centro storico consente solo modifiche nei prospetti) e di alcuni fabbricati bassi, posti all'interno del cortile, che non recano vincoli specifici e per i quali è indicata la demolizione.

Il candidato consideri il recupero edilizio del fabbricato principale e la sistemazione esterna dell'area di pertinenza per una destinazione mista commerciale/artigianale e residenziale con i relativi servizi e standard.

Il candidato ipotizzi un assetto plausibile dell'edificio da recuperare riguardo alle prestazioni strutturali e di isolamento termico e lo sviluppi coerentemente nel progetto.

ELABORATI RICHIESTI:

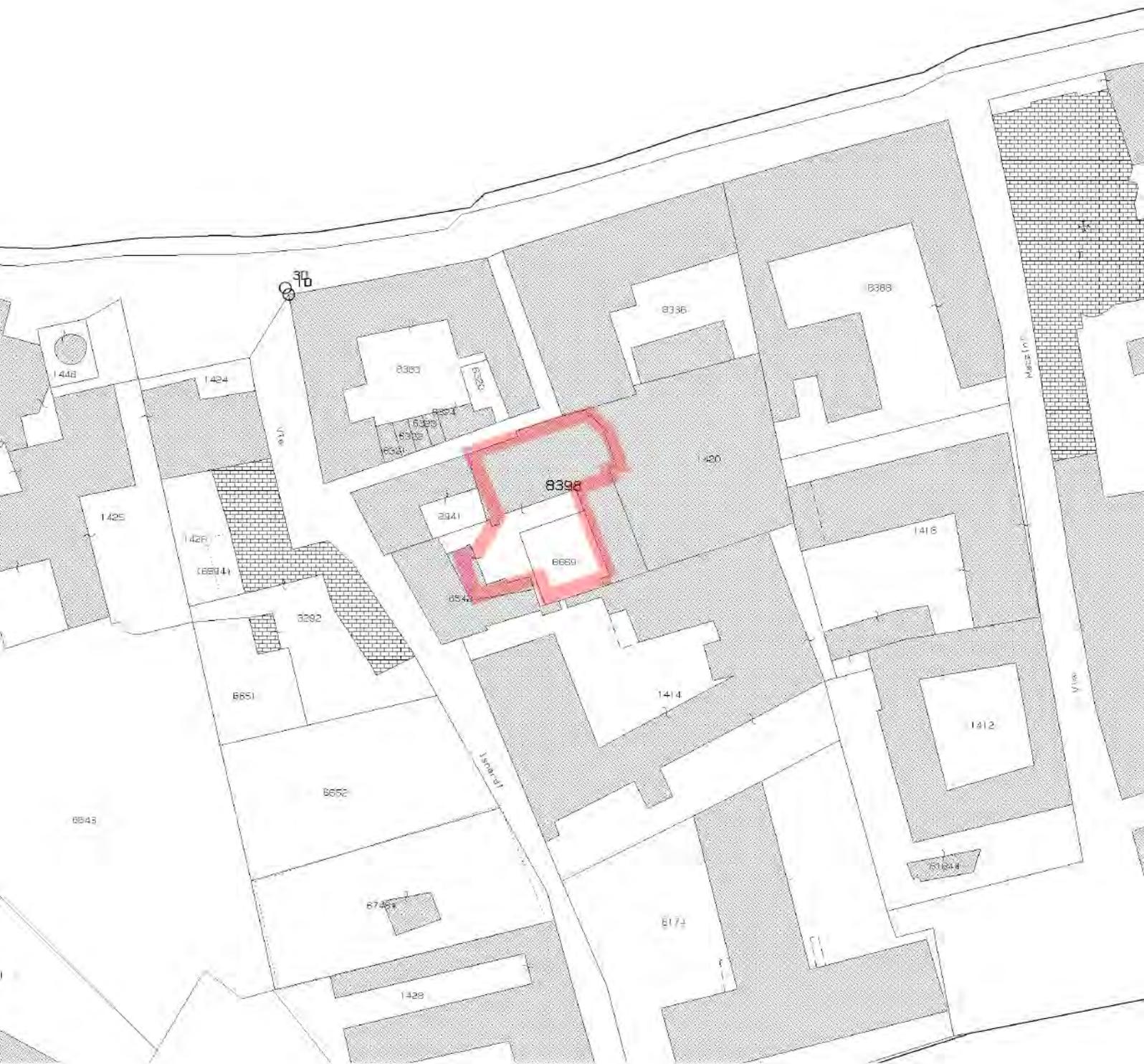
- planimetria generale dell'intervento (scala 1:100 o 1:200);
- piante dei piani in scala 1:100;
- due prospetti in scala 1:100;
- una sezione in scala 1:100;
- un particolare costruttivo significativo in scala adeguata;
- eventuale schizzo prospettico o veduta d'insieme.

PROVA SCRITTA

Il candidato rediga una relazione sintetica nella quale siano esplicitati i criteri compositivi e le scelte progettuali con riferimento anche all'analisi dell'area circostante.

Inoltre il candidato fornisca indicazioni sull'iter amministrativo che si potrebbe percorrere anche in base al tipo di intervento ipotizzato.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA PROGETTO



Documentazione fotografica



Foto 1 – Vista ingresso ex cinema



Foto 2 – Vista laterale dell'ex cinema



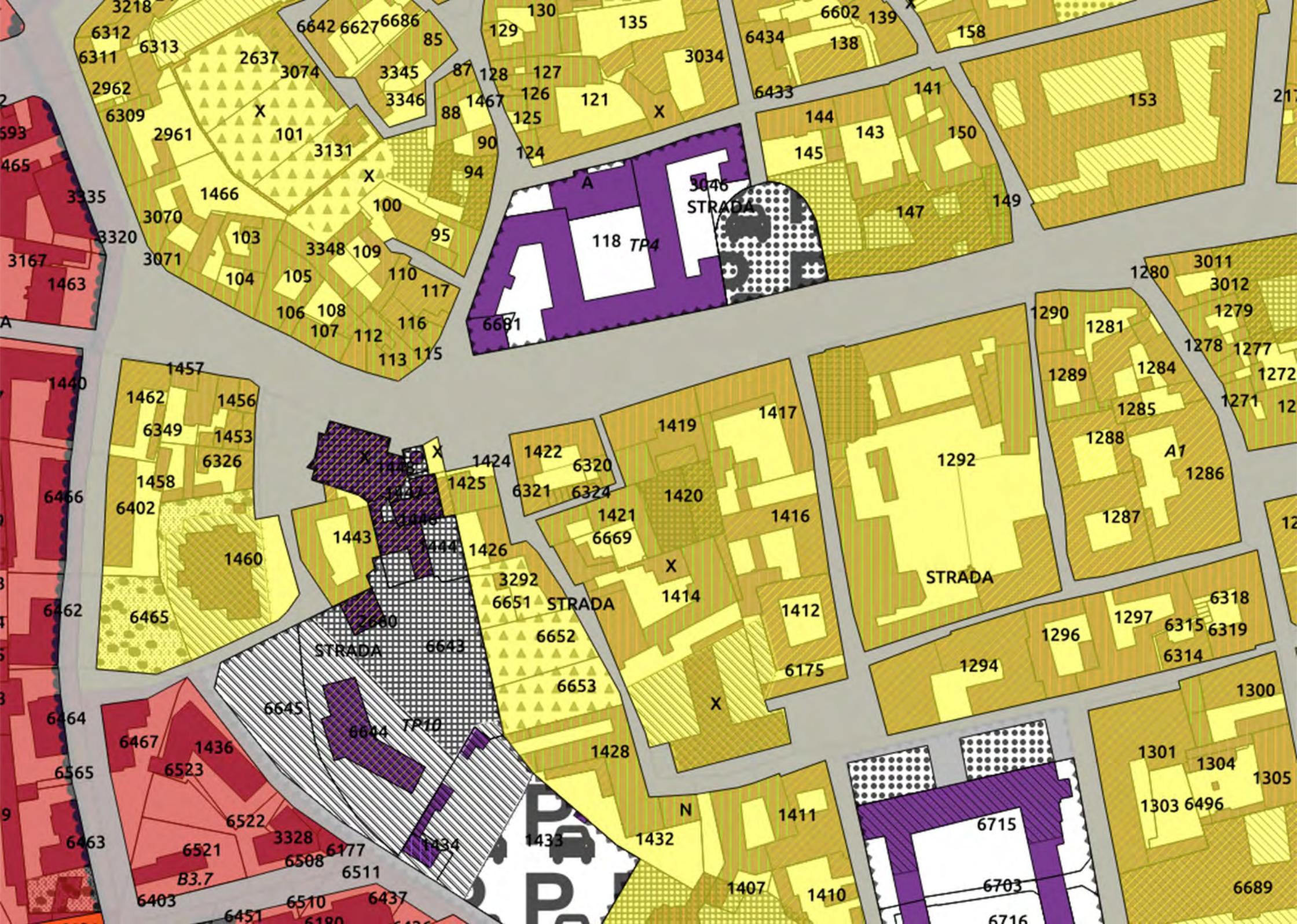
Foto 3 – Vista interno corte basso fabbricato ex ristorazione



Foto 4 – Vista interno corte bassi fabbricati



Foto 5 – Vista interno corte bassi fabbricati



TABELLA

AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE	
Sigle distintive	A.1.n - A.2.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	A, integralmente tutelate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - S.C.I.A.; - D.I.A. - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero;
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - 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; - Commerciale per la vendita all' ingrosso (fino a 400 mq. di Slp per unità immobiliare); - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare); - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l' impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>con i limiti stabiliti per ciascun lotto edificabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.;</p> <p>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.”:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo. <p>La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata all'A.C.; l'intervento di restauro conservativo, per i lotti di tipo B, deve essere</p>

	<p>sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i.</p> <p>Lotti edificati di tipo C</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.; <p>Lotti edificati di tipo D</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>Lotti edificati di tipo E</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>Per il comparto VA4: interventi di cui al comma 10 del presente articolo</p>
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>H = 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</p> <p>Np = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente articolo</p> <p>Sc = esistente</p> <p>V = 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</p> <p>Rc = esistente</p> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti</p> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00</p>
Aree per servizi da cedere al Comune, da assogget-	da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti

<p>tare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell' ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire convenzionati, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25mq./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: <ul style="list-style-type: none"> 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; <p>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.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Quelli descritti nella finca "Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.) ed in particolare per la vendita al dettaglio quelli di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>
<p>Condizioni particolari per la progettazione</p>	<p>Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme 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.</p> <p>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 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 trattamento collettivi</p>

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

PARAMETRO	SIGLA
1. Altezza della costruzione	H
2. Linea di spiccatò	Ls
3. Numero dei piani	Np
4. Distanze	D
Distanze dai confini	Dc
Distanze tra fabbricati	Df
Distanze dalle strade	Ds
5. Superficie coperta	Sc
6. Superficie utile di progetto	Sup
Superficie utile di spazi accessori e pertinenze	Sap
7. Superficie lorda di pavimento	Slp
8. Volume esistente	Ve
9. Volume di progetto	Vp
10. Superficie territoriale	St
11. Superficie fondiaria	Sf
12. Indice di edificabilità territoriale	It
13. Indice di edificabilità fondiaria	If
14. Rapporto di copertura	Rc
15. Indice di utilizzazione territoriale	Ut
16. Indice di utilizzazione fondiaria	Uf
17. Verde privato di lotto	Vpl
18. Parcheggio privato di lotto	Ppl



9-Apr-2016 13:8:50
Prot. n. T51239/2016

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: ASTI/A
Foglio: 77 All: D

E=-32800

1 Particella: 8398



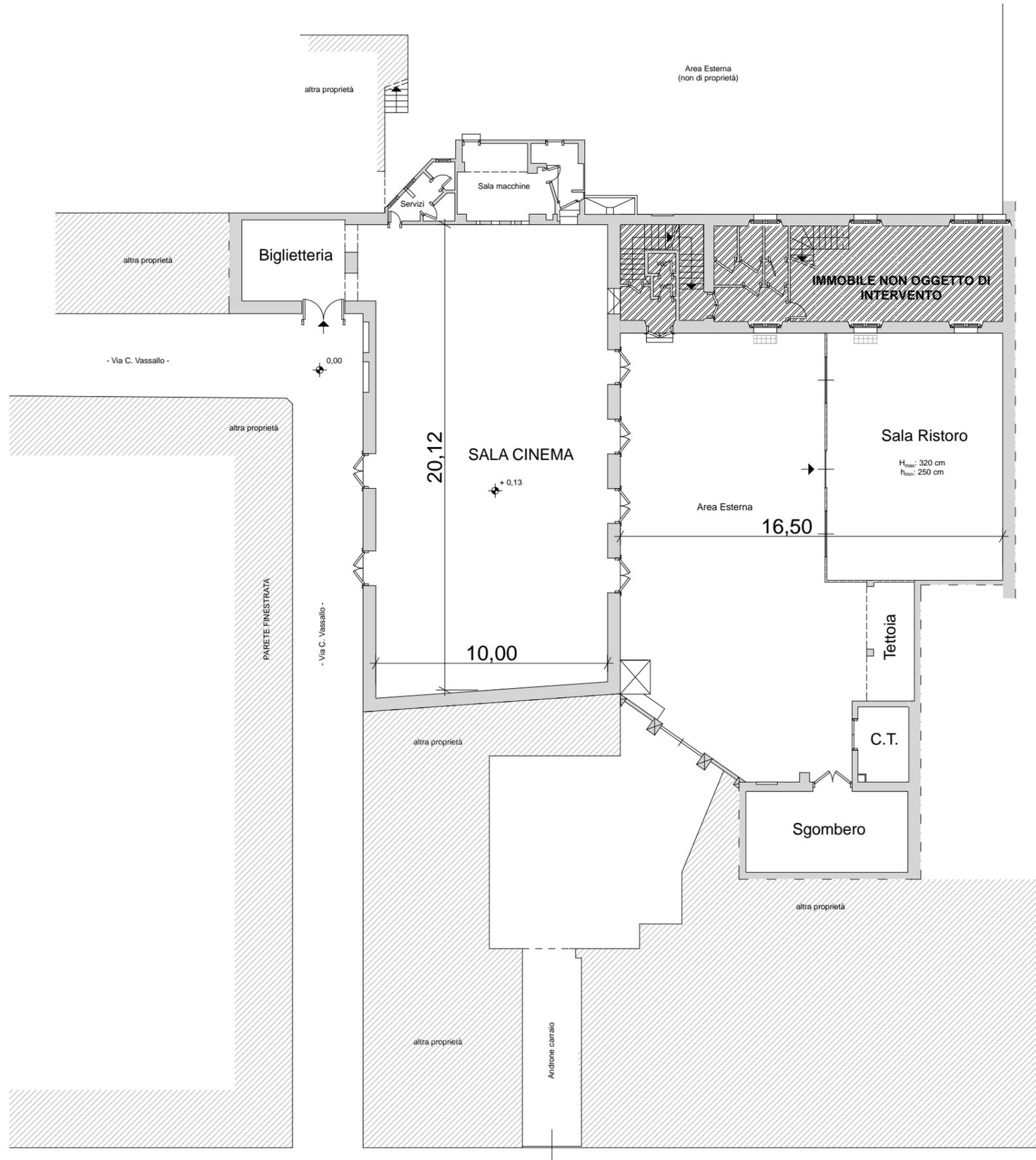
① Torre medioevale

② Complesso conventuale

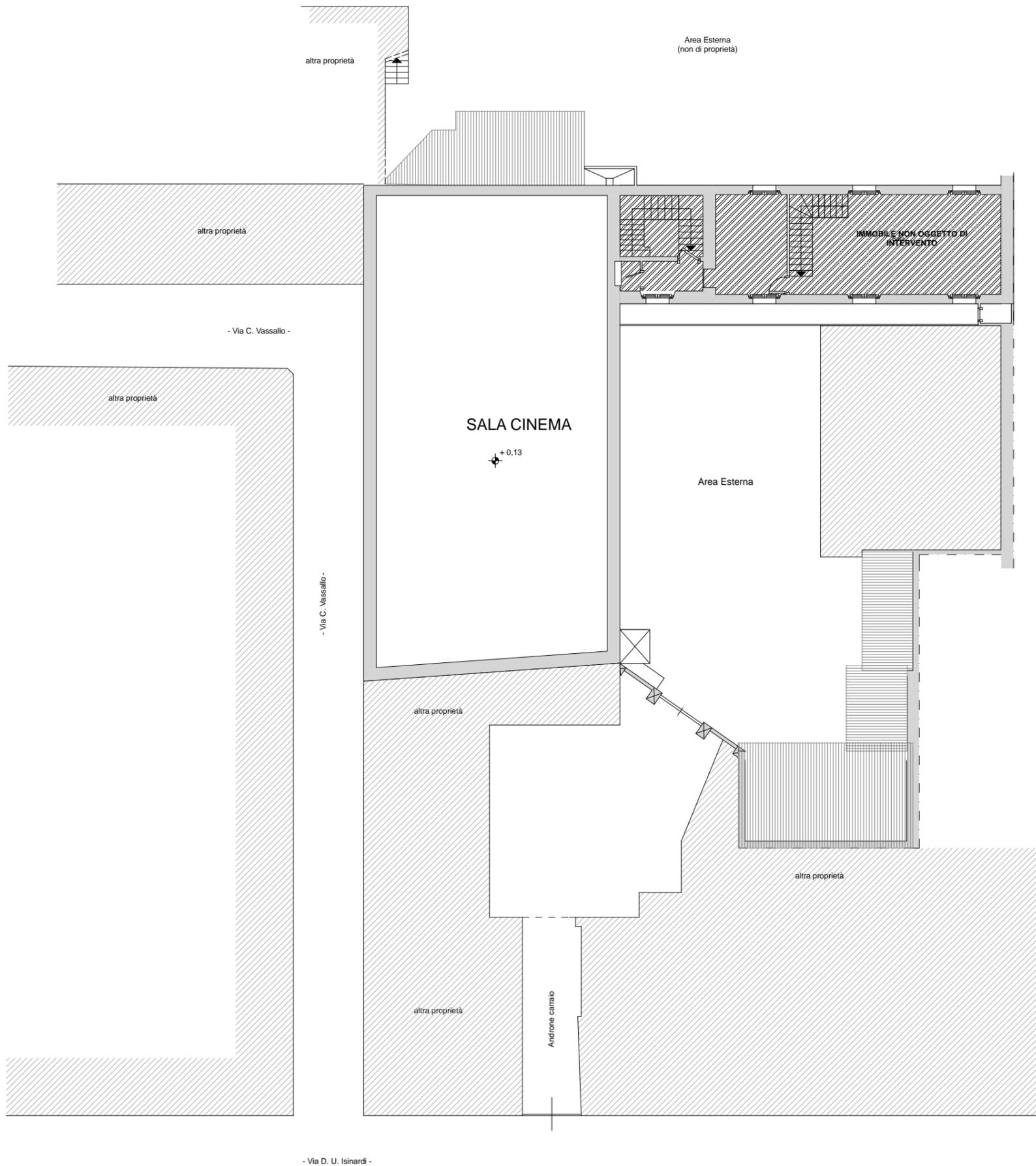
③ Complesso museale

— AREA OGGETTO D'INTERVENTO

Pianta Piano Terreno
scala 1:200

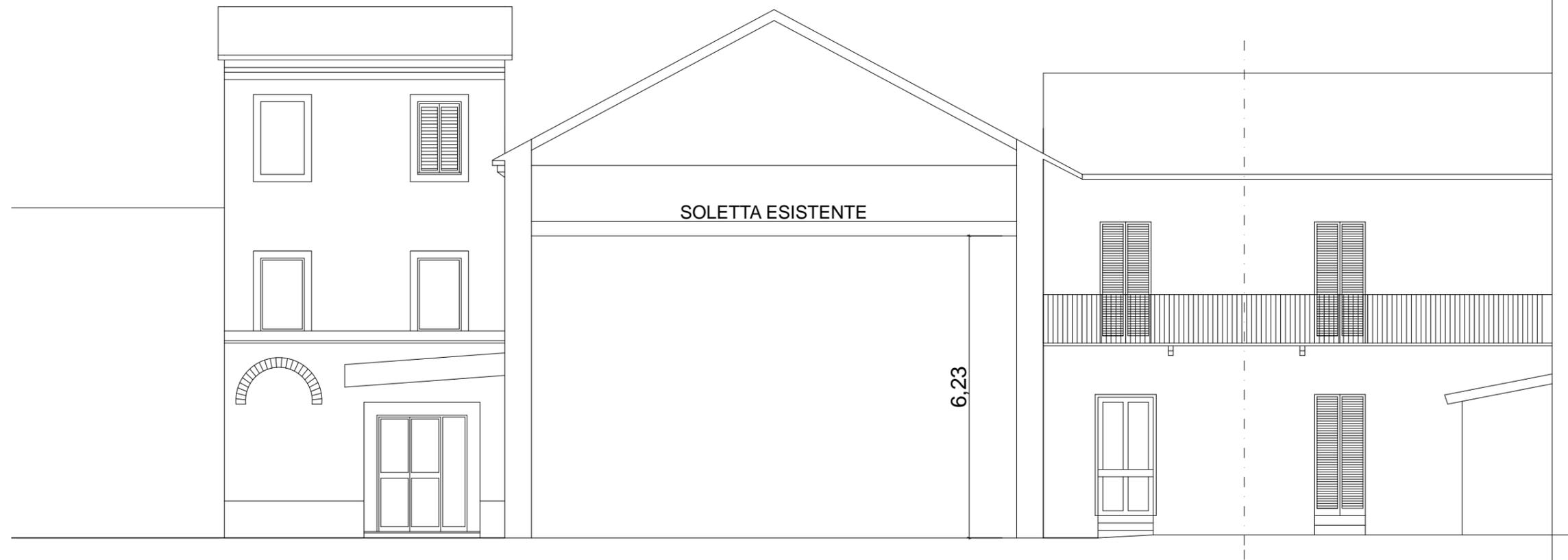


Pianta Piano Primo
Scala 1 : 200

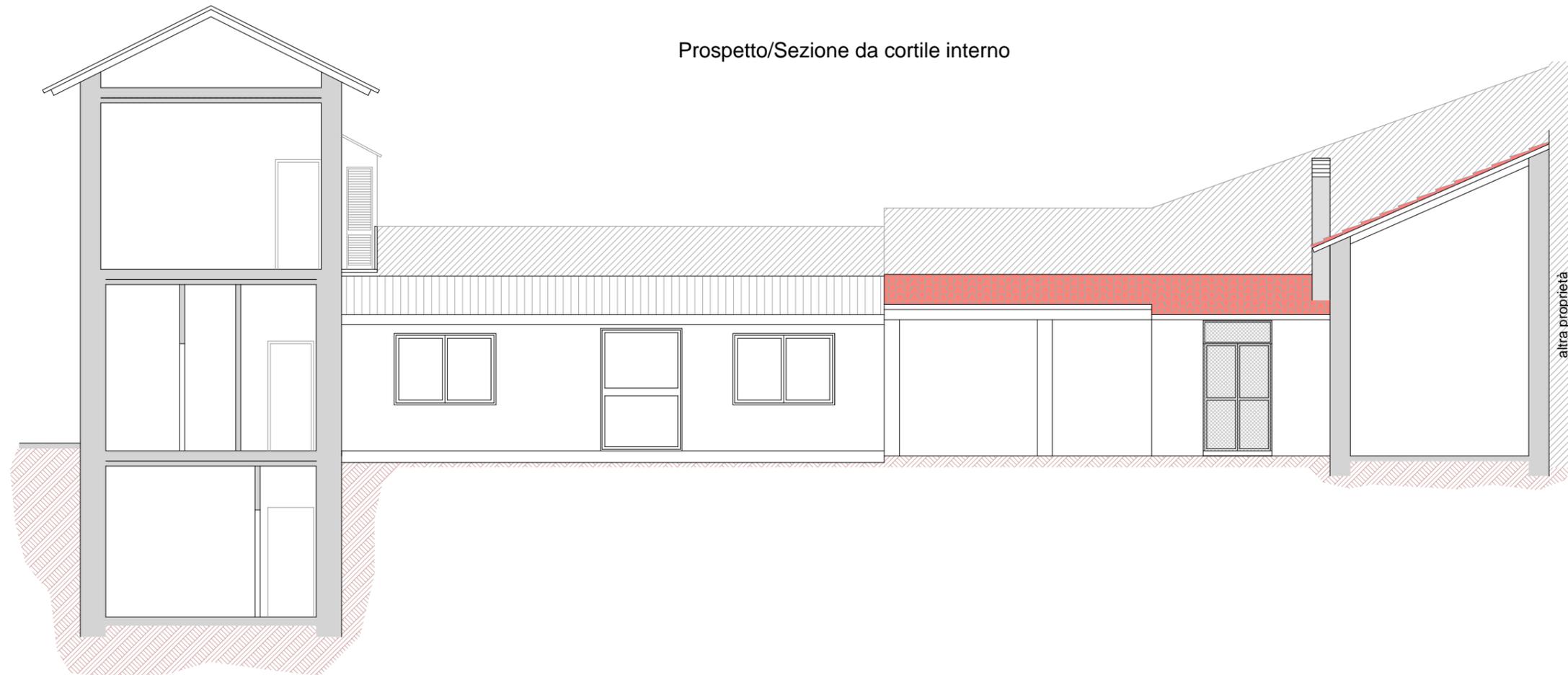


scala1:100

Prospetto/Sezione su cinema

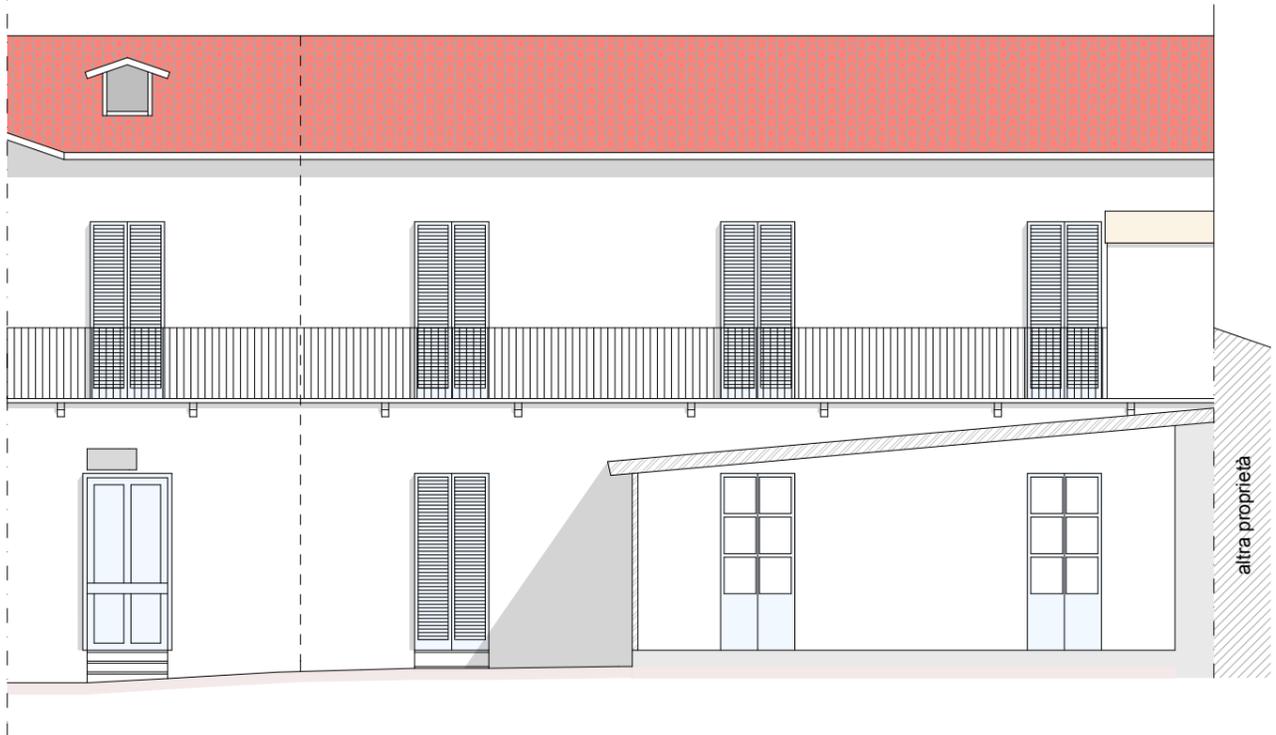


Prospetto/Sezione da cortile interno

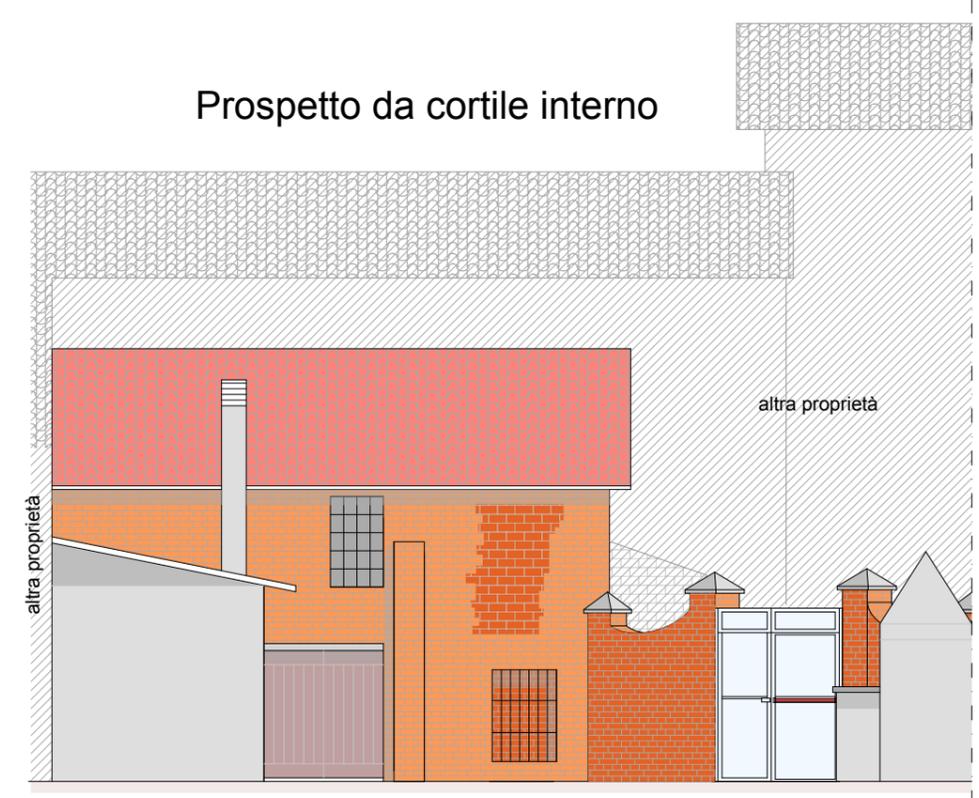


scala 1:100

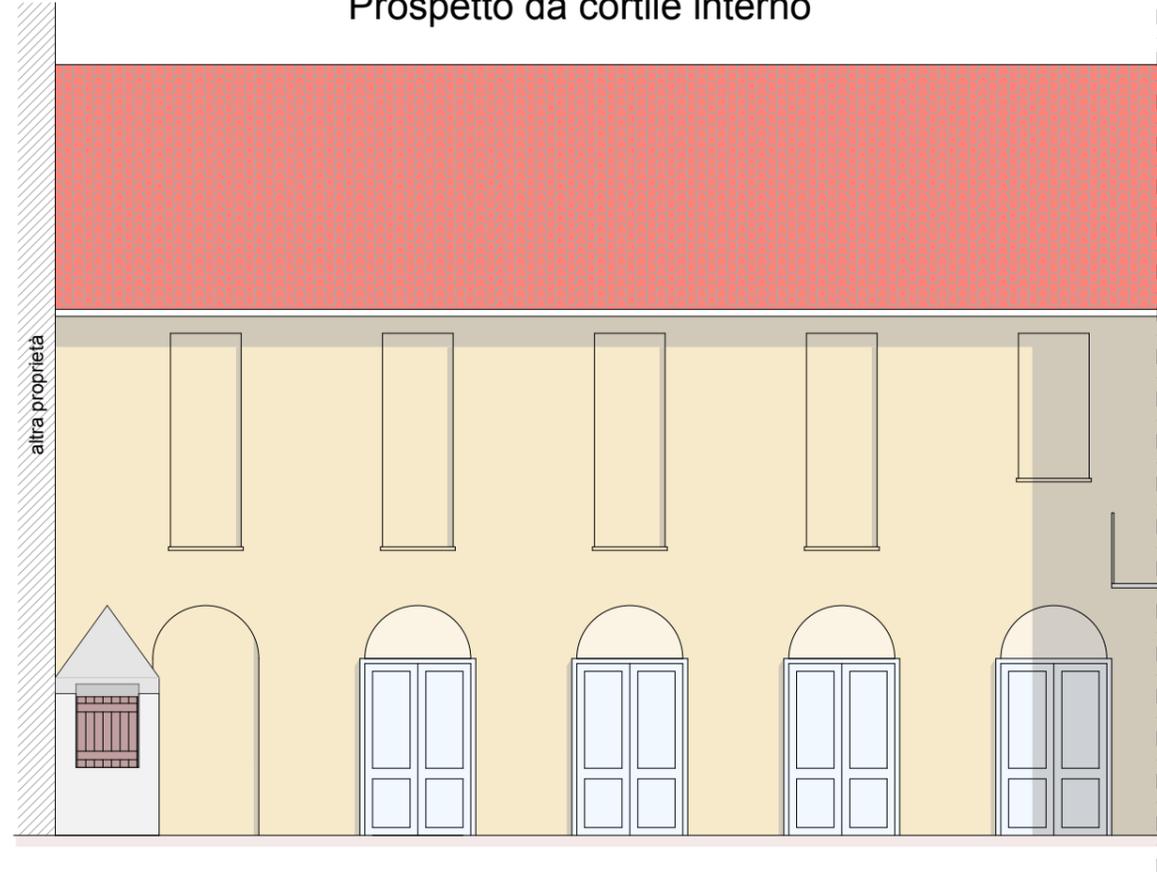
Prospetto da cortile interno



Prospetto da cortile interno



Prospetto da cortile interno



Prospetto su Via Vassallo

