

Politecnico di Torino

Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di PIANIFICATORE TERRITORIALE

Prima sessione 2019 - 13 giugno

SETTORE PIANIFICAZIONE - SEZIONE A

Traccia n. 1

PROVA PRATICA

L'area evidenziata in allegato, ubicata nella prima cintura di una città capoluogo di provincia, rappresenta un PEC (Piano di Edilizia Convenzionata) con convenzione già stipulata con destinazione artigianale/industriale per la realizzazione di n° 3 lotti.

Il proponente, proprietario dell'intera area, intende effettuare una variante nella quale uno dei lotti (il n° 3 in particolare) viene trasformato in area sportiva con annessi accessori.

Trattandosi di variante essenziale alla convenzione il PEC deve ripercorrere l'intero iter normativo previsto dalla Legge Regionale Piemonte n. 56/77 e s.m.i.

Il candidato elabori il processo di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) previsto dal D.L.g. 152/96 e s.m.i., dal D.lgs 4/2008, Leggi Regionali Piemonte n. 40/98, n. 1/2007 e n. 3/2013, il tutto con particolare riferimento all'impostazione metodologica e procedurale.

ELABORATI RICHIESTI:

- planimetria delle infrastrutture interessate dalla VAS (scala 1:500 oppure 1:1000);
- planimetria con l'indicazione delle criticità sensibili interne ed esterne al PEC (1:500);
- elenco degli indicatori scelti quali impattanti sulla variante;
- rapporto ambientale anche in forma sintetica;
- planimetria con le ipotesi di modifica se l'esito del rapporto ambientale lo richiede
- breve relazione che illustri i parametri scelti per le valutazioni di merito specifiche (geologiche, acustiche, traffico, ecc.) e le relative figure professionali che possono interagire nel processo di VAS.

TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA b) e c)

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE	
destinate all'insediamento di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio	
Sigle distintive	CD.1 – CD. 2 – CD.3 – CD.4 – CD.5 – CD.6 – CD.7 – CD.8 – CD.9 – CD.10 – CD.11 – CD.12 – CD.13
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D – B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Piano particolareggiato; - Piano per gli insediamenti produttivi; - Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa; - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (art. 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.) <p>Esclusivamente per interventi ammessi fino all'approvazione del prescritto S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire - Permesso di costruire subordinato ad atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 3 del presente articolo - Permesso di costruire convenzionato; - S.C.I.A. – S.C.I.A. con atto unilaterale d'obbligo; - D.I.A. – D.I.A. con atto unilaterale d'obbligo; <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a. <p>Ulteriori condizioni per l'attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In caso di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio in grandi strutture e medie strutture di vendita e/o centri commerciali l'attuazione degli interventi urbanistici e/o edilizi è soggetta a quanto previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Direzionale; - Produttiva artigianale nei limiti previsti ; - Produttiva artigianale di servizio; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero; - Turistico-Ricettiva - Residenziale limitatamente al servizio dell'attività insediata. <p>Sono inoltre ammessi centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16.04.2013 n° 31-5660</p>
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione - interventi di cui all' articolo 6, comma 9; - ampliamenti di cui all'art. 14; - ampliamento - ristrutturazione integrale con identità di sedime (per la sola area contraddistinta dalla sigla CD.2 - sostituzione <p>Dopo l' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuovo impianto.
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree, con l'esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CD.12, sono consentite :</p> <p>l'edificazione in aderenza;</p> <p>l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13;</p>

	<p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione ammessa: 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp),</p> <p>Ut = 45% per nuovo impianto</p> <p>Uf = 70% per nuovo impianto – esistente se > 70% per sostituzione</p> <p>H = mt. 10,00</p> <p>Np = 3</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all'altezza maggiore dell'edificio prospettante</p> <p>Df = mt. 10,00</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Rc = 60% per nuovo impianto – esistente se > 60% per ricostruzione sostituzione</p> <p>Per tutte le aree ad esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CD.9: Ds = mt. 10,00</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CD.9: Ds = mt. 5,00</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CD.12: Uf = esistente, è consentita la realizzazione di soppalchi come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale</p> <p>Rc = esistente</p> <p>H = esistente</p> <p>Np = esistente</p> <p>Dc = esistente</p> <p>Df = esistente</p> <p>Ds = esistente</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale, residenziale al servizio dell'attività insediata, per i centri di custodia oraria come definiti dalla DGR 16,04.2013 n° 31-5660: in caso di nuova costruzione minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp) assoggettabile ad uso pubblico di cui la metà a parcheggio nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp) in caso di sostituzione di edificazione preesistente per parcheggi aggiuntivi connessi all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Al servizio di destinazione produttiva artigianale in ampliamento, produttiva artigianale di servizio, produttiva artigianale collegata ad attività commerciali ai sensi all'art.21 comma 1° punto 2 della L.R. 56/77: minimo 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) in caso di edificazione di nuovo impianto; - Al servizio di destinazioni sportive e per l'impiego del tempo libero: 12,5 mq/utente da destinare prioritariamente a parcheggio. <p>Nella quantità dovuta, le aree per servizi ex all'art.21 comma 1° punti 2- 3 della L.R. 56/77 dovranno essere reperite cedute tra quelle individuate cartograficamente dal PRGC e per le quote eccedenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel comparto di S.U.E. proposto e perimetrato ai sensi del comma 2 dell'art. 2 delle presenti N.T.A. - nell'ambito dell'area normativa di riferimento - in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.t.a.) (tav. 19.ne23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p> <p>All'interno dell'area CD1.1 il prescritto strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la cessione di tutte le aree vincolate a servizi pubblici poste in</p>

	sponda destra del rio Rilate e classificate III a2 anche se eccedenti la quote di standard dovuta. Le stesse aree dovranno essere utilizzate per interventi di "compensazione ambientale" quali piantumazioni di essenze arboree o arbustive.
Limiti degli insediamenti produttivi artigianali	Sono ammessi esclusivamente insediamenti per attività produttiva artigianale complementare all'attività commerciali e l'ampliamento fino al 50% della Slp degli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G.
Limiti degli insediamenti residenziali	<p>Insediamenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150; - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300. <p>Non sono soggetti a limiti le destinazioni turistico e ricettive</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria e interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6.
Misure di compensazione ambientale	<p>Per le sole aree contraddistinte dalle sigle CD.10 e CD.11:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sulle coperture di ciascun edificio dovranno essere installati impianti fotovoltaici utili a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dei relativi impianti e servizi; - siano previsti sistemi atti a permettere il recupero e l'utilizzo dell'acqua piovana, proveniente dalla copertura degli edifici, in modo che sia vantaggiosamente impiegata per l'irrigazione delle aree a verde ed eventualmente per lo scarico dell'acqua dei W.C.; - salvo diverse disposizioni derivanti dal comprovato pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semimpermeabile, inerbiti e prevedere la messa a dimora di essenze arboree autoctone; - nelle aree a verde privato di lotto dovranno essere messe a dimora essenze arboree autoctone di alto fusto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada ed in prossimità delle adiacenti aree residenziali; - la realizzazione di eventuali aree a parcheggio multipiano in elevazione dovrà prevedere adeguate distanze da edifici residenziali, schermature con quinte arboreo/arbustive di altezza adeguata e forme di arredo a verde <p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda; - soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati; - nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.



LEGENDA

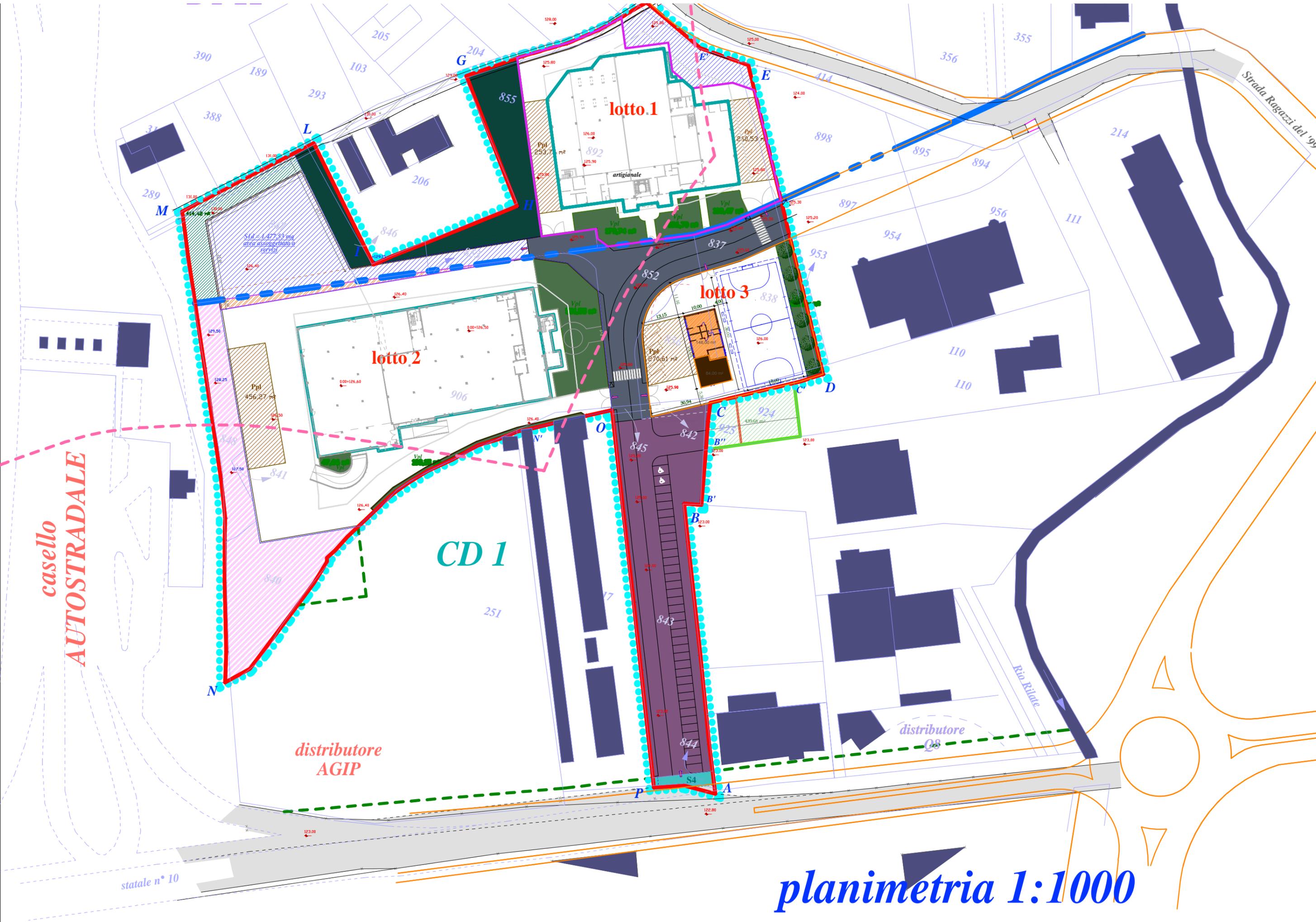
① Casello Autostradale

② Parco acquatico

③ Magazzino materiali da giardino e bricolage

④ Supermercato

— Area lotto 3



casello
AUTOSTRADALE

distributore
AGIP

lotto 1

lotto 2

lotto 3

CD 1

statale n° 10

Strada Ragazzi del '99

Rio Pilate

distributore

planimetria 1:1000

