

Esami di Stato - Prima sessione 2010 □
ARCHITETTURA - VECCHIO ORDINAMENTO □
Tema n. 1

Il/la candidato/a predisponga una bozza del piano esecutivo convenzionato relativo alla zona RSn42 (mq. 7.350 di superficie territoriale) avente destinazione residenziale. Tale bozza sarà costituita dagli elaborati che il/la candidato/a riterrà più significativi fra quelli di cui all'articolo 39 della legge urbanistica regionale (le scale di rappresentazione possono variare, sono consigliate 1:1.000, 1:500, a giudizio del/la candidato/a possono essere sviluppati particolari anche a scale di maggiore dettaglio). Il progetto di spazi pubblici relativo alla zona in questione va studiato tenendo conto della prossimità di un'area (zona SL74) destinata dal PRG a servizi locali (ex art. 21 della legge urbanistica regionale).

Allegati

Stralci delle norme di **legge** (Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56): art. **39** e art. **21**.

Stralcio della **planimetria** del PRG scala 1:2.000 e relativa **legenda**.

Scheda normativa relativa alla zona **RSn42** del PRG

Stralci artt. **6** e **21** delle **Norme di Attuazione** del PRG

Planimetria catastale dello **stato di fatto** (scala 1:2.000) (E)

Art. 39.

(Elaborati del Piano particolareggiato)
 (stralcio delle parti utili per l'esercizio proposto)

[1] Il Piano particolareggiato e' costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorit ;
- la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione; ^{<+192}

2) la planimetria delle previsioni del Piano

Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del Piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilit  e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrech  delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densita' edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle propriet  ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria del piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Omissis.....

Art. 21

(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

(stralcio delle parti utili per l'esercizio proposto)

[1] Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali e' stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione e' da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

E' altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

omissis

[4] Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nelle proporzioni definite dai Piani Regolatori Generali o dai loro strumenti di attuazione.

ARTICOLO 6 - RSn - Zone residenziali di completamento e nuovo impianto

1. Parti di territorio soggette a nuovi sviluppi edilizi destinati alle funzioni abitative.
2. L'attuazione del Piano è subordinata alla formazione e approvazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata .
3. Destinazioni d'uso ammesse:
 - principale: quella indicata nella scheda di zona
 - fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;
 nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:
 - o destinazioni d'uso residenziale
 - o destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività TEb; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18
 - o destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb)
4. La capacità insediativa, i tipi e modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.
5. E' ammessa l'attuazione delle zone per comparti con superficie non inferiore a mq 5.000. Gli elaborati dello Strumento Urbanistico Esecutivo devono comprendere un tavola a scala non inferiore a 1:1000 contenente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria estesa all'intera area. Tale elaborato deve essere concordato con l'Amministrazione Comunale e vistato dall'Ufficio dei Lavori Pubblici e deve garantire: 1) la funzionalità delle opere di urbanizzazione rispetto a quelle esistenti e all'attuazione dei comparti successivi; 2) di non compromettere l'edificabilità di aree non comprese nel comparto. I successivi piani esecutivi di attuazione dell'area dovranno essere coerenti con tale sistemazione generale dell'area o presentare un elaborato con diversa organizzazione ma con gli stessi requisiti e che tenga conto degli strumenti esecutivi già approvati. Per le zone con superficie territoriale minore di mq 10.000 la superficie minima del comparto deve essere pari ad almeno mq 3.000. Sono ammessi comparti inferiori a mq 5.000 qualora la totalità delle le aree residue non comprese in piani esecutivi di attuazione approvati siano inferiori a tale superficie.
6. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali con un massimo di 30 mq per unità abitativa.
7. Nelle aree dove nelle schede di zona è prevista l'attuazione del piano attraverso l'Intervento Edilizio Unitario (I.E.U.) il rilascio del Permesso di costruire, potrà avvenire anche per stralci, subordinatamente alla presentazione di un progetto esteso all'intera area (I.E.U.). Tale progetto dovrà essere corredato da impegno unilaterale d'obbligo da parte di tutti i proprietari e prevedere:
 - la cessione delle aree di urbanizzazione previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario;
 - la cessione o monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal I.E.U. contemporaneamente alle opere edilizie e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio della prima concessione. Il rilascio dell'agibilità degli immobili realizzati è subordinato all'ultimazione di tali opere di urbanizzazione e il collaudo da parte degli organi tecnici del comune.
8. Gli elaborati dell'Intervento Edilizio Unitario (I.E.U.) sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77

ARTICOLO 21 – Distanza dalle strade - tra i fabbricati e distanze delle costruzioni dai confini di proprietà

1. Fatto salvo quanto previsto nelle singole schede normative le distanze dei nuovi fabbricati o ampliamenti di fabbricati esistenti, devono verificare le seguenti prescrizioni:

Aree extra-urbane

2. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti di fabbricati esistenti, sono soggette - in linea generale - alle prescrizioni dell'articolo 26 del D.P.R. 495/92 come modificato dal D.P.R. n. 147/1993.

3. Nel particolare, il Piano determina, con le tavole grafiche e le tabelle allegate riguardanti le singole zone di intervento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le distanze minime imposte per la realizzazione di nuovi fabbricati, per l'ampliamento di fabbricati esistenti e per la costruzione di recinzioni, rispetto alle strade ed alle altre analoghe strutture.

4. Il Piano individua e determina, anche in estensione, eventuali ulteriori arretramenti imposti nella edificazione.

5. Le tavole di P.R.G. individuano e localizzano eventuali fili fissi obbligatori di fabbricazione; questi ultimi sono inderogabili: non sono conseguentemente consentiti negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione scostamenti di sorta dal filo di fabbricazione imposto.

6. Le tabelle relative alle singole aree e/o diverse specifiche disposizioni contenute nelle tavole della di P.R.G., possono prescrivere la conservazione di fili di fabbricazione esistenti. Gli stessi comunque prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo nel caso di edificazione di lotti di completamento per interventi omogenei alla tipologia, alla densità edilizia ed alla altezza dell'edificazione adiacente.

7. Le disposizioni contenute nel presente Piano in materia di arretramenti e di fili di fabbricazione non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, con esclusione di quelli con più di due piani f.t. e dei bassi fabbricati finalizzate all'adeguamento delle costruzioni alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile, purché contenute nel filo di fabbricazione determinato dal piano sottostante e la maggiore altezza conseguita, misurata alla linea d'imposta della copertura a falde o del coronamento della copertura piana, non sia superiore alla distanza da fronti, finestrati o non finestrati, di edifici antistanti.

8. Quanto non è regolato dal presente Piano in tema di fasce di rispetto, distanze dalle strade ed arretramenti nell'edificazione, è disciplinato dalle disposizioni di legge e di regolamento.

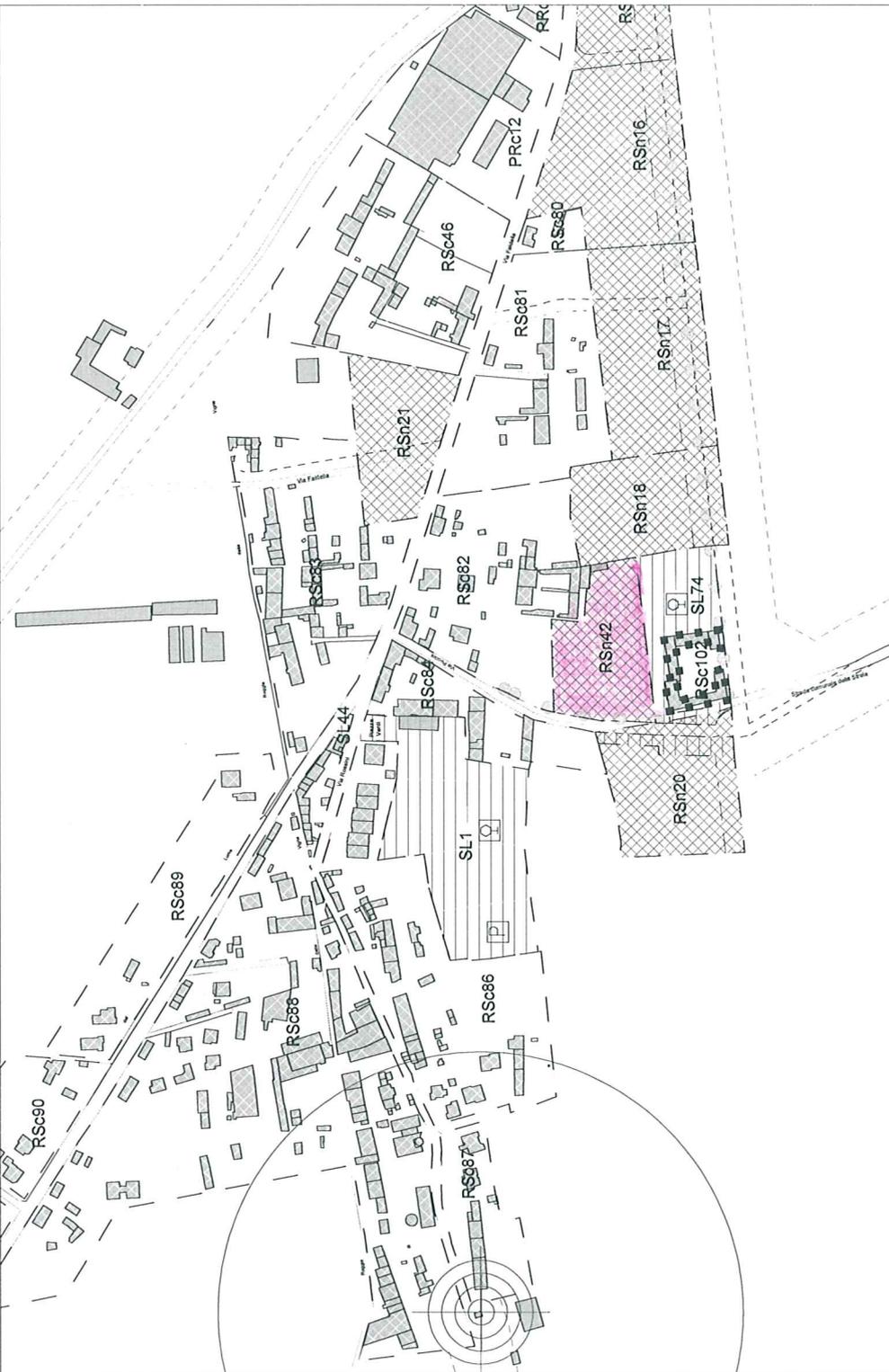
9. Nelle zone agricole, in fregio ai cavi irrigui gestiti da terzi, le recinzioni dovranno essere realizzate a m 4,00 dalla sponda del cavo garantendo comunque l'accesso da parte dei mezzi meccanici del gestore per qualsiasi tipo di manutenzione del cavo irriguo. In particolari casi si dimostri l'impossibilità di un diverso intervento le recinzioni potranno essere realizzate a filo sponda realizzando la platea e le sponde del cavo in cls, secondo le specifiche tecniche dettate dal gestore del cavo stesso e dimostrando che il gestore abbia comunque il diritto di accesso per la restante parte del cavo.

Aree urbane

Omissis...

Y = 4855

X = 4777

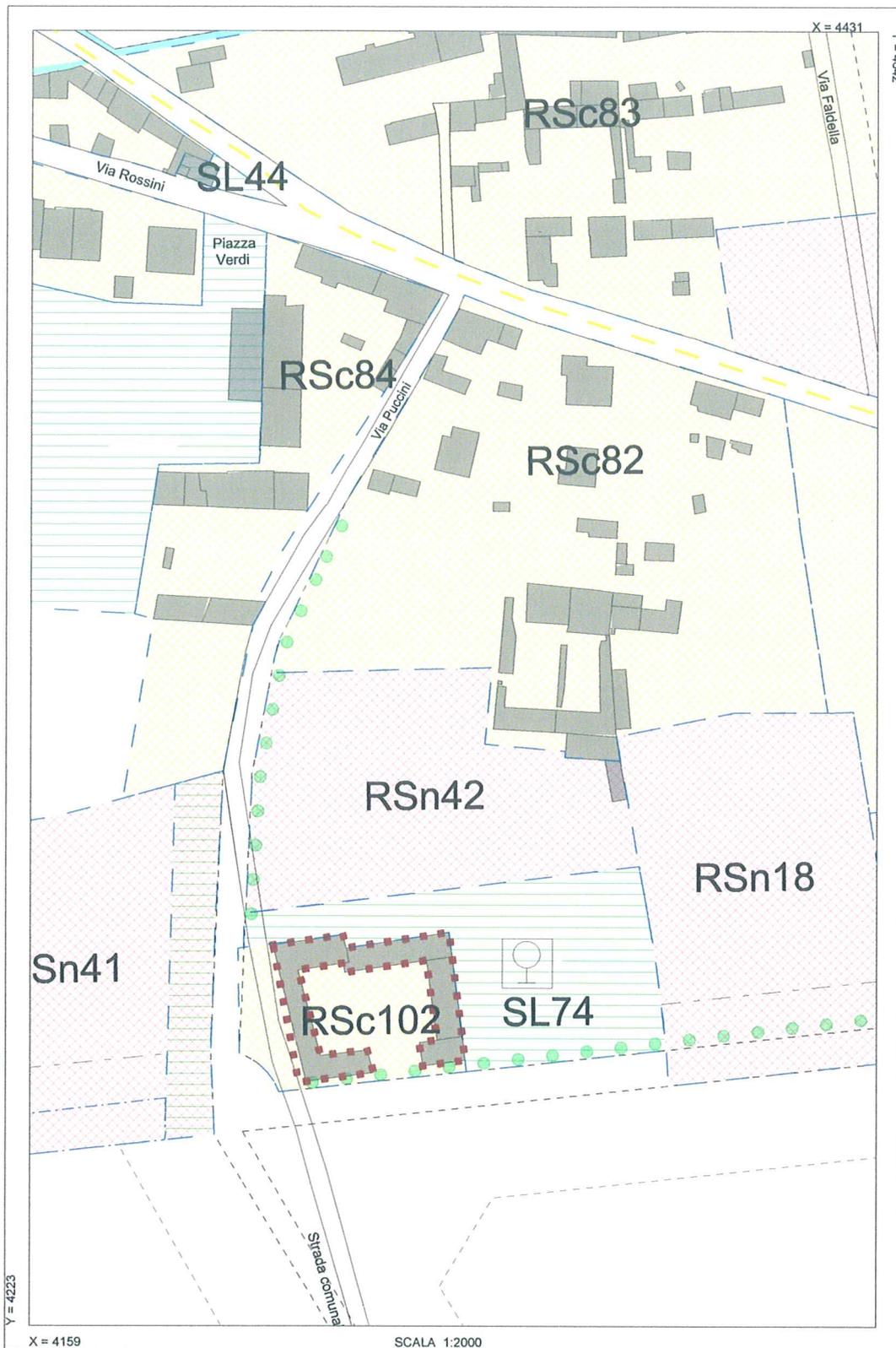


SCALA 1:5000

X = 3728

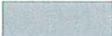
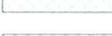
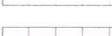
Y = 4175

A



B

Legenda tematismi

-  EDIFICI (aggiornamento 2004)
-  A1 - ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE
-  A3 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE
-  A4 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE
-  CS - CENTRO STORICO
-  RSc - ZONA RESIDENZIALE DI CONFERMA
-  RSn - ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
-  PRc - ZONA PRODUTTIVA DI CONFERMA
-  PRn - ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO
-  ZONA FERROVIARIA ESISTENTE
-  ZONA FERROVIARIA DI ESPANSIONE
-  SL - SERVIZI
-  IMP - IMPIANTI
-  NR - NUCLEO RURALE
-  PRp - ZONA PRODUTTIVA DI DEPOSITO O PRODUTTIVA SPECIALE
-  TE - ZONA TERZIARIA DI CONFERMA
-  Agtp - ZONE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA-AMBIENTALE
-  EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO (art. 31NTA)
-  AREE DI RISPETTO EDIFICI DI PREGIO (art. 31NTA)
-  LOTTO INEDIFICABILE IN AREA DI NUOVO IMPIANTO
-  LOTTO EDIFICABILE, secondo le modalità previste nella scheda di zona
-  PERIMETRO ZONE NORMATIVE

SCHEDA res	PROVINCIA DI VATELAPESCA COMUNE DI VALDISOTTO - PIANO REGOLATORE SCHEDA DI ZONA	RSn42
	ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	

CARATTERISTICHE DELL'AREA	Zona residenziale di nuovo impianto			
OBIETTIVI DEL PIANO	Sviluppo attività residenziali di nuovo impianto			
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PRINCIPALI	CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	I	
	Residenza			
TIPI DI INTERVENTO	nuovo impianto			
MODALITA' DI ATTUAZIONE	S.U.E.			
PARAMETRI URBANISTICI	Densità territoriale (mc/mq)	0,8	Aree per parcheggio pubblico (mq/ab)	5
	Densità fondiaria (mc/mq)	1,0	Aree per verde pubblico (mq/ab)	PP
	Superficie coperta max (mq/mq)	0,35	Ampliamento in deroga densità di zona	-
	Sup. permeabile minima (mq/mq)	0,30		
PARAMETRI EDILIZIA	Numero piani fuori terra max	3	Distanza tra fronti non finestrati	NdA
	Altezza degli edifici max	8,70	Altezza minima primo piano abitabile	-
	Distanza dai confini	NdA		
	Distanza tra fronti finestrati	NdA		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Superfici per servizi:

destinazioni residenziali – 25 mq/ab localizzati lungo le strada di piano di cui 5 mq/ab di parcheggio;



NOTE: # indice esaurito; - non previsto; PP vedi prescrizioni particolari; NdA vedi regole generali delle NdA



E



○ Campagna

©2009 Google

Image © 2010 DigitalGlobe

Data di acquisizione delle immagini: 20 Mar 2003

32 T 426357.69 m E 500535.61 m N 157 m elev

829 m Alt

