

**Politecnico di Torino**  
**Esami di Stato per l'abilitazione alla professione di Pianificatore**  
**Prima sessione 2012 – 19 giugno**  
**Sezione A – Settore Pianificazione**

**Prova pratica**

Il Piano Regolatore identifica un'area del proprio territorio quale "*Tessuto di ristrutturazione urbanistica*" (Comparto n. 9) la cui attuazione necessita della redazione di un Piano di Recupero.

L'area in questione è parzialmente compresa in area tutelata ai sensi dell'articolo 142 c.1. lett.c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e si confronta visivamente con il declivio del limitrofo centro cittadino anch'esso vincolato ai sensi dell'articolo 136 del citato D.Lgs.

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante e caratterizzato dalla presenza di edifici industriali dismessi di nessun valore paesaggistico e monumentale. Esso è lambito sul lato nord da viabilità di rango provinciale ed al di sotto di essa è presente la condotta principale della fognatura nera che tuttavia è in posizione altimetrica più elevata dell'area di intervento.

Il piano regolatore prevede (vedasi nota 10 della tabella) una cessione obbligatoria di area al Comune cui andrà sommata la quota di standards in funzione delle destinazioni, fatta salva la possibilità di monetizzazione descritta dal titolo "Area di cessione" del comma 3 articolo 47 N.d.A. In via speditiva le cessioni dovute in funzione delle destinazioni sono:

R Funzione abitativa	10 mq. ogni 75 mc. di vol.residenziale
P Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale	30% della S.U.L.
C Funzione commerciale	100% della S.U.L.
D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	50% della S.U.L.
S Funzione di servizio	50% della S.U.L.

Il committente decide di limitare il proprio intervento all'indice di utilizzazione territoriale inferiore rinunciando alle possibilità incrementali fornite dal Piano Integrato.

Il candidato, avvalendosi della documentazione allegata, predisponga uno schema planimetrico di Strumento Urbanistico Esecutivo predisponendo:

- Planimetria in scala adeguata comprendente:
  - individuazione della viabilità e degli spazi pubblici;
  - edifici e loro destinazione
  - progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria
- progetto planovolumetrico comprensivo di sezioni significative ed elementi descrittivi del risultato progettuale

Allegati:

Stralcio aerofotogrammetrico  
Documentazione fotografica  
Estratto di tavola PRGC (fuori scala)  
Estratto di tavola PRGC (scala 1:2000)  
Estratto norma di attuazione (articolo 47 e 103)  
Stralcio mappa catastale (scala 1:2000)



Stralcio aerofotogrammetrico





SCALA 1: 2.000



Casc. S. Lazzaro

S. Lazzaro

SCALA 1: 2.000

## Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

<b>Dc Distanza confini proprietà</b>	=	5,00 metri
		Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
<b>D Distanza tra fabbricati</b>	=	tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
<b>Ds Distanza dai confini stradali</b>	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri
		7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
		10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri
		Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
<b>Vp Verde privato di pertinenza</b>	=	Min. 30% di SF
		Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
<b>Parcheggio privato</b>	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.

<b>Aree di cessione</b>	=	<p>quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento.</p> <p>Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inseadimento di esercizi commerciali;</li> <li>• Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.</li> <li>• Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 5 mq./75 mc. di volume residenziale;</li> <li>➢ 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio;</li> </ul> </li> </ul> <p>Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.</p>
<b>Urbanizzazione primaria</b>	=	Come da progetto di SUE
<b>Destinazioni d'uso ammissibili</b>	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

- ~~4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.~~
- ~~5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.~~
- ~~6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..~~
- ~~7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità. (fatispecie non rilevanti ai fini della prova di esame ndr)~~
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- ~~in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);~~
- ~~sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. (fattispecie non rilevanti ai fini della prova di esame ndr)~~

## Stralcio articolo 103 delle Norme di Attuazione

### Art. 103 Disciplina degli usi

1. Gli usi disciplinati dal presente PRG sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

#### **R Funzione abitativa che comprende**

R1 Residenza e accessori alla residenza

#### **P Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:**

P1 Artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 Artigianato di servizio di grandi dimensioni

P3 Artigianato produttivo

P4 Artigianato di servizio non congruente con la residenza

P5 Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

#### **C Funzione commerciale che comprende:**

C1 Vendita al dettaglio

C2 Commercio all'ingrosso

C3 Merci ingombranti

C4 Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 Distribuzione di carburante per autoveicoli

#### **D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:**

D1 Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 Attività professionali e imprenditoriali

#### **S Funzione di servizio che comprende:**

S1 Pubblica amministrazione

S2 Istruzione

S3 Sanità e altri servizi sociali

S4 Organizzazioni associative

S5 Organizzazione del culto religioso

S6 Attività ricreative e culturali

S7 Attività sportive

S8 Difesa e protezione civile

S9 Servizi tecnici e tecnologici

S10 Attrezzature cimiteriali

**T Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:**

T1 Alberghi

T2 Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

T3 Complessi ricettivi all'aperto: campeggi

T4 Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

T5 Esercizio pubblico

**A Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale**

A1 Attività agrituristiche

N Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

U Usi in atto

2. La disciplina degli usi, nel definire i caratteri, i parametri e gli standard di ogni uso, definisce, in particolare, gli standard di cessione connessi ad ogni uso da applicare in sede di SUE o intervento diretto per quantificare le aree di cessione; questo parametro congiuntamente ai parametri di zona e/o connessi a specifiche opportunità di intervento, costituisce riferimento per computare, quando previsto dalle presenti NTA, la maggiore delle aree di cessione tra standard di zona, quello connesso all'uso e/o quello connesso alla tipologia di intervento.

**ESTRATTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi. Sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala, sia di uso comune che unifamiliare, ed ai vani degli ascensori, al netto delle murature perimetrali qualora all'interno della sagoma; I pianerottoli dei vani scala, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, sono considerati nella misura massima di metri due di profondità e limitatamente alla proiezione orizzontale della larghezza pedata; in assenza di muri di perimetrazione è valida, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, la proiezione verticale delle sole pedate;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina interrati comunque denominati o, se posti a piano seminterrato o terreno, aventi altezza inferiore o uguale a m. 2,40 o dimensione netta fisicamente delimitata da muri inferiore a 5 mq.; (con il termine cantina si intende il locale, pertinenziale alla destinazione residenziale principale comunque denominato, posto a piano interrato, seminterrato o terreno; in quest'ultimo caso dovrà avere accesso da spazio esterno o di uso comune)

g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

h) ai cavedi.

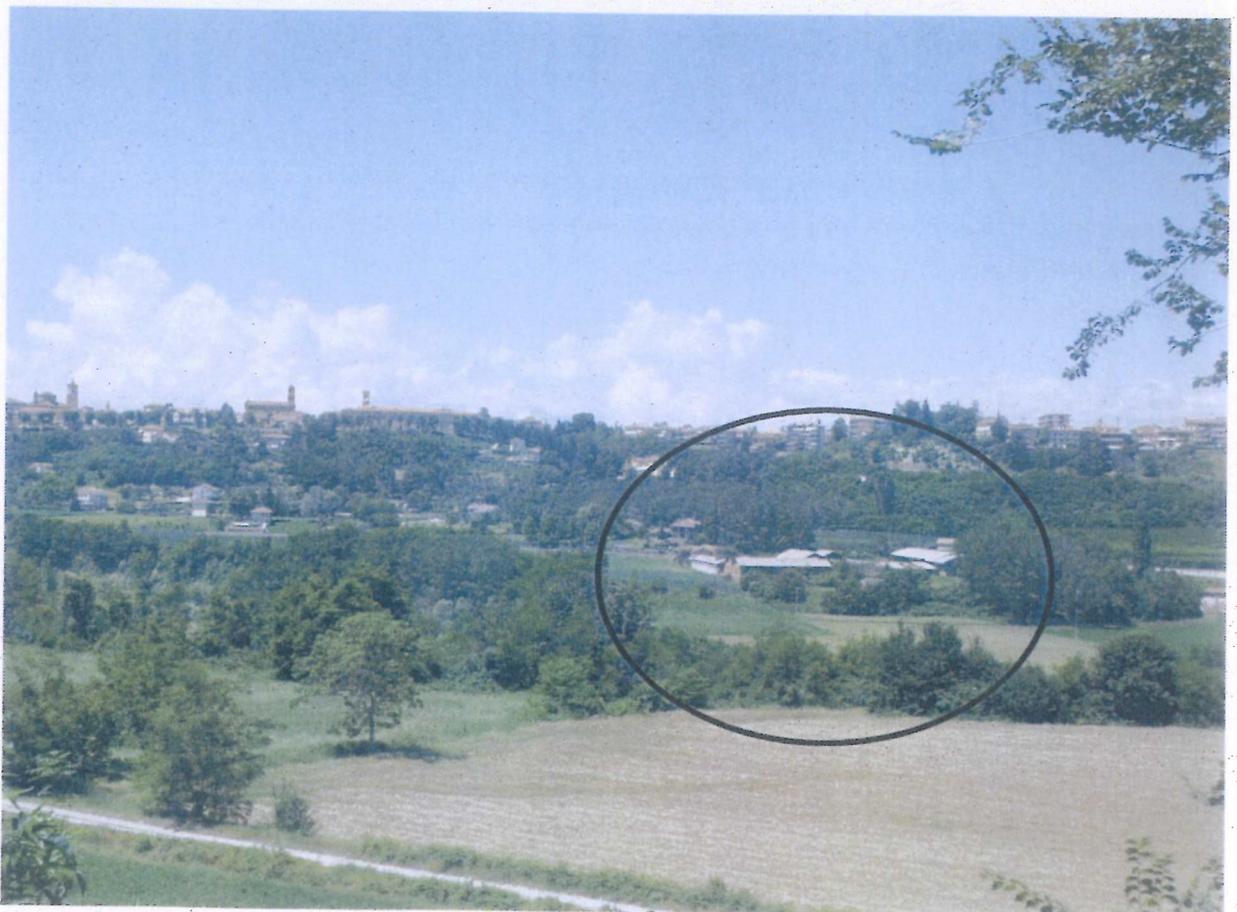
**Art. 25 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St):

rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].



Vista da Ovest



Vista da Sud-Est

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
...									
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	7,5		10*
...									

**Prescrizioni:**

...

10\* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune. Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi. La previsione e realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi.

...