

**Politecnico di Torino**  
**Esami di Stato di abilitazione professionale**  
**Seconda sessione 2012 – 20 novembre**  
**Sezione A – SETTORE PIANIFICAZIONE**

**Prova Pratica**

Il Piano Regolatore individua una zona pianeggiante, denominata “*Ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura*”, avente superficie (“*estensione territoriale*”) pari a 93.775 mq.

L’area non è interessata da vincoli di cui al D.Lgs.42/2004 s.m.i. ed è in classe IIC della “*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica*”<sup>1</sup>.

Il candidato, motivando le proprie scelte di disegno urbanistico in considerazione del contesto così come rilevabile dalla documentazione fornita, disponga lo schema planimetrico del più consono Strumento Urbanistico Esecutivo per lo sviluppo dell’intero ambito territoriale.

Tale strumento introietterà anche la funzione di “*Piano Guida*” ai sensi dell’articolo 55 comma 2 delle Norme di Attuazione.

Sia redatta:

- Planimetria in scala adeguata comprendente gli elementi salienti della progettazione urbanistica
- Schema plano volumetrico comprensivo di sezioni significative

Sia fornito, a fini descrittivi, anche l’elenco della documentazione progettuale necessaria nel complesso ed i parametri fondamentali ricavati (Superficie Fondiaria, Standards etc.) ed imposti in S.U.E.

Allegati:

- Stralcio aerofotogrammetrico
- Estratto tavola P.R.G.C. (Fuori scala)
- Estratto tavola P.R.G.C. su base catastale (scala 1 : 2.000)
- Estratto Norma di attuazione (articolo 55)
- Estratto “*Classificazione acustica del territorio*”

---

<sup>1</sup> Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- - rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante;
- - siano previste, per ogni intervento edificatorio, indagini geoidrologiche in situ, atte a rilevare il livello della superficie della falda freatica puntuale e la ricerca storica sul massimo livello raggiunto della stessa;
- - divieto di realizzazione di piani interrati “sottofalda”; tale divieto è derogato qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall’esecutore,
- - siano previste opere di impermeabilizzazione con l’impiego di tecnologie avanzate nell’ambito di quegli interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili;
- - è consigliabile, in fase di progettazione esecutiva, la proposta di sopraelevazione di almeno un metro, di tutta l’area per eliminare i problemi legati all’interferenza con la falda freatica.

## Estratto Norme di Attuazione

### Art. 55 Ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura

1. L'ambito è finalizzato alla realizzazione del polo sportivo ricreativo, che costituisce il primo nucleo del Parco Fluviale di Stura. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree da attrezzare, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa. A manovra perequativa completata (cessione al Comune delle aree), l'Amministrazione Comunale procederà ad allestire il polo sportivo ricreativo in base al Piano degli Investimenti, avendo presente che l'area è destinata prioritariamente alla realizzazione di attrezzature sportive (possibilmente a raso) compatibili con i caratteri del contesto, all'allestimento della porta del parco fluviale (vedi anche collegamento ciclo-pedonale con i limitrofi tessuti residenziali) e alla realizzazione di un parco attrezzato per il tempo libero (percorsi attrezzati, area cani, ...).
2. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, sarà possibile delimitare:
  - l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano;
  - le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del polo sportivo ricreativo di Stura.

I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.

3. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
4. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.
5. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

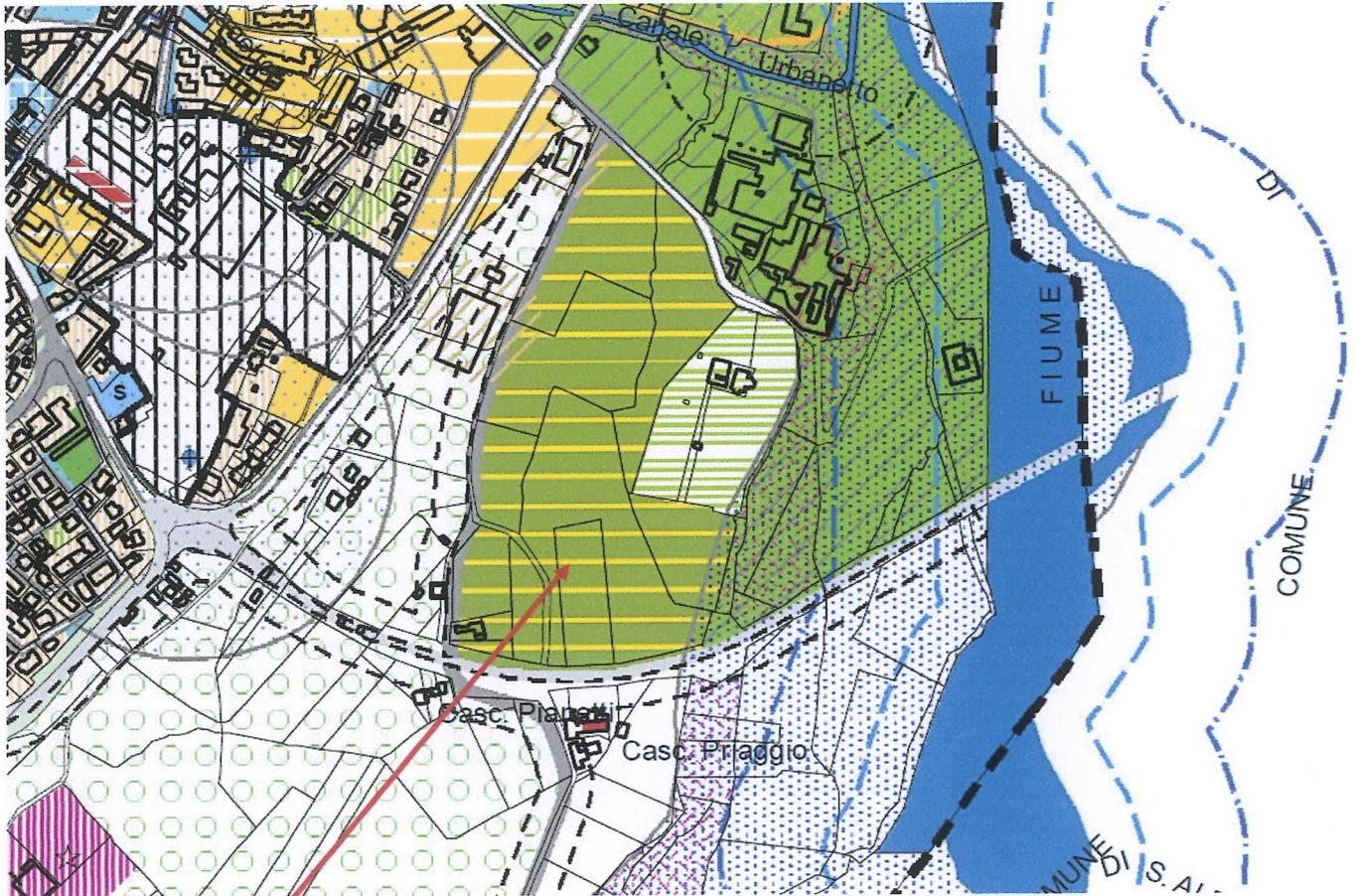
<b>ST</b>	Superficie Territoriale = ambito di concentrazione della capacità edificatoria	=	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo
<b>UT</b>	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,2 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
<b>Hmax</b>	Altezza massima	=	7,50 metri
<b>N°p</b>	N° massimo piani fuori terra	=	2 piani fuori terra
<b>VL</b>	Indice di visuale libera	=	0,50
<b>Dc</b>	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
<b>Dz</b>	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
<b>D</b>	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
<b>Ds</b>	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
<b>Q</b>	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
<b>Vp</b>	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
<b>Urbanizzazione primaria</b>		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG

**Aree di cessione**

= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

6. La SUL realizzabile applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementata del 10% se entro tre anni dall'approvazione del presente PRG l'Amministrazione Comunale e i proprietari concorderanno il Piano Guida esteso all'intero ambito territoriale e se nei successivi sei mesi formalizzeranno la cessione delle aree per il polo sportivo ricreativo.
7. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
8. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni.

**Estratto tavola di P.R.G.C.**  
(elaborato fuori scala)



**Area di intervento**

# LEGENDA

## LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Confine territorio comunale
-  Aree dei nuclei rurali

## TESSUTI STORICO CULTURALI

### *Città Storica*

-  Centro Storico di Fossano
-  Tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale
- Edifici e complessi di interesse storico, architettonico, paesaggistico esterni al centro storico*
-  Edifici da sottoporre a restauro scientifico
-  Edifici da sottoporre a risanamento conservativo
-  Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
-  Parchi e giardini

## TESSUTI CONSOLIDATI

### *Città consolidata della residenza*

-  Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
-  Aree residenziali di completamento
-  Ambiti urbani residenziali in attuazione
-  Aree a verde privato

### *Città consolidata del commercio e dell'industria*

-  Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale
-  Ambiti dei grandi complessi industriali
-  Ambiti urbani produttivi in attuazione (SUE approvato)
-  Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative
-  Aree per il rimessaggio camper e roulotte

### *Dotazioni urbane della città consolidata*

-  Aree a verde attrezzato per impianti sportivi
-  Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero
-  Aree per il verde di arredo
-  Spazi ed attrezzature di interesse collettivo
-  Servizi per l'istruzione (scuole materne, elementari e medie inferiori)
-  Servizi religiosi
-  Servizi civili
-  Attrezzature e strutture di interesse generale
-  Servizi per l'istruzione (scuole medie superiori)
-  Servizi sanitari e ospedalieri
-  Servizi socio-assistenziali
-  Aree per attrezzature ed impianti speciali
-  Discariche
-  Servizi militari
-  Aree estrattive
-  Cimiteri
-  Depuratori
-  Impianti di compostaggio

## AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

### Ambiti della riqualificazione urbana



Tessuti della ristrutturazione urbanistica



Tessuti del riordino produttivo



Ambiti speciali della riqualificazione urbana



Aree in cessione

### Ambiti dell'espansione urbana



Aree residenziali di nuovo impianto



Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

Aree di concentrazione della capacità edificatoria

Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico

Piazza con cortine commerciali

Di cui:



Aree produttive di nuovo impianto



Ambiti unitari di intervento

### Specifiche prescrizioni



Ambiti con specifiche prescrizioni normative



Ambiti di attuazione subordinata a vincolo temporale

## TESSUTI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### Rete stradale e autostradale



Viabilità di rango urbano territoriale



Altra viabilità esistente



Viabilità in progetto o potenziamento



Aree per parcheggi pubblici



Corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto

### Rete ferroviaria



Aree ferroviarie

### Rete ciclabile



Piste ciclabili

## RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

-  Elettrodotti
-  Gasdotti

## TERRITORIO RURALE

### Spazio rurale produttivo

-  Territorio Agricolo
-  Aree agricole speciali per impianti produttivi e attrezzature tecniche connesse all'attività agricola
-  Insediamenti abbandonati
-  Attività incongrue

### Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale

-  Ambito perequato dei cunei agricoli
-  Ambito perequato del polo sportivo-ricreativo di Stura
-  Ambiti Campagna parco fluviale, Oasi di San Lorenzo, Regione Sant'Anna e Cascina Monastero
-  Archeologia industriale

## SISTEMA DEI VINCOLI E DEI RISPETTI

### Specifiche prescrizioni

-  Aree per la mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni

### Vincoli

-  Limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica
-  Vincolo paesaggistico ambientale
-  Limite di "piede" dell'Altipiano del Famolasco
-  Limite di "terrazzo" dell'Altipiano del Famolasco
-  Detrattori ambientali
-  Area di interesse paesaggistico ambientale

-  Zone d'acqua

-  Vincolo di difesa forestale

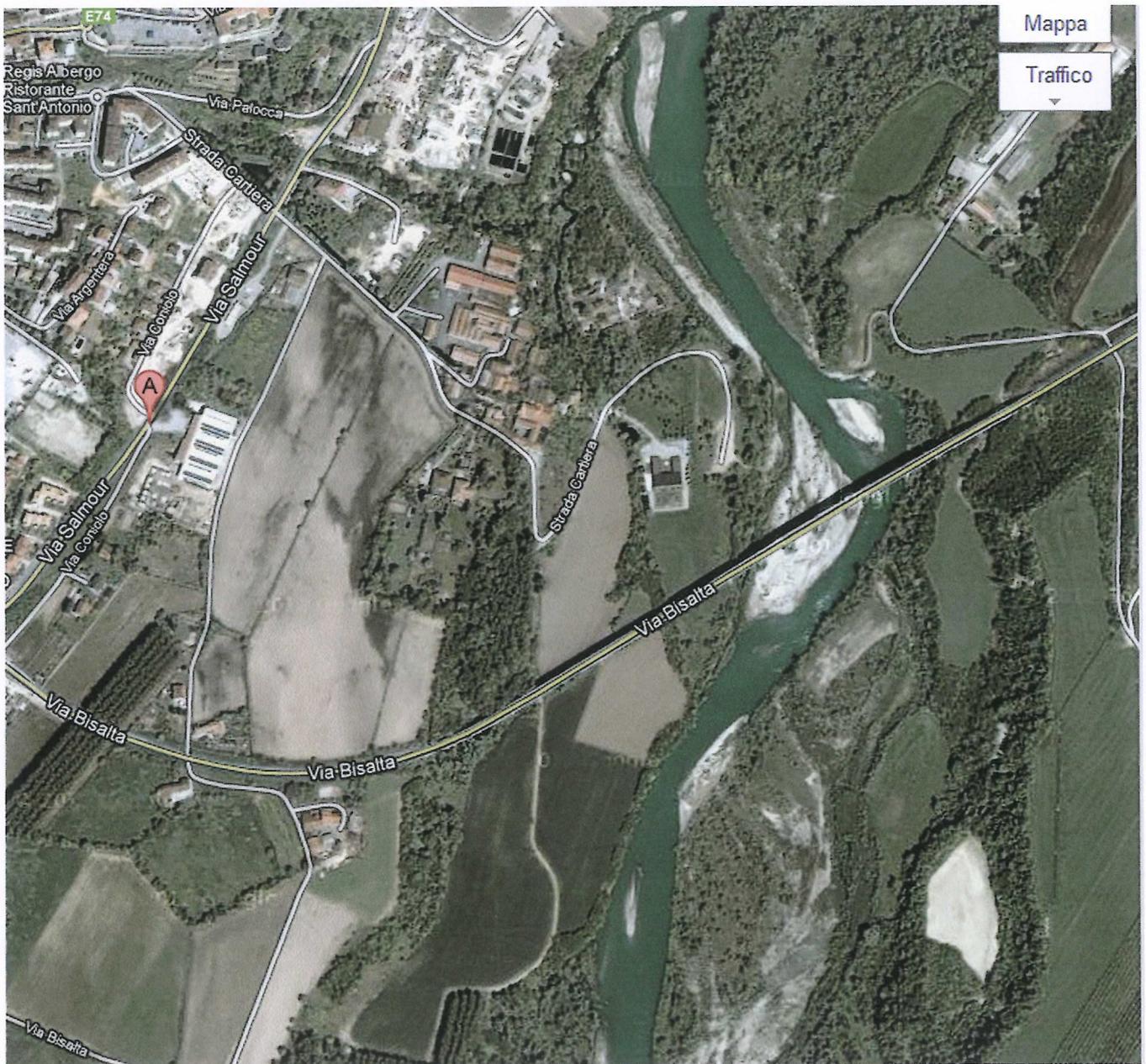
### Rispetti

-  Rispetto cimiteriale
-  Rispetto alla viabilità
-  Rispetto a reti e impianti tecnologici
-  Rispetto all'abitato
-  Rispetto cappelle campestri
-  Rispetto pozzi
-  Fascia rispetto Fiumi 50 mt
-  Fascia rispetto Fiumi 150 mt

### Aree a rischio archeologico

-  Centro Storico e pendici verso Stura
-  Area vincolata D.lgs. 42/2004 parte I
-  Aree sottoposte a tutela archeologica

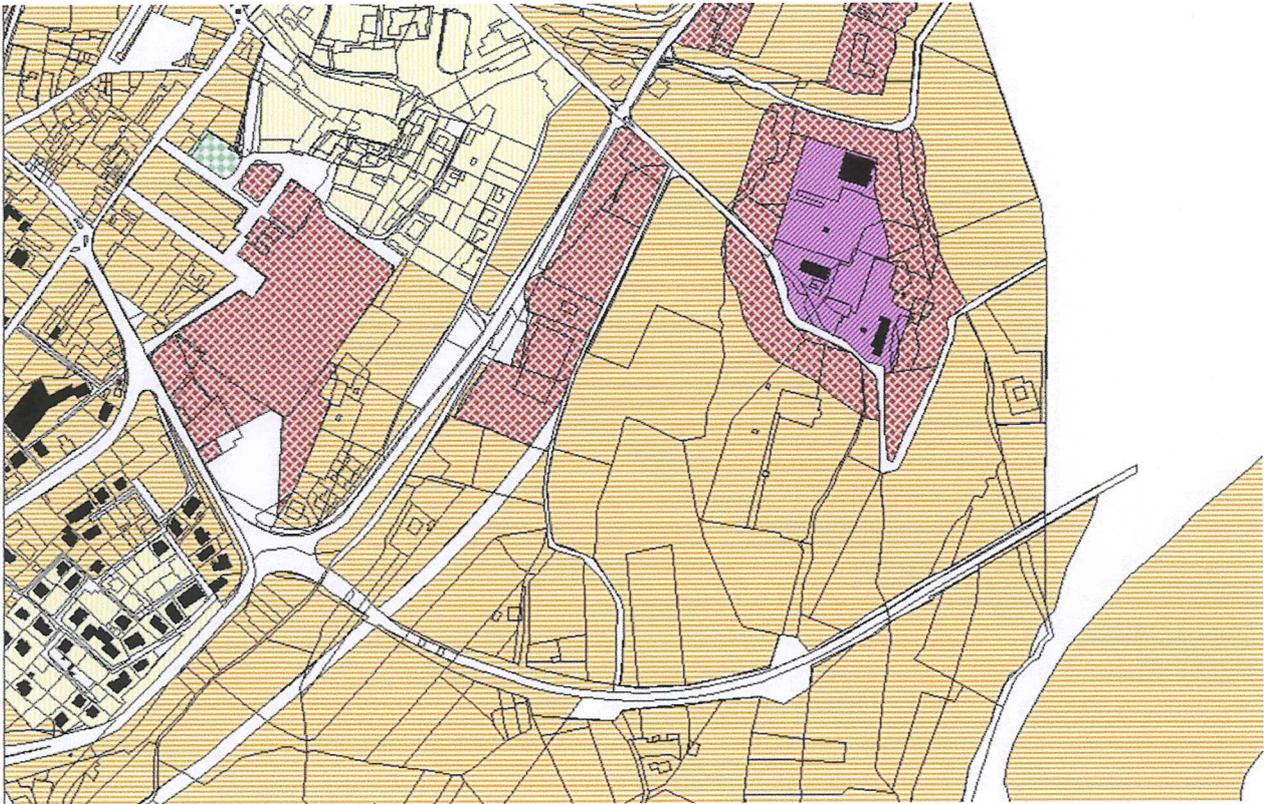
## Stralcio aerofotogrammetrico



(elaborato fuori scala)

# CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

(elaborato fuori scala)



## LEGENDA

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
 I	50	40
 II	55	45
 III	60	50
 IV	65	55
 V	70	60
 VI	70	70

