

Politecnico di Torino
ESAME DI STATO
Seconda sessione 2009

Laurea specialistica: settore pianificazione

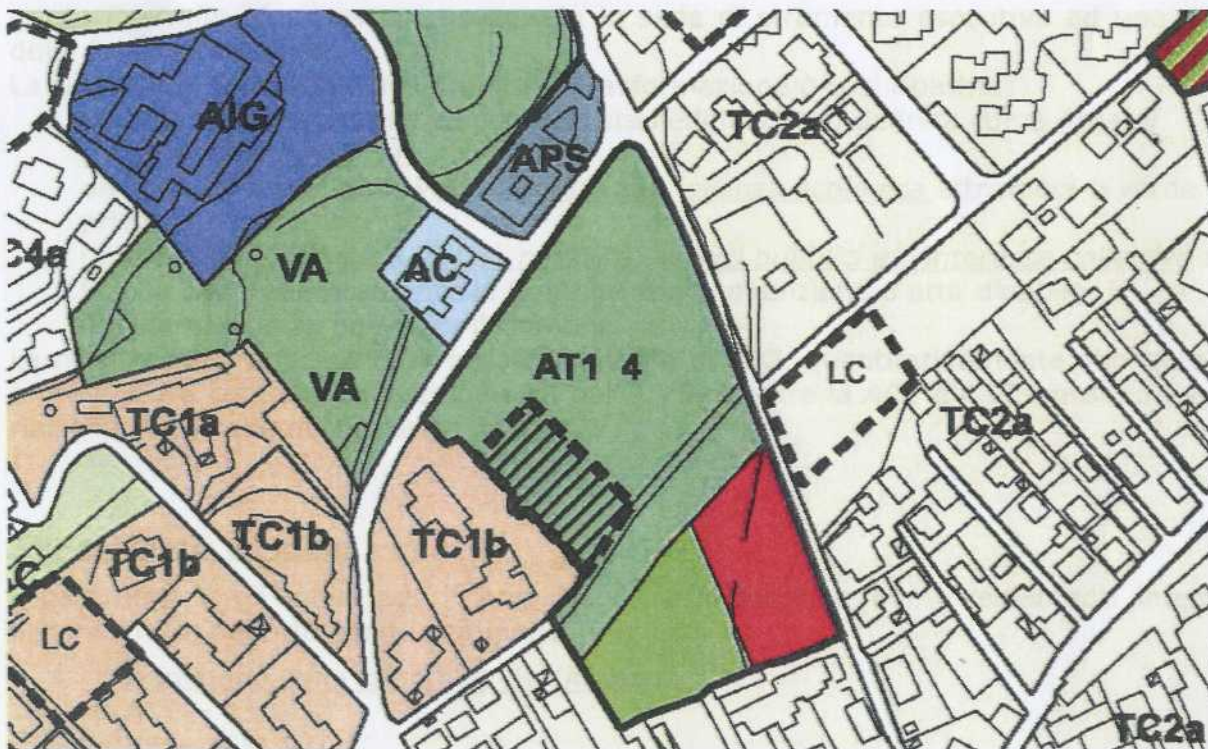
Seconda prova scritta (1 dicembre 2009)

TEMA 1:

Redazione della Relazione di un Piano Esecutivo Convenzionato

Definizione del tema d'esame

Il tema d'esame prevede la redazione della Relazione illustrativa di un Piano Esecutivo Convenzionato che definisca gli interventi edificatori da attuare in un' area classificata quale "Ambito di trasformazione AT1 4" dal Piano Regolatore vigente.



Si richiede la redazione della **Relazione illustrativa** contenente:

- **un inquadramento territoriale ed urbanistico** come desumibile dalla documentazione fornita
- **la descrizione qualitativa** degli interventi previsti
- **una breve analisi della compatibilità ambientale** degli interventi previsti, in coerenza con quanto indicato dall'art.20 della L.R.40/98 relativamente alla compatibilità ambientale di Piani e programmi
- **il computo degli oneri di urbanizzazione** derivante dai volumi edificati ipotizzati e l'individuazione della relativa quota assoggettabile a scomputo per realizzazione di opere di urbanizzazione

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

1) Ambito di intervento

Gli *Ambiti di trasformazione* sono specifici ambiti urbani nei quali il PRG prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano da definire attraverso strumenti esecutivi d'iniziativa pubblica o privata che devono utilizzare le modalità perequative definite dal PRG al fine del reperimento delle aree per servizi da dismettere alla P.A.

Per l'ambito di trasformazione in oggetto - che ai fini perequativi e funzionali è definito Ambito di trasformazione per insediamenti integrati urbani AT1 - è disciplinata anche una quota d'edificabilità per ERP - Edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata) aggiuntiva rispetto all'edificabilità privata dell'Ambito.

Nell'Ambito di trasformazione deve essere garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime. La quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, deve essere assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

La Superficie Territoriale dell'Ambito di trasformazione è così ripartita:

- un'area ACE nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia;
- un'area VE destinata a Verde privato con valenza ecologica attrezzata a verde privato;
- un'area VS destinata a Verde, mobilità, servizi pubblici e d'interesse collettivo e Erp da cedere interamente al Comune con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune.

La ripartizione, rappresentata nella cartografia di PRG, quantitativamente obbligatoria, è prescrittiva come localizzazione solo per il VS, mentre la ACE e il VE possono essere ridistribuiti in sede di redazione dello SUE.

2) Parametri ed indici

I parametri e gli indici per l' Ambito di trasformazione per insediamenti integrati urbani AT1 in oggetto sono i seguenti:

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 15% ST
- VE = 15% ST
- VS = 70% ST (di cui per ERP max 15% di ST)

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani

- UT = 1.300 mq/ha + 500 mq/ha nel caso di ERP
- IP (ACE + VE) > 50% (ACE + VE)
- IP (VS) > 80% VS
- Numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- DA = 60 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha

Mix funzionale

- U1/1, U1/2 = min. 50% della SUL
- U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5 = min. 20% della SUL
- Quota flessibile = 30% SUL
- Funzioni escluse: Produttive

3) Superficie territoriale dell'ambito

La Superficie Territoriale complessiva dell'ambito di intervento AT! e' di 26.800 mq ripartiti secondo la proporzione recata dal PRG:

ACE = 26.800x15% = 4.020 mq

VE = 26.800x15% = 4.020 mq

VS = 26.800x70% = 18.760 mq

4) Indicazioni per il conteggio degli oneri di urbanizzazione

AT1: TARIFFE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

a) DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

| Zone territoriali omogenee | Opere di Urbanizzazione Primaria | Opere di Urbanizzazione secondaria | TOTALE |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| B | 7,00 (euro/mc) | 5,00 (euro/mc) | 12,00 (euro/mc) |

NB L'interrato uso accessorio e' soggetto unicamente a l'urbanizzazione primaria
Le autorimesse interrate non sono assoggettate ad oneri

b) DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA/DIREZIONALE

| Classe di superficie | Opere di Urbanizzazione Primaria | Opere di Urbanizzazione secondaria | TOTALE |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------|
| Sup fino 200 a mq | 17,00 (euro/mc) | 15,00 (euro/mc) | 32,00(euro/mc) |
| Sup oltre 200 mq | 20,00 (euro/mc) | 18,00 (euro/mc) | 38,00(euro/mc) |

5) Documentazione grafica e fotografica

Documentazione di inquadramento generale alle pagine seguenti:

- 5.1 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CTR**
- 5.2 **INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAFICO**
- 5.3 **INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTO del PRG 1/2000**
- 5.4 **INQUADRAMENTO GEOLOGICO: Carta di sintesi 7 LAP del PRG**
- 5.5 **VINCOLI**
- 5.6 **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**
- 5.7 **URBANIZZAZIONI ESISTENTI**
- 5.8 **PLANIMETRIA del PRG sul CATASTALE 1/1000**
- 5.9 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CTR



L'area interessata dal PEC è un lotto pianeggiante posto al piede di un vasto ambito collinare, a margine di un contesto urbano di espansione recente, consolidatosi prevalentemente tra gli anni 80 e 90. All'intorno sono presenti verso il centro urbano - in direzione Ovest - tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani e insediamenti di tipo aperto (pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari) o a torre (pluripiano isolati al centro del lotto disposti secondo un progetto unitario). Verso est/sud est invece l'ambito confina con tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre piani formati da piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica.

L'ambito AT1 si presenta come un terreno senza variazioni piano altimetriche significative, un tempo utilizzato in funzione agricola, sul quale il Piano Regolatore Generale, prevede l'ampliamento del comparto urbano limitrofo attraverso la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale e delle dotazioni di aree per servizi e urbanizzazioni in attuazione del principio di perequazione urbanistica che connota gli Ambiti di trasformazione.

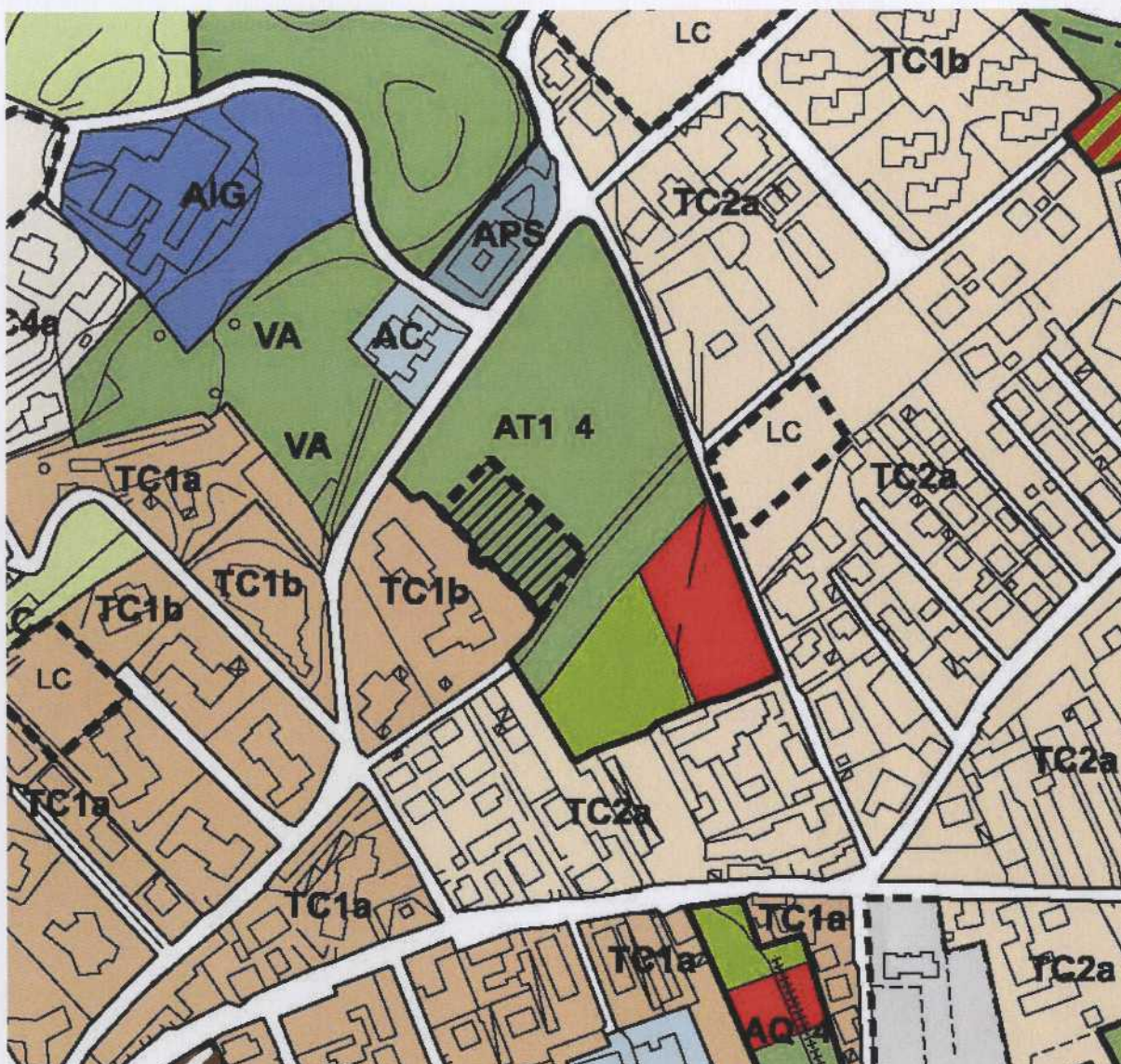
5.2 INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAFICO



Foto aerea dell'ambito oggetto di intervento

L'ambito interessato dal PEC è contenuto sul lato Nord da una viabilità a doppio senso di marcia (largh. c.a. 6 m) che collega il centro Città con l'ambito collinare, mentre sul lato est la strada di bordo (largh. 3 m) è a senso unico in direzione Nord. L'area è attraversata da una strada rurale attualmente utilizzata in funzione ciclopedonale.

5.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTO del PRG



Ambito di trasformazione AT1 n°4

NB relativamente alle aree limitrofe le sigle delle aree normative individuano:

TC1 = Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani con insediamenti: a) aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari; b) a torre e a blocco pluripiano e isolati al centro del lotto disposti secondo un progetto unitario.

TC2a = Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre piani formati da piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica (LC = lotto di completamento previsto dal PRG)

VA = verde attrezzato (parco pubblico) esistente

AC = scuola materna esistente

APS = attrezzatura sanitaria esistente

AIG = residenza per anziani esistente

5.4 INQUADRAMENTO GEOLOGICO: Carta di sintesi 7 LAP del PRG



Dal punto di vista geologico l'area considerata si trova inserita in un ambito individuato dalla Carta di Sintesi della pericolosità geologica e Assetto urbanistico del PRG, caratterizzato dalla dicitura "Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica": sottoclasse II3: Ambiti collinari con limitazioni riconducibili ad acclività di grado medio, natura dei materiali, condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo; ambiti di pianura con limitazioni legate a natura dei materiali, drenaggio e falda idrica superficiale. L'ambito, che ricade interamente in classe II presenta pertanto condizioni di pericolosità moderata che non inducono particolari accorgimenti se non a livello di progettazione degli opportuni sistemi di difesa degli interrati.

Sotto il profilo idrologico non si rilevano corsi d'acqua superficiali, tuttavia il margine est dell'ambito di intervento risulta parzialmente interessato dalla presenza della fascia di rispetto dell'emissario del Lago san Michele (10 m), che per le aree non edificate determina condizioni di inedificabilità.

L'ampiezza della fascia si intende misurata, per ciascun lato, dal piede esterno del rilevato di contenimento ove esistente oppure dalla sponda per i corsi d'acqua naturali o dal ciglio esterno per i canali artificiali "a raso" o dall'asse del manufatto per i tratti intubati.

5.5 VINCOLI

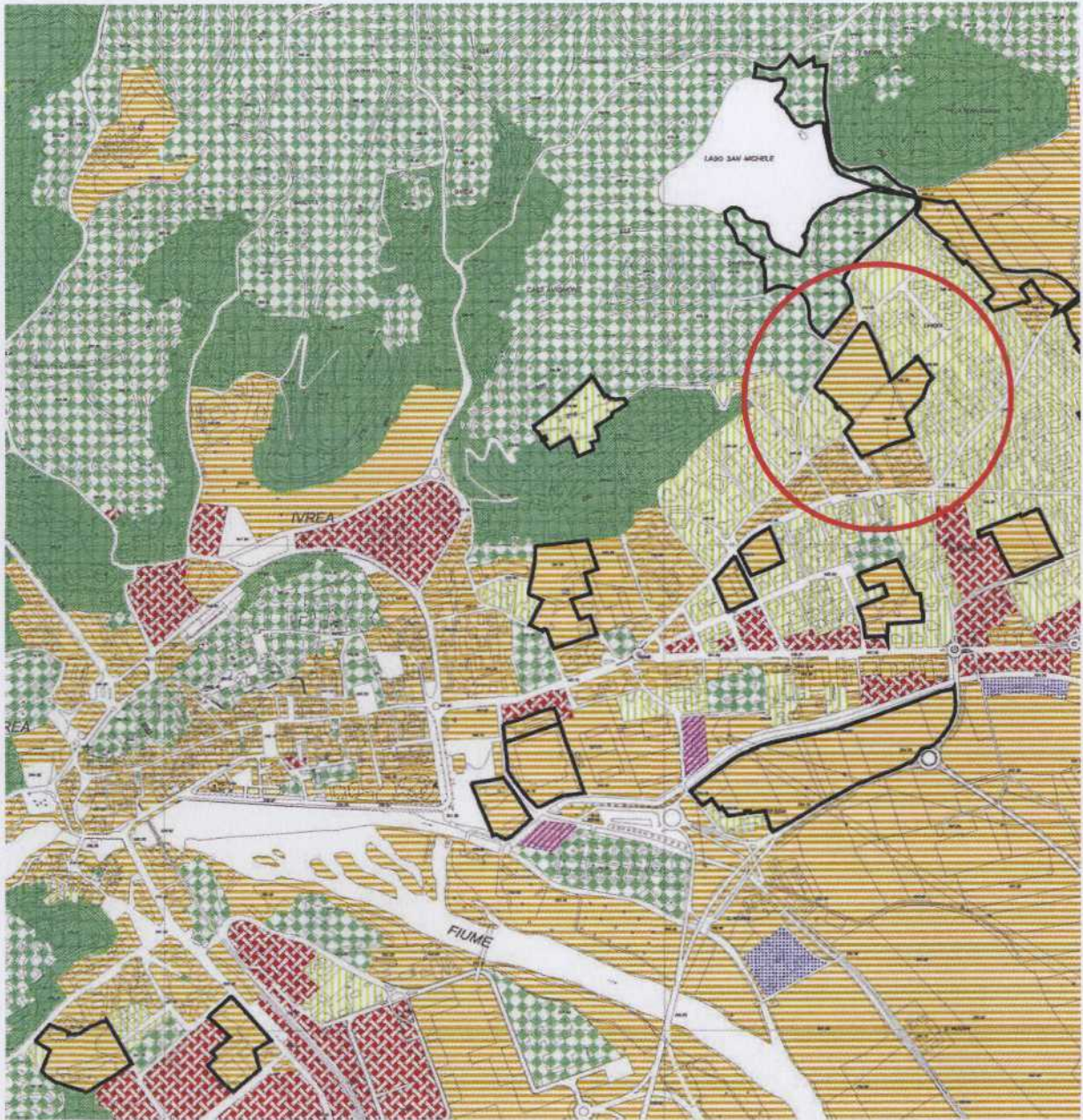


L'ambito AT1 da assoggettare a P.E.C. risulta parzialmente interessato, nella porzione Nord, dal vincolo determinato dalla presenza del Lago San Michele, ai sensi art.142, lettera b del D.Lgs. 42/04: "territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri della linea di battigia".

La fascia di tutela ambientale del San Michele è anche considerata come fascia di tutela del paesaggio archeologico ai sensi dell'art. 142, lettera m) del D.Lgs 22.1.2004 n. 42, pertanto è previsto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte per tutti gli interventi che ne alterino i caratteri ambientali o lo stato del sottosuolo.

5.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area in oggetto ricade in classe III delle zone omogenee corrispondenti alle sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997, stabilite dalla Classificazione Acustica del territorio Comunale.



CLASSE III: Aree di tipo misto

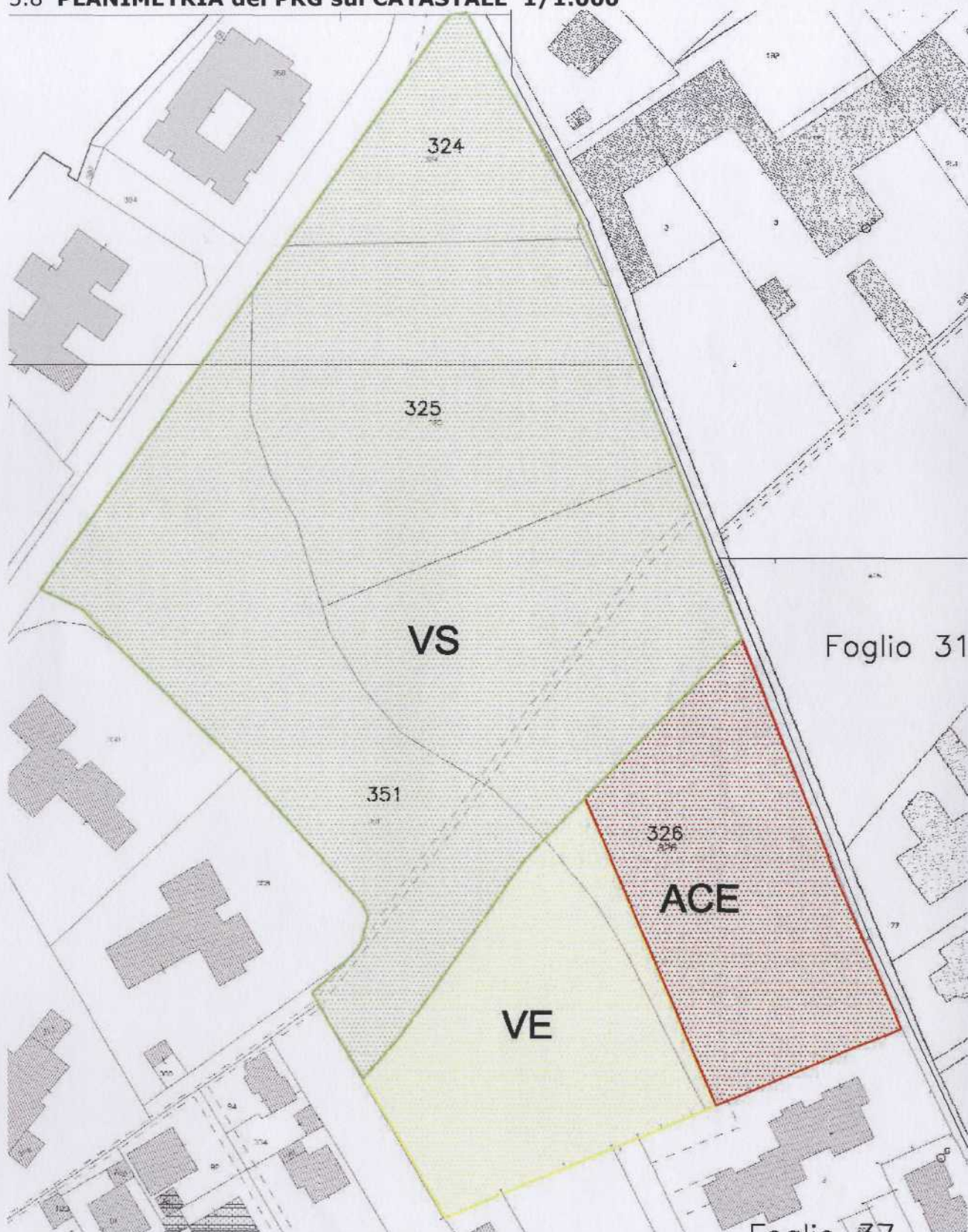
Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano di macchine operatrici (Limiti di zona - immissione - diurno 60db(A) notturno 50db(A) III).

L'area non presenta criticità particolari in termini di accostamento acustico, dal momento che le aree limitrofe ricadono in classe prevalentemente residenziale con scostamenti dei limiti acustici non superiori a 5db.

5.7 URBANIZZAZIONI ESISTENTI



5.8 PLANIMETRIA del PRG sul CATASTALE 1/1.000



NB mappali interessati = nn.324,325,326,351, per una ST complessiva in AT1 di mq 26.800
di cui ACE = 4.020 mq VE = 4.020 mq VS = 18.760

5.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto dell'ambito oggetto di intervento da Nord



Foto panoramica dell'ambito oggetto di intervento da Nord



Foto dell'ambito oggetto di intervento da Sud



Foto dell'ambito oggetto di intervento dalla strada di bordo sul lato Est