

POLITECNICO DI TORINO

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

Seconda sessione 2016 – 16 novembre 2016

Sezione A – SETTORE PIANIFICAZIONE

PROVA PRATICA

Con l'obiettivo di dare una forma compiuta al confine tra area urbana e area agricola il PRGC di un comune della regione Piemonte individua un'area libera posta all'interno dell'edificato (zona Ct01) come area edificabile. L'edificazione è subordinata alla redazione di Piano di Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Il candidato, assumendo le quantità e le indicazioni/prescrizioni del PRGC riportate nella documentazione allegata, predisponga una bozza di P.E.C. costituita da:

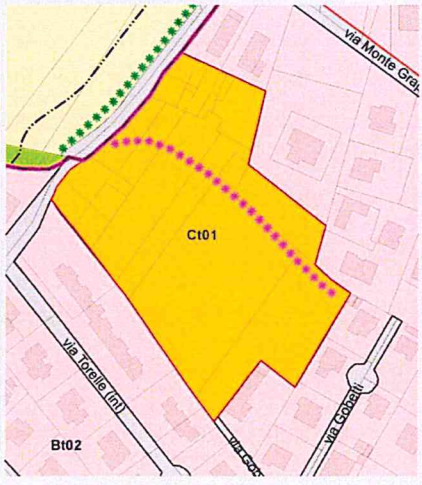
- 1) Uno schema di progetto (scala 1:1000) dell'assetto dell'area tenendo conto di quello delle aree edificate circostanti, della rete viaria esistente, dell'edificato collocato sul lato della via Torelle (vedi foto aerea) con particolare attenzione all'attività industriale evidenziata nella stessa foto aerea;
- 2) Uno schema di progetto a maggior dettaglio (scala 1: 500) delle aree da edificare, di quelle libere e di quelle da destinare a servizi;
- 3) Una tabella riassuntiva delle quantità definite in base agli indici/parametri di cui alla scheda normativa allegata;
- 4) Una relazione illustrativa dei criteri progettuali adottati, fino ad un massimo di 4 pagine.

E' facoltà del candidato predisporre – in scala 1:500 - due sezioni dell'area in progetto ed un'assonometria.

5)

SCHEMA NORMATIVA

ARTICOLO NTA	CARATTERISTICHE DELL'AREA	CODICE	SIMBOLOGIA
22	Ambito ineditato ricadente all'interno della zona edificata di transizione Bt02. Classificabile come zona di tipo C (art.2 D.M. 144/68)	Ct01	

Obiettivi di piano	Utilizzo edificatorio di un'area ineditata collocata all'interno di una zona edificata al fine di rispondere alle prevedibili esigenze insediative senza compromettere le aree libere.	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	
Tipo di intervento	Nuovo insediamento Lr. 56/77 e s.m.i., art. 13, lettera g)	
Modalità di attuazione	SUE	
DIMENSIONI	ESISTENTE	PROGETTO
<i>Superficie territoriale mq.</i>	14.000	14.000
Indici urbanistici ed edilizi	Indice volumetrico abitativo = 90 mc/ab It. = 1,70 (2,00) mc/mq R.c.(su sup. fondiaria) = 30% (35%) h. max = mt. 10,00 piani f.t. max = 3	
<i>Cubatura massima mc.</i>	da definire a cura del candidato	
<i>Abitanti teorici insediabili n.</i>	da definire a cura del candidato	
Prescrizioni particolari	<p>- Quando almeno il 15% della cubatura massima prevista sia destinata ad edilizia sociale/convenzionata/agevolata, impegno formalizzato in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'indice di cubatura può essere incrementato fino a 2,00 mc/mq ed il rapporto di copertura fino al 35%.</p> <p>- E' possibile proporre all'Amministrazione comunale la monetizzazione di una parte delle aree da destinare a servizi a standard.</p> <p>- L'area da assoggettare ad edilizia sociale/convenzionata/agevolata, se realizzata su edifici autonomi, non deve configurarsi come spazio residuale della zona residenziale interessata.</p> <p>- Il P.E.C. dovrà garantire la coerenza di quanto in progetto con il contesto edificato sia con riferimento all'assetto urbanistico che al posizionamento degli edifici previsti.</p> <p>- Sul lato lungo la via Torelle, a confine con l'area agricola, costituente bordo urbano, dovrà rispettarsi quanto all'art. 37.2 delle NdiA.</p>	
<i>PRG - Estratto tavola I/A</i>		



Vista aerea dell'area di nuovo insediamento



Vista 1

Ct01



Vista 2

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

(Di seguito sono riportate le norme richiamate nella scheda normativa)

art. 22 - Aree di transizione di nuovo insediamento (Ct)

- [1] Aree inedificate residuali, generalmente di dimensione ridotta, collocate ai margini dell'edificato la cui edificazione ha l'obiettivo di conferire un assetto compiuto alle aree urbane.
- [2] Gli interventi sono subordinati a PEC di estensione pari a quella delle aree individuate nelle schede normative relative. Il PEC dovrà dimostrare le connessioni con il contesto e, anche attraverso simulazioni fotografiche, la percezione della frangia urbana dalle aree agricole.
- [3] - - -
- [4] - - -
- [5] L'area da assoggettare ad edilizia sociale, quando realizzata su edifici autonomi, non dovrà configurarsi come spazio residuale della zona residenziale interessata. (...)
- [6] - - -
- [7] - - - .

art. 37.2 - Bordi urbani

(...) I margini degli insediamenti urbani esistenti o realizzati ex novo che si affacciano su spazi naturali o agricoli devono essere oggetto di interventi volti alla qualificazione e alla definizione di linee di confine che, nel loro insieme, si integrino nel paesaggio definendo un efficace collegamento - anche percettivo - tra città e campagna

Devono essere evitate situazioni in cui i margini dell'insediamento si presentino come "retri" sfrangiati o degradati, favorendo soluzioni di ridefinizione in senso unitario dei bordi urbani.

La realizzazione di percorsi alberati di bordo (viabili, ciclopedonali) o di quinte verdi deve essere utilizzata per sostenere un ridisegno coerente e organico del margine dell'insediamento. Analoghe attenzioni devono essere rivolte verso i margini urbani che interagiscono con circonvallazioni e assi stradali tangenti all'abitato.

Le situazioni ambientali di degrado e i margini edilizi dal disegno sfilacciato devono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di ricomposizione del fronte del costruito, attraverso la sistemazione degli spazi aperti e puntuali realizzazioni edilizie.

I bordi delle grandi aree produttive e commerciali esistenti o realizzate ex novo devono essere oggetto di interventi volti alla qualificazione ambientale e all'integrazione nel paesaggio. Nelle parti in cui queste aree interagiscono con la viabilità e con l'ambiente urbano, particolare attenzione deve essere rivolta agli elementi che definiscono la qualità dello spazio aperto: recinzioni, parcheggi, interconnessioni con la rete stradale, zone di carico-scarico. I parcheggi devono essere alberati e caratterizzati da superfici il più possibile permeabili; devono essere evitate situazioni di degrado o di abbandono degli spazi di margine. Nelle parti in cui queste aree si affacciano verso spazi agricoli e aperti, devono essere previste soluzioni progettuali che favoriscano l'integrazione paesistica (...).

PRGC - STRALCIO TAVOLA ASSETTO URBANISTICO

- Ad - Centro storico (vedasi anche Tav. 2/A)
 - Bd - Area consolidata
 - Bt - Area di completamento
 - Ct - Area di nuovo insediamento
 - Est - Area per edilizia sociale
 - Esd - Area per edilizia sociale con riutilizzo strutture esistenti
 - Crst - Area a residenza (ex Crs PRG 1997)
 - Trt - Area di trasformazione destinata a residenza
- Aree a destinazione produttiva e commerciale**
d = zona densa t = zona di transizione (Art. 17 N.T.A.)
- Pd - Area consolidata per attività produttive
 - Pt - Area di completamento per attività produttive
 - Pct - Area per attività commerciali
 - Tmd - Area di trasformazione a destinazione mista
 - Tmt - Area di trasformazione a destinazione mista
- Aree a servizi**
(Art. 21 L.R. 58/77 e smi)
- Aree a servizi in zone residenziali**
- Sre - Area per attrezzature e servizi esistente
 - Srp - Area per attrezzature e servizi in progetto
- Aree a servizi in zone per attività produttive**
- Spe - Area per attrezzature e servizi esistente
 - Spp - Area per attrezzature e servizi in progetto
- Aree intermodali**
- ASF - Area Stazione Ferroviaria
- Aree libere**
- Ela - Area a destinazione agricola
 - Elb - Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate
 - Elc - Area boscate
 - Eld - Acque e zone umide
 - Ele - Area di interesse ambientale
 - Eif - Area di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici
- Canali (sedime catastale)**
- a cielo aperto
 - intubato
- Rete stradale e ferroviaria**
- Viabilità esistente
 - Viabilità in progetto
 - Strade interpoderali
 - Ferrovia Torino - Modane
- Percorsi ciclo - pedonali**
- esistenti
 - in progetto
 - Progetto "Terre dell'Ovest"
- Elettrodotti**
- Linea
- Vincolo aeroportuale**
- ENAC Art 707 DLgs 96 2005
- Aree per servizi cimiteriali**
- Cimitero
 - Area di ampliamento
 - Fascia di rispetto
 - Fascia di rispetto ampliamento
- Densità urbana**
- Aree dense (d)
 - Aree di transizione (t)
 - Confine comunale

