

Politecnico di Torino

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

Prima sessione 2017 – 15 giugno

Sezione A – SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROVA PRATICA

Lo strumento urbanistico generale di un comune della prima cintura torinese con oltre 50.000 abitanti individua un'area urbana da attuarsi con un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.).

L'area dell'intervento è a poca distanza dal centro storico, le immediate vicinanze dell'ambito d'intervento sono caratterizzate da un'edificazione eterogenea in termini di altezze, tipologia ed epoca di costruzione, quasi esclusivamente residenziale ad est-nord-ovest, artigianale-produttiva a sud.

La viabilità adiacente i tre lati il lotto d'intervento è esclusivamente di quartiere, l'ambito ha limitate potenzialità di mercato all'insediamento di destinazioni commerciali-uffici.

Il candidato, tenendo conto dell'ambito urbano in cui si inserisce l'intervento e con particolare attenzione alla formazione degli spazi pubblici, in conformità alle prescrizioni di P.R.G.C. e alle indicazioni di progetto dovrà predisporre una bozza d'intervento.

Il candidato predisponga i seguenti elaborati:

- planimetria del progetto complessivo (scala 1:1000) con indicazione delle aree pubbliche e private;
- planimetria di progetto delle aree pertinenziali private (scala 1:500) con indicazione delle aree destinate all'edificazione, al verde, ai parcheggi;
- planimetria di progetto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione (scala 1:500) con indicazione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi;
- una o più sezioni rappresentative del progetto alla scala ritenuta idonea dal candidato;
- una tabella riepilogativa delle quantità di progetto a dimostrazione della conformità del progetto a tutte le prescrizioni e parametri della scheda normativa;
- una relazione illustrativa del progetto;

Le planimetrie dovranno essere corredate di didascalie, commenti e dati coerenti con le informazioni contenute nella tabella riepilogativa.

In alternativa alle sezioni del progetto, il candidato potrà proporre una assonometria (anche fuori scala).

La relazione illustrativa dovrà limitarsi a rappresentare gli aspetti e criteri progettuali a scala di strumento urbanistico esecutivo.

Descrizione dell'ambito e indicazioni per la prova pratica

La superficie territoriale dell'intervento (evidenziata in rosso nelle planimetrie) è pari a mq 9.400, l'area è assunta come pianeggiante, i dislivelli eventualmente presenti non richiedono una valutazione a scala urbanistica.

Per la destinazione residenziale, è assegnato ad ogni abitante un volume edilizio di 110 mc.

La dotazione di infrastrutture a rete e sotto-servizi presenti sui sedimi stradali (fognature, gas, acquedotto, ecc.) è idonea all'intervento.

La sezione stradale esistente consente lo sviluppo massimo dell'altezza consentita senza necessità di verifica.

Il volume in progetto dovrà essere computato come sommatoria delle superfici lorde di pavimento per l'altezza dell'interpiano.

Per superficie lorda di pavimento si intendono tutte le superfici coperte a qualunque uso destinate, emergenti dal terreno, delimitate su tutti i lati da pareti perimetrali, ivi comprese parti comuni e pertinenziali quali ad esempio scale, autorimesse, ecc.

Trattandosi di strumento urbanistico esecutivo, la dimostrazione del volume sarà approssimata, e potrà non tenere conto di limitati aggetti o rientranze rispetto alla continuità delle facciate.

Lo strumento urbanistico generale non specifica la/e tipologia/e di servizio da reperire all'interno della superficie territoriale, rinviando la scelta progettuale nell'ambito del PEC di iniziativa privata e alla concertazione pubblico/privato nel rispetto delle disposizioni legislative.

SCHEDA NORMATIVA

AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

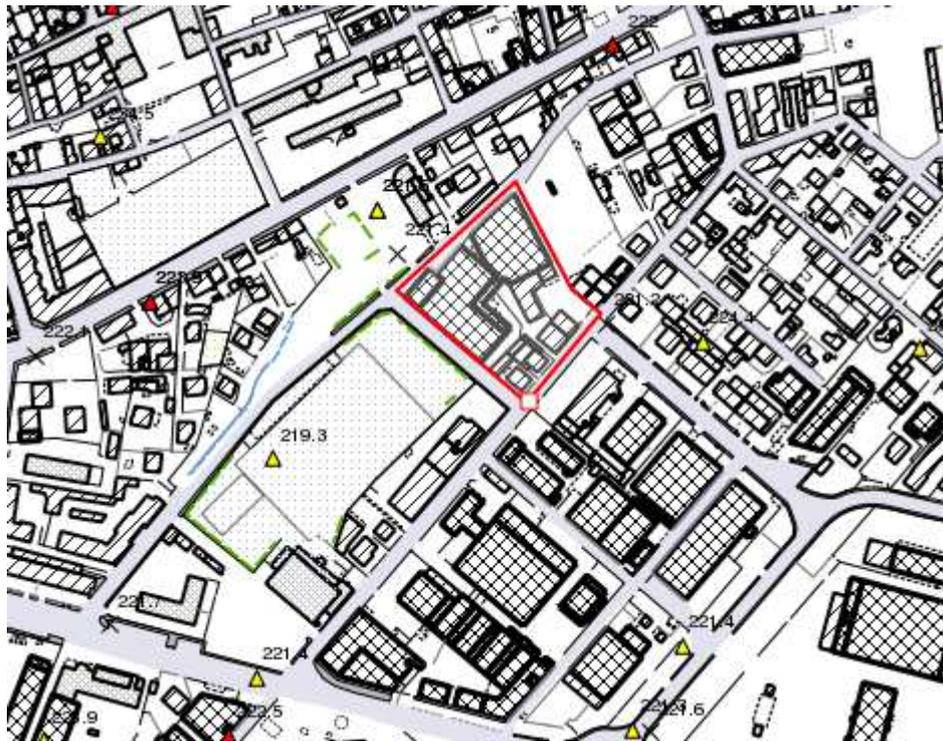
di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) della L.U.R.

INDICI	<ul style="list-style-type: none">• Indice densità edilizia territoriale (it) 2,00 mc/mq• Indice densità edilizia fondiaria (if) 5,00 mc/mq• Altezza massima 16 m (5 p.f.t.)• Non è ammessa la realizzazione di mansarde• Rapporto di copertura fondiario (rc) 0,50 mq/mq
USI PREVISTI	Residenza, Uffici, Commercio

NORMATIVA E VINCOLI

- a) La destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 50% della volumetria dell'intervento.
- b) Le destinazioni non residenziali (uffici + commercio) non potranno essere inferiori al 15% della volumetria dell'intervento.
- c) L'area è esterna alle aree di programmazione commerciale, potranno essere previsti esclusivamente esercizi di vicinato.
- d) Le aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. da reperire all'interno della superficie territoriale sono previste:
 - per gli uffici e il commercio in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento;
 - per la residenza sono previste in misura pari a 25 mq/abitante.
- e) Nella superficie fondiaria pertinenziale (escluse aree per opere di urbanizzazione) dovranno essere reperite:
 - aree verdi su piena terra pari almeno al 25% della superficie fondiaria libera da costruzioni.
 - aree per la formazione di parcheggi privati pertinenti ai sensi della L.122/89 e s.m.i. pari a mq 10,0 ogni 100,0 mc di volume;
- f) Gli edifici potranno anche essere costruiti a confine con gli spazi pubblici esistenti o previsti.
- g) La distanza tra gli edifici in progetto e la proprietà privata posta a nord-est non potrà comunque essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10.
- h) La classe d'idoneità all'utilizzazione urbanistica e pericolosità geomorfologica consente la realizzazione ai livelli interrati e seminterrati, esclusivamente di locali tecnici, cantine e parcheggi.

SCALA 1: 5000



FUORI SCALA



SCALA 1:1000



SCALA 1:500

