

**Politecnico di Torino**  
**Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di Pianificatore Territoriale**  
**Seconda sessione 2017 - 15 novembre**  
**Sezione A - SETTORE PIANIFICAZIONE**

**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 di recupero di libera iniziativa (P.d.R.) esteso all'intero isolato.

Il candidato, tenendo conto dell'ambito urbano in cui si inserisce l'intervento, in conformità alle prescrizioni di P.R.G.C. e alle indicazioni del committente dovrà predisporre una bozza d'intervento.

Il candidato predisponga i seguenti elaborati:

- planimetria del progetto complessivo (scala 1:1000 e/o 1:500) 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 sezione rappresentativa del progetto alla scala ritenuta idonea dal candidato;
- una tabella riepilogativa delle quantità di progetto a dimostrazione della conformità del progetto alle 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; le planimetrie potranno essere anche inferiori a tre purché siano rappresentate le informazioni richieste.

In alternativa alla sezione del progetto, il candidato potrà proporre un'assonometria/prospettiva (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**

L'area dell'intervento è posta in prossimità di una viabilità d'ingresso a Torino, un operatore commerciale vuole aprire un nuovo punto vendita.

Il committente intende aprire una grande struttura di vendita extra-alimentare (4.800 mq), che dovrà essere affiancata da uffici amministrativi del punto vendita (200-250 mq) e un locale ristorazione (bar fast food 200-250 mq).

Gli isolati adiacenti l'intervento sono caratterizzate da un'edificazione eterogenea in termini di altezze, e destinazioni d'uso residenziale e commerciale da nord-ovest a sud-est, artigianale-produttiva a sud-ovest.

La viabilità posta a nord-est è caratterizzata da una buona presenza di attività commerciali.

La superficie territoriale dell'intervento è costituita dall'isolato (compresa la superficie dei marciapiedi esistenti) assunto a forma di rettangolo regolare, con dimensioni di m 86,00 x m 110,00 pari a mq 9.460, l'area è assunta come pianeggiante, i dislivelli eventualmente presenti non richiedono una valutazione a scala urbanistica.

La sezione stradale esistente consente lo sviluppo massimo dell'altezza consentita senza necessità di verifica, ove sia mantenuto un marciapiede pubblico con dimensione trasversale minima di 3,00 m.

Per superficie utile lorda 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 ecc. con esclusione delle aree destinate al parcheggio.

Trattandosi di strumento urbanistico esecutivo, la dimostrazione della capacità edificatoria 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 PdR di iniziativa privata e alla concertazione pubblico/privato nel rispetto delle disposizioni legislative.

# SCHEDA NORMATIVA

## AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

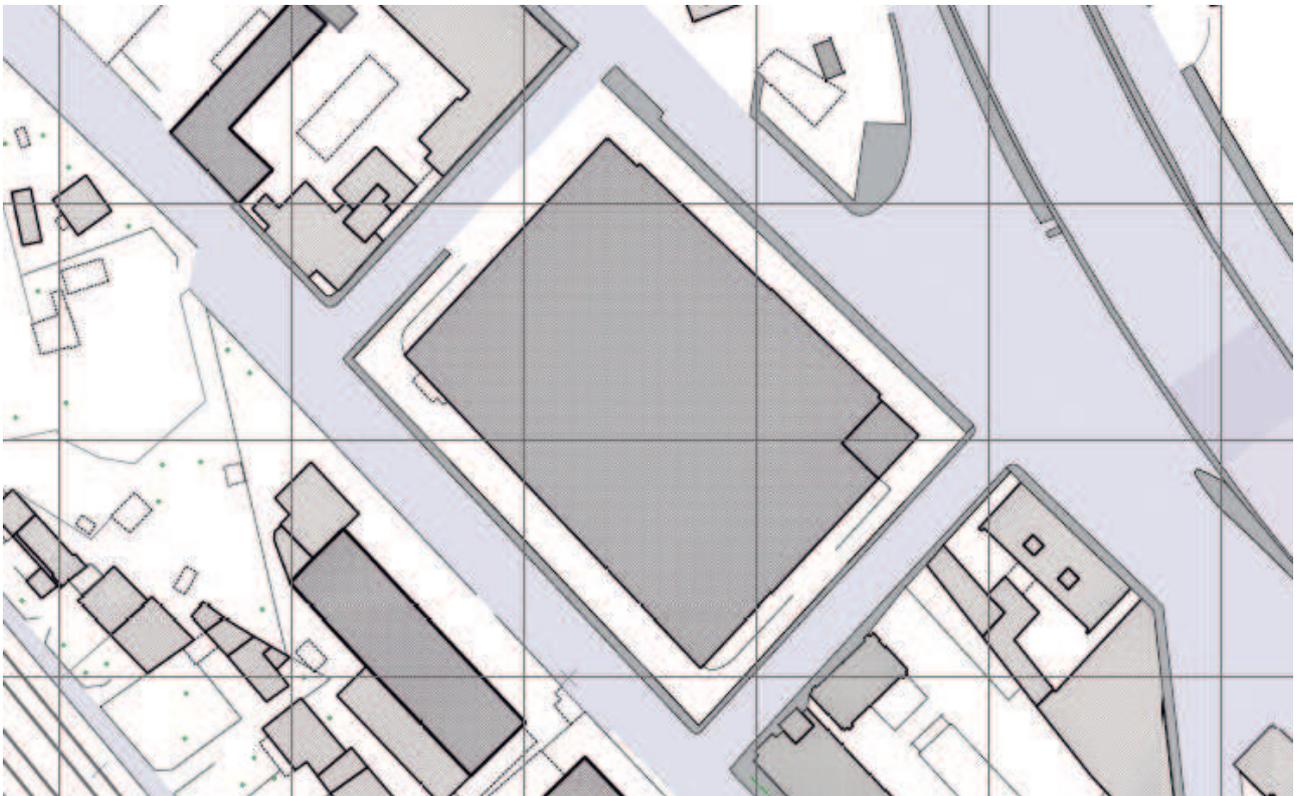
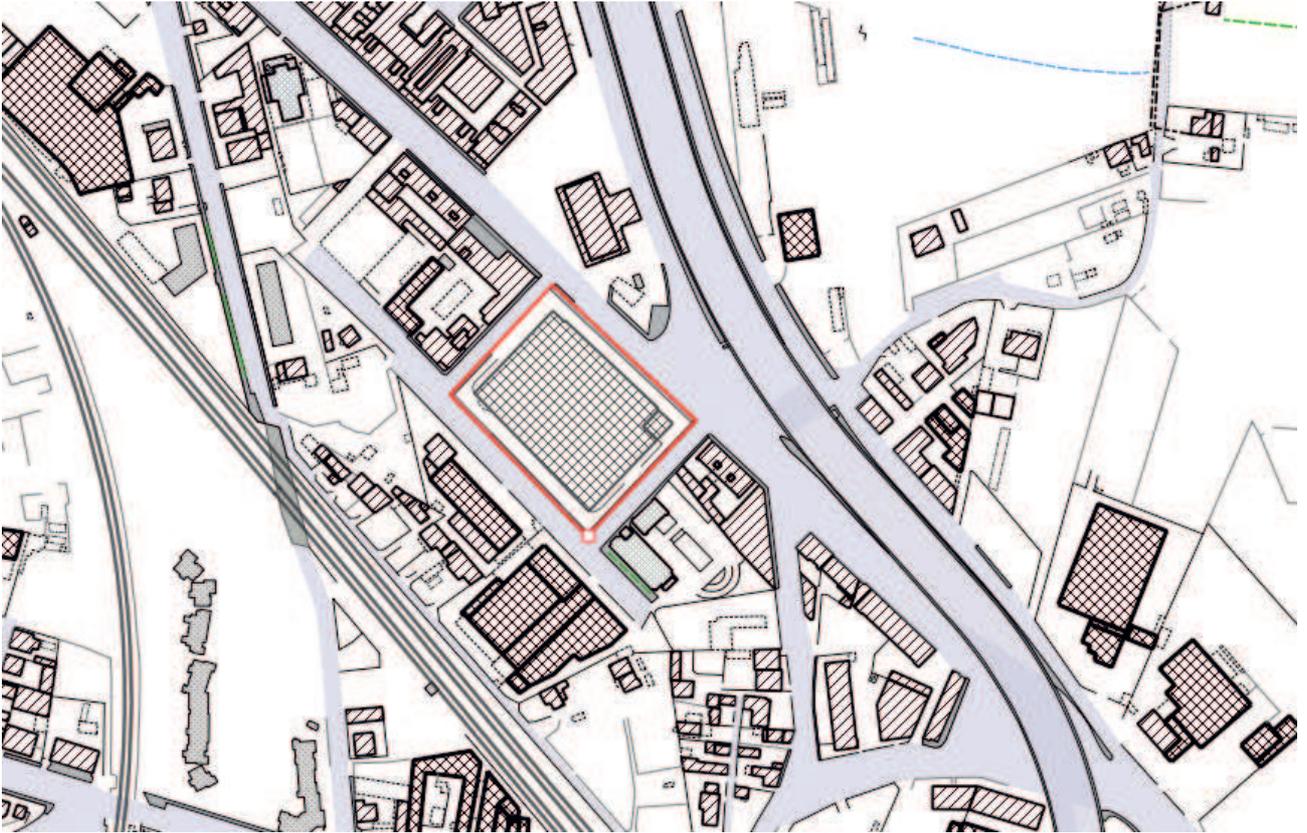
di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) della L.U.R.

|              |  |
|--------------|--|
| INDICI       | <ul style="list-style-type: none"><li>Indice densità edilizia territoriale (it) 0,60 mq/mq</li><li>Indice densità edilizia fondiaria (if) 1,20 mq/mq</li><li>Altezza massima 12,00 m ( 3 p.f.t.)</li></ul> |
| USI PREVISTI | uffici, locali pubblici, commercio   |

### NORMATIVA E VINCOLI

- Le aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. da reperire all'interno della superficie territoriale sono previste in misura pari all'80% della superficie utile lorda;
- Nella superficie fondiaria pertinenziale (escluse aree per opere di urbanizzazione) dovranno essere reperite:
  - aree verdi su piena terra e/o pensili pari almeno al 30% della superficie fondiaria.
  - aree per la formazione di parcheggi privati pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i. pari a mq 10,0 ogni 100,0 mc di volume;
- E prevista la ristrutturazione urbanistica dell'intero isolato, con un intervento di demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma, non è previsto un rapporto di copertura fondiaria massimo.
- L'intervento dovrà prevedere soluzioni tecniche finalizzate a incrementare le sostenibilità ambientale.
- L'edificio potrà essere costruito a confine con gli spazi pubblici, ove non costruito sul confine dovrà essere posto ad una distanza dal confine minima di 5,00 m..
- La classe d'idoneità all'utilizzazione urbanistica e pericolosità geomorfologica non pone limitazione ai piani interrati.

# PLANIMETRIE FUORI SCALA



# FUORI SCALA

