

ESAMI DI STATO DI ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE DI ARCHITETTO ANNO 2013
Ordinanza Ministeriale del 21/02/2013 e successive modificazioni

Sezione B - Pianificazione
27 giugno 2013

TEMA 1

PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata negli stralci allegati, un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 (ambiti di conservazione / riqualificazione, distretti di trasformazione, ecc.) ed al D.M. n. 1444/1968, attribuendo ad ogni ambito e ad ogni distretto i pertinenti parametri urbanistici (ad esempio, l'indice di utilizzazione insediativa, il rapporto di copertura, l'altezza massima, le distanze minime tra i fabbricati, ecc.) e le opportune modalità di attuazione.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: ortofoto (scala 1:5000)

Allegato 3: stralcio L.R. n. 36/1997.

PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuovo intervento di edilizia residenziale pubblica e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

TEMA 2

PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata negli stralci allegati, un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 (territori non insediabili, aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, ecc.), attribuendo ad ogni ambito i pertinenti parametri urbanistici (ad esempio, l'indice di utilizzazione insediativa, il rapporto di copertura, l'altezza massima, le distanze minime tra i fabbricati, ecc.) e le opportune modalità di attuazione.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: ortofoto (scala 1:5000)

Allegato 3: stralcio L.R. n. 36/1997.

PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuovo tratto di viabilità comunale e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

TEMA 3

PROVA PRATICA

Il candidato definisca, con riferimento alla porzione rappresentata negli stralci allegati, un'ipotesi di suddivisione del territorio comunale in distretti di trasformazione ed ambiti di conservazione / riqualificazione, secondo la classificazione di cui alla legge regionale n. 36/1997 ed al D.M. n. 1444/1968, quantificando approssimativamente per ogni ambito e per ogni distretto il carico insediativo teorico e le conseguenti dotazioni di aree pubbliche e di uso pubblico secondo gli standards minimi di cui al D.M. n. 1444/1968.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.

ELABORATI GRAFICI A DISPOSIZIONE

Allegato 1: stralcio C.T.R. (scala 1:5000)

Allegato 2: ortofoto (scala 1:5000)

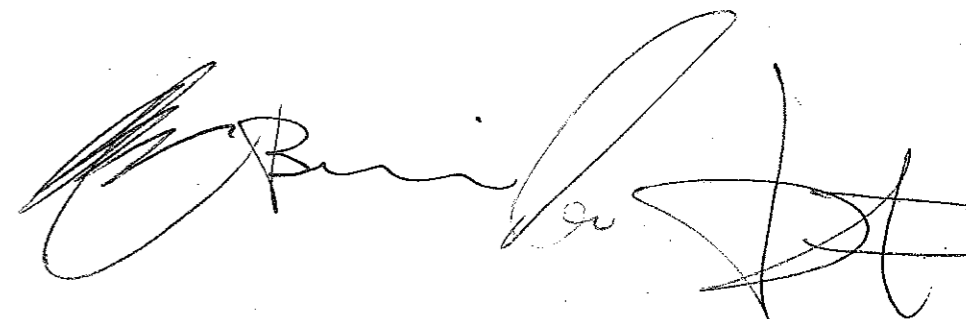
Allegato 3: stralcio L.R. n. 36/1997.

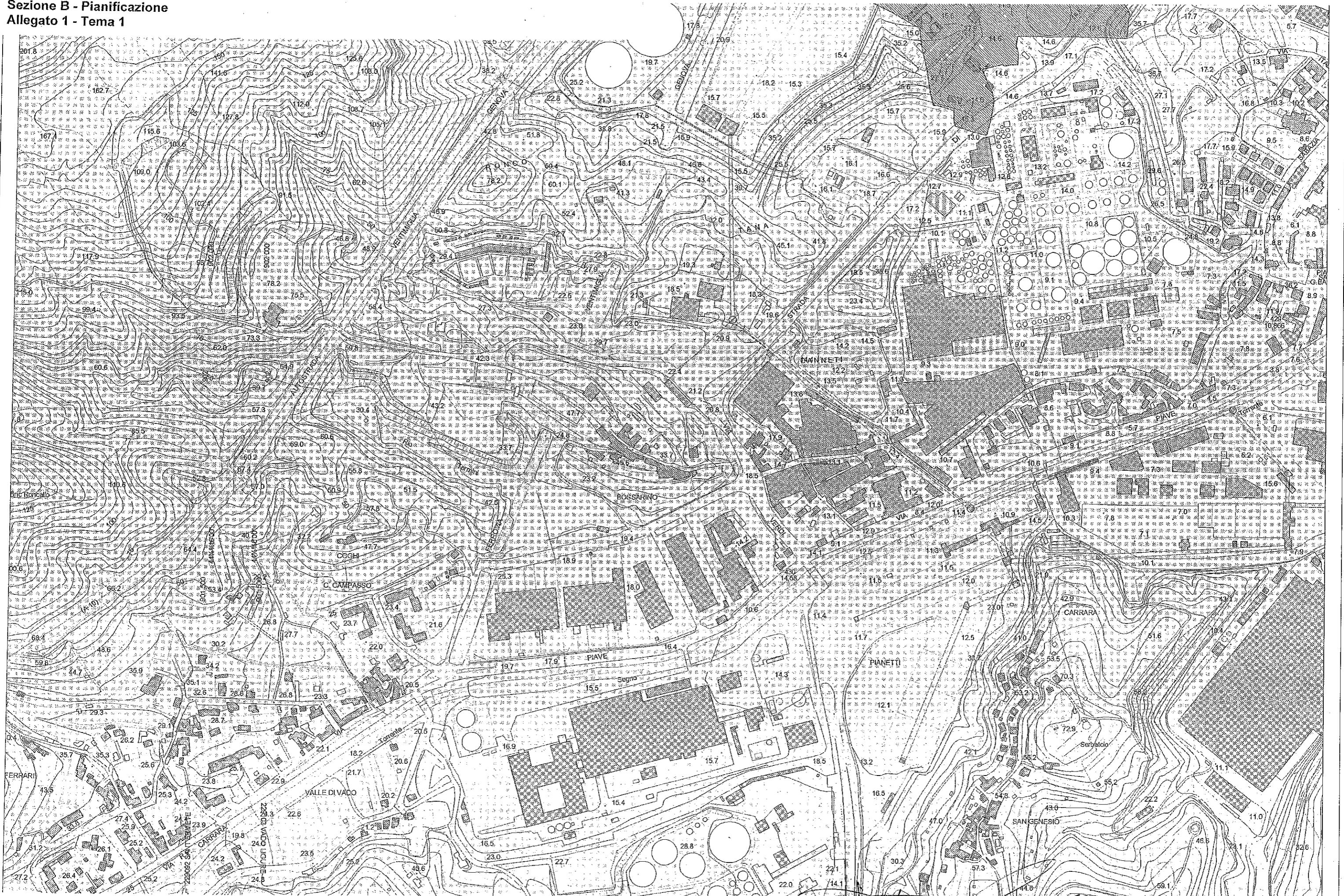
Allegato 4: D.M. n. 1444/1968.

PRIMA PROVA SCRITTA

Il candidato ipotizzi la localizzazione, nella suddetta porzione di territorio, di un nuovo edificio scolastico e descriva le analisi e le verifiche da porre in atto per valutare la compatibilità di tale localizzazione con le norme urbanistiche e con i vincoli territoriali presenti nell'area.

Elaborati richiesti: relazione e stralcio cartografico in scala 1:5000 che illustrino le valutazioni e le scelte effettuate.



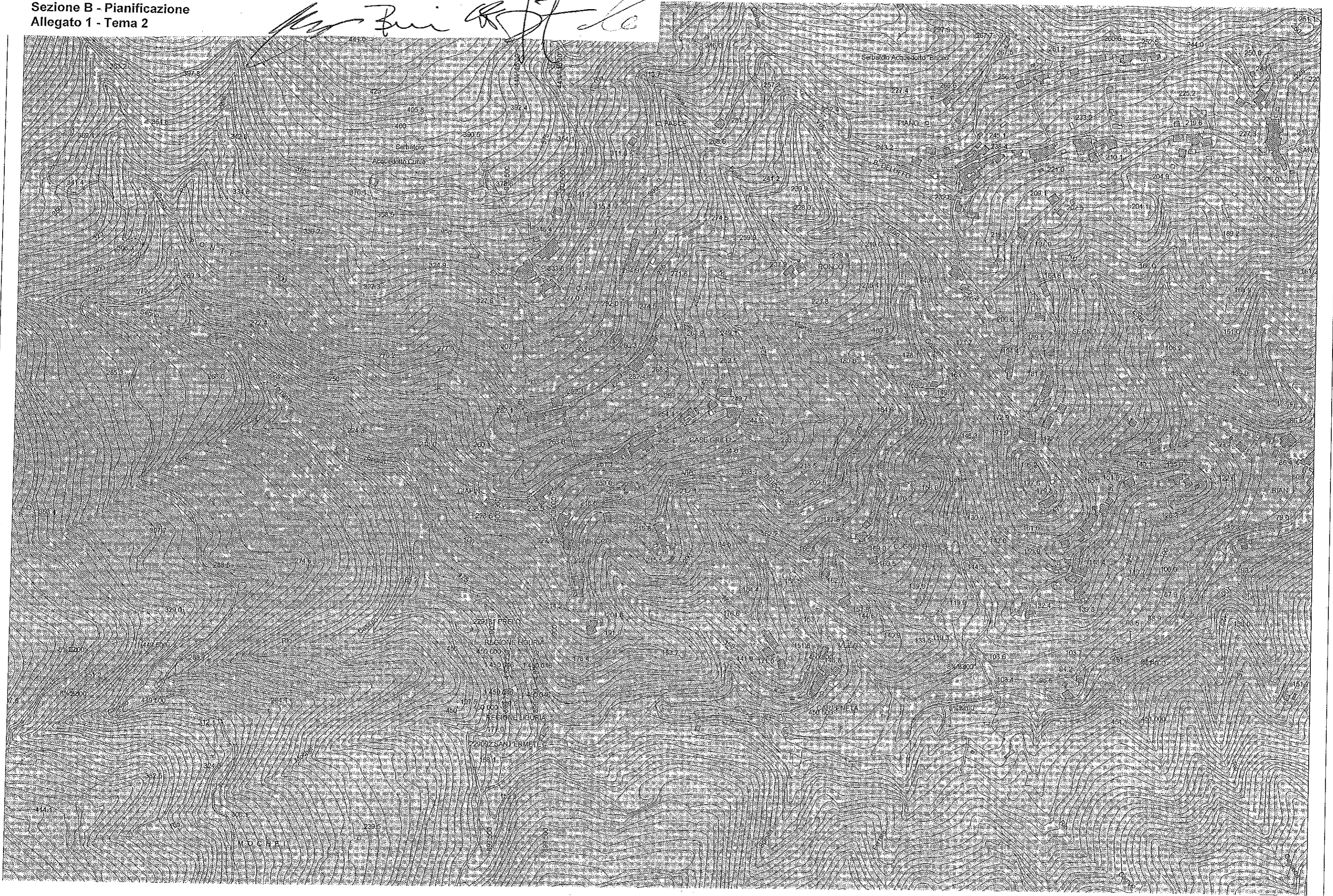


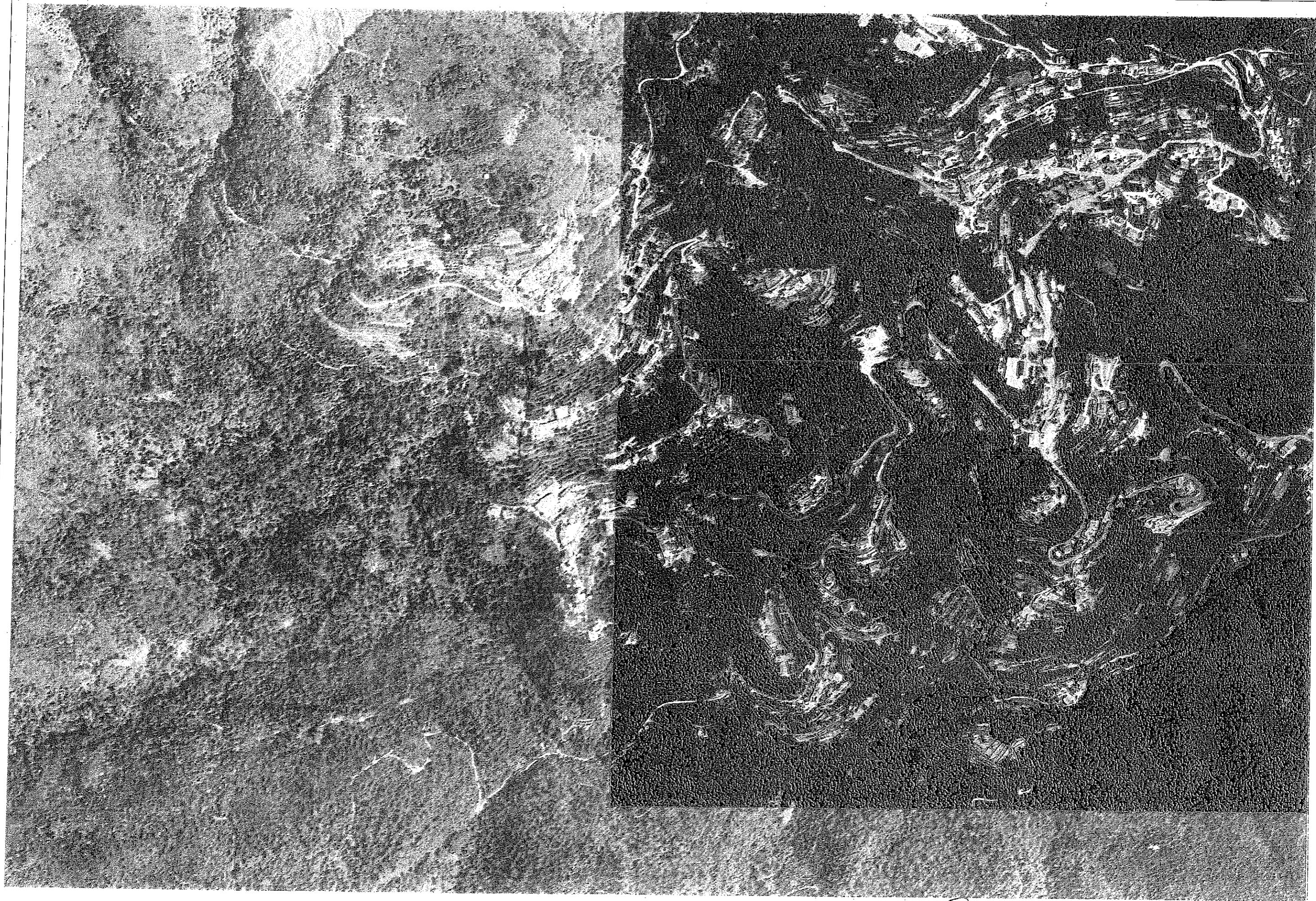
[Handwritten signature]



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. B. La R. J.", located at the bottom right of the page.

Manzoni



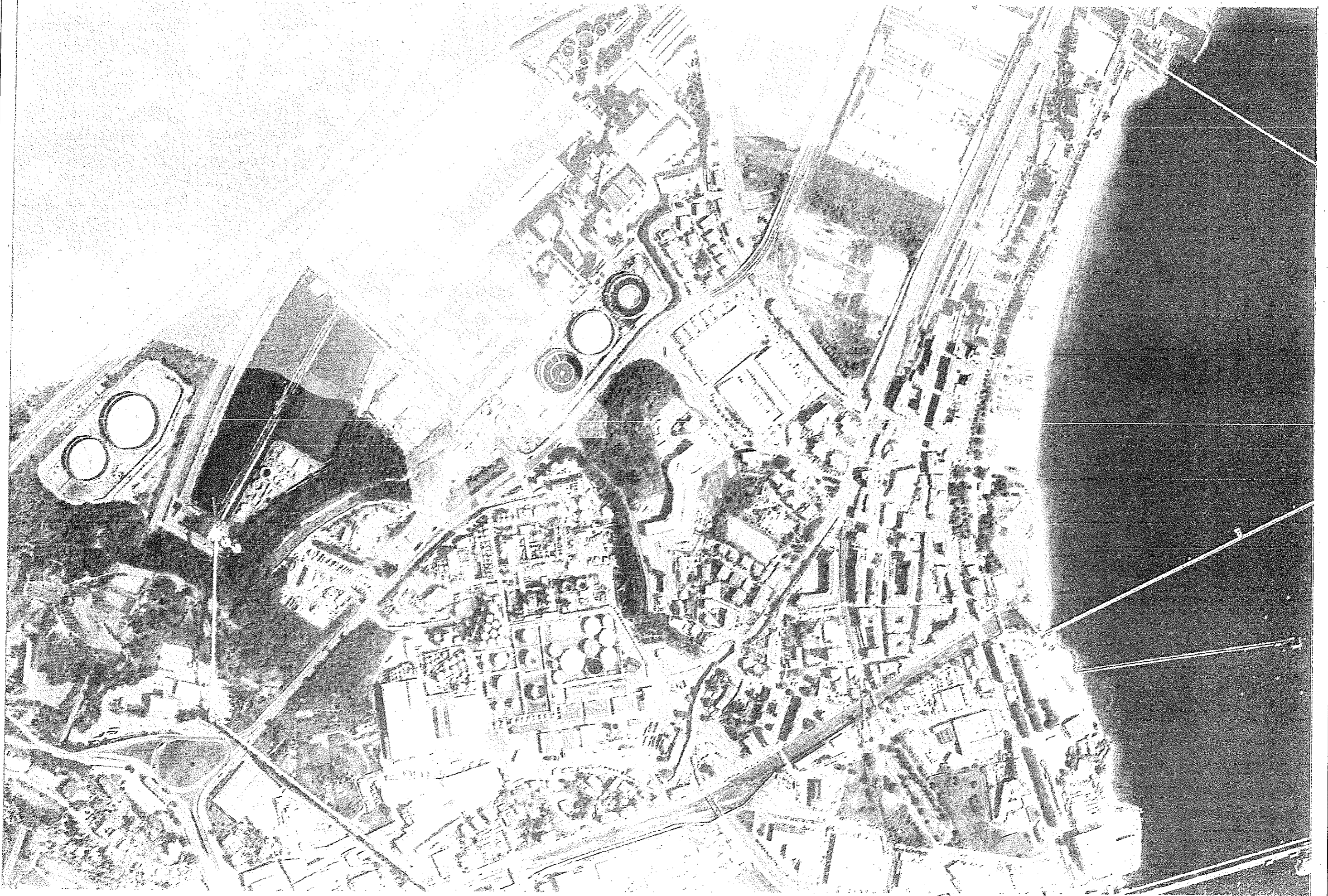


ESAMI DI STATO DI ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE DI ARCHITETTO
Anno 2013
Sezione B - Pianificazione
Allegato 2 - Tema 2

Handwritten signature

Handwritten signature





ESAMI DI STATO DI ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE DI ARCHITETTO
Anno 2013
Sezione B - Pianificazione
Allegato 2 - Tema 3

Carlo Zucchi

ESAMI DI STATO DI ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE DI ARCHITETTO
Anno 2013
Sezione B - Pianificazione
Allegato 3 - Temi 1, 2 e 3

L.R. 4 settembre 1997, n. 36.
Legge urbanistica regionale.

Art. 27.
(Struttura del piano).

1. La struttura del piano definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune nel suo complesso. Tale definizione è sviluppata in forma di elaborati grafici e di cartografie in numero adeguato ed in scala conveniente da 1:25.000 ad almeno 1:5.000 relative al territorio comunale ed alle sue relazioni territoriali.
2. Nella struttura del piano:
 - a) sono individuati:
 - 1) gli ambiti di conservazione e riqualificazione, insediati e non insediati, nei quali il piano persegue finalità di sostanziale conservazione o di riqualificazione;
 - 2) i distretti di trasformazione per i quali il piano configura scelte di rilevante trasformazione;
 - 3) il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e in progetto;
 - b) è individuata la capacità turistico-ricettiva complessiva del Comune secondo le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge regionale recante misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali **(6)** ;
 - c) è definito il peso insediativo a livello comunale sulla base di quanto stabilito dall'articolo 33;
 - c bis) è definito all'interno del peso insediativo il fabbisogno abitativo di residenza e, all'interno di questo, il fabbisogno di residenza primaria da soddisfare **(7)** ;
 - d) è contenuto lo studio di sostenibilità ambientale dell'insieme delle relative previsioni, come definito dall'articolo 11, comma 4;
 - e) sono definiti i margini di flessibilità delle relative indicazioni.
3. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento che richiamino le zone omogenee come definite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, il PUC contiene indicazioni di riferimento delle proprie previsioni alla zonizzazione secondo il richiamato decreto.

Art. 28.
(Ambiti di conservazione e riqualificazione).

1. Costituiscono ambiti di conservazione e riqualificazione tutte le parti di territorio comunale, edificate e non edificate, che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo pertinente a ciascun ambito.
2. Il PUC definisce:
 - a) il perimetro degli ambiti e gli elementi che li compongono;
 - b) la disciplina paesistica di livello puntuale;
 - c) gli obiettivi e le modalità della conservazione e della riqualificazione, in relazione ai caratteri emergenti dalla descrizione fondativa ed alla dotazione di servizi ed infrastrutture;
 - c bis) la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS ovvero di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, espressa in percentuale alla superficie edificabile **(8)** ;
 - d) la localizzazione e la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, previa valutazione delle dotazioni esistenti;
 - e) le norme di conformità di cui all'articolo 30 e la relativa cartografia;
 - f) le aree e i casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati dall'articolo 49.

Art. 29.
(Distretti di trasformazione).

1. Costituiscono distretti di trasformazione le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.
2. I distretti di trasformazione sono caratterizzati dall'esigenza di progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni e si attuano di norma mediante uno o più PUO.

3. Il PUC definisce, con indicazione degli sviluppi operativi conseguibili:


- a) il perimetro del distretto;
 - b) la configurazione di massima della trasformazione in termini di funzioni ammesse, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali;
 - c) la disciplina paesistica di livello puntuale;
 - d) la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie lorda di solaio sulla superficie territoriale calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal PUC o dal PA o dai PUO con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria;
 - e) altri parametri urbanistici che risultino essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali;
 - f) le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche che vengono espresse in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata od edificabile: tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto ed ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC;
 - f bis) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP, vincolata senza limite di tempo come disciplinata dalla legislazione vigente, espresse in percentuale della potenzialità edificatoria **(9)** ;
 - f ter) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, espresse in percentuale della potenzialità edificatoria **(10)** ;
 - g) le norme di congruenza di cui all'articolo 31.
4. Il PUC, in relazione agli sviluppi operativi della trasformazione del distretto, può contenere indicazioni alternative degli elementi di cui al comma 3, ferma restando la definizione del perimetro di cui alla relativa lettera a) e previa verifica dell'equilibrio del sistema nel suo complesso.
5. Al fine di favorire la messa in opera dei distretti di trasformazione il PUC può:
- a) individuare subdistretti aventi valore di unità minima di intervento da definire eventualmente anche in sede di PA di cui all'articolo 55 con possibilità in tal caso di variare la dimensione del PUO;
 - b) indicare i casi in cui si può prescindere dal ricorso al PUO sia in ragione della natura pubblica delle opere da attuare ovvero della marginalità degli interventi rispetto al contesto delle trasformazioni previste, sia in presenza di uno schema di organizzazione urbanistica del distretto più definito rispetto alla configurazione di massima di cui al comma 3, lettera b).

Art. 30.
(Norme di conformità).

1. Le norme di conformità sono quelle relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione.
2. Esse definiscono, con i mezzi più opportuni, gli esiti fisici, paesistici, tipologici, funzionali e prestazionali da conseguire nei singoli ambiti, in relazione agli specifici caratteri ed alla identità dei luoghi, nonché al ruolo attribuito a ciascuno di tali ambiti.
3. Le norme di conformità specificano:
 - a) i tipi di intervento edilizio ed urbanistico in funzione dell'entità delle modificazioni consentite e con indicazione dei relativi parametri e delle rispettive modalità progettuali ed esecutive anche di carattere geologico e geotecnico;
 - b) le destinazioni d'uso principali e complementari articolate e quantificate per categorie funzionali, nonché i limiti della loro eventuale modificabilità anche senza opere edilizie;
 - b bis) la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS **(11)** .
- 3 bis. Le norme di conformità determinano le modalità affinché il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o ad altro soggetto pubblico alloggi di ERS a norma dell'articolo 28, comma 2, lettera c bis). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione **(12)** .
4. Le norme di conformità prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio con esse contrastanti.
5. Le modificazioni delle norme di conformità comportano verifica di congruenza, documentata ed argomentata, rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi ed alla struttura del piano. Esse, a seconda della loro rilevanza, possono essere apportate in sede di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'articolo 43 o di varianti ad esso ai sensi dell'articolo 44 ovvero, se necessario, di formazione di un nuovo piano ai sensi dell'articolo 46.

Art. 31.
(Norme di congruenza).

1. Le norme di congruenza sono quelle relative ai distretti di trasformazione.
2. Esse definiscono, nelle opportune forme grafiche e normative, anche di tipo parametrico, prestazionale e gestionale, condizioni e requisiti generali di attuazione del PUC.
3. Le norme di congruenza contengono i criteri per:

- 
- a) valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dal PUO rispetto agli obiettivi, alla struttura ed alle priorità generali dello sviluppo operativo del piano;
 - b) valutare, nel caso di distretti per i quali eventualmente il PUC preveda sviluppi operativi alternativi, le conseguenze sugli altri distretti e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;
 - c) controllare la qualità degli esiti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alle restanti parti del territorio comunale;
 - d) definire le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico;
 - d bis) l'entità dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tali quote allorché tutta o una parte della quota di edificabilità da edificare a norma dell'articolo 29, comma 3, lettera f bis) non possa venir realizzata **(13)**.
- 3 bis. Le somme da versare a titolo di monetizzazione ai sensi del comma 3, lettera d bis) sono corrisposte al Comune e sono strettamente vincolate a essere utilizzate in interventi di sostegno e sviluppo dell'ERP nelle aree a tal fine individuate **(14)**.
- 3 ter. Le norme di congruenza determinano le modalità affinché il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS oltre alla quota obbligatoria individuata a norma dell'articolo 29, comma 3, lettera f bis). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione **(15)**.
4. Le modificazioni anche parziali delle norme di congruenza comportano verifica di coerenza, documentata ed argomentata, rispetto all'intero piano e, a seconda della loro rilevanza, comportano l'aggiornamento periodico di cui all'articolo 43 o le varianti di cui all'articolo 44 o, se necessario, la formazione di un nuovo PUC ai sensi dell'articolo 46.

Art. 32.

(Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici).

1. Il PUC individua, con riferimento all'intero territorio comunale ed in base ai criteri di fruibilità e di accessibilità, il sistema principale delle infrastrutture e delle opere costituenti urbanizzazione pubblica o di uso pubblico a livello di quartiere, a livello urbano e, ove necessario, a livello territoriale attraverso:
 - a) la configurazione delle infrastrutture della viabilità, nelle sue categorie funzionali di livello territoriale ed urbano, nonché dei servizi di trasporto in sede propria e del sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione;
 - b) l'indicazione dell'organizzazione delle reti tecnologiche fondamentali;
 - c) la definizione delle relative previsioni negli ambiti di conservazione e di riqualificazione come contenute nell'articolo 28;
 - d) l'indicazione, con riferimento ai distretti di trasformazione, delle quantità da destinare ai servizi ai sensi dell'articolo 29, comma 3, lettera f), e i criteri di loro localizzazione in funzione anche delle modalità di intervento previste a norma del comma 5, lettera b), del medesimo articolo.
2. Ferma restando l'esigenza che sia rispettata, per ciascun ambito di conservazione e di riqualificazione o per ciascun distretto di trasformazione la quantità minima complessiva di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di livello comunale, a verde pubblico o a parcheggi come determinata dalle pertinenti disposizioni di legge o di regolamento, spetta al PUC definire le quantità complessivamente necessarie e la loro articolazione di massima per i singoli tipi di servizio.
3. Nell'operare la ripartizione di cui al comma 2 il PUC tiene conto dei corrispondenti servizi privati esistenti o in previsione, dei quali sia disciplinata la fruizione pubblica anche in forza di atti di ammissione a titolo oneroso.
4. Il PUC può prevedere che concorrano, in misura non superiore al 50 per cento, alla determinazione della quantità di aree per servizi pubblici di cui al comma 2 anche i servizi in proprietà e in gestione privata che siano aperti al pubblico ove e per la parte in cui il gestore privato stipuli apposita convenzione con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico avuto particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio.
5. In ogni atto contrattuale che, in relazione a trasformazioni urbanistico-edilizie, abbia ad oggetto la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree per servizi ovvero di servizi da realizzare od esistenti, può essere prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, per almeno dieci anni, a carico del soggetto cedente ovvero di soggetti terzi da questo indicati.
6. (Omissis) **(16)**.
7. Il PUC può stabilire che l'attuazione delle sue previsioni relative ad infrastrutture e servizi pubblici che richiedano la demolizione di fabbricati esistenti avvenga anche previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC stesso.
8. Nel caso indicato dal comma 7, la convenzione approvata dalla Giunta comunale, previo aggiornamento o variante del PUC secondo le procedure previste dalla presente legge in funzione, ove necessario, della ricomposizione dell'assetto urbanistico della zona interessata.

Art. 33.

(Peso insediativo).

1. Il peso insediativo è definito dal PUC a norma del presente articolo e nel rispetto delle quantità minime stabilite dagli articoli 3, 4, 5 e 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968.
2. Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi.
3. Qualora il PUC non provveda alla definizione analitica del peso insediativo, lo stesso viene definito, agli effetti di quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2, e tenuto conto di quanto indicato dal PTC provinciale a norma dell'articolo 20, comma 3, sulla base dei seguenti parametri di riferimento:
 - a) nell'ambito della destinazione residenziale, in funzione della superficie lorda delle abitazioni, assumendo un consumo di spazio pari a 25 metri quadrati per abitante;
 - b) nell'ambito della destinazione ad ospitalità e ricettività alberghiera ed extra alberghiera, in funzione dei posti letto calcolati in base alla legislazione di settore;
 - c) nell'ambito della destinazione per distribuzione al dettaglio ed uffici, in funzione della superficie lorda di pavimento esistente e prevista dal PUC;
 - d) nell'ambito delle destinazioni per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, in funzione della superficie lorda di pavimento utilizzata e prevista dal PUC;
 - e) nell'ambito della destinazione a produzione agricola, in relazione alla superficie lorda di pavimento dei fabbricati utilizzati per le diverse funzioni ivi previste, salvo quanto stabilito dalla lettera a) per quelle abitative;
 - f) nell'ambito delle destinazioni per grandi attrezzature di interesse generale, in relazione al tipo delle attrezzature stesse ed al loro bacino di utenza e comunque in coerenza con i contenuti del PTC provinciale.
4. Il complesso dei fabbisogni, qualitativi e quantitativi, di opere infrastrutturali, tecnologiche e di servizi pubblici o di uso pubblico è calcolato sulla base del peso insediativo come sopra definito compatibilmente con il grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale.

Art. 34.

(Revisione degli standard urbanistici).

1. La Regione emana, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, apposito regolamento di revisione degli standard urbanistici.
2. Con il regolamento di cui al comma 1:
 - a) possono essere modificati i criteri e le modalità di definizione del peso insediativo dettati dall'articolo 33;
 - b) sono stabilite le quantità minime di spazi per servizi, ivi compresi quelli per insediamenti commerciali ai sensi dell'articolo 13 della legge 11 giugno 1971, n. 426 (disciplina del commercio).

Art. 35.

(Disciplina delle aree di produzione agricola).

1. Il PUC, con riferimento alle indicazioni contenute nel PTR e, in particolare, nella sua specificazione paesistica, nonché nel PTC provinciale e nei piani e programmi di settore in materia di agricoltura e foreste, individua:
 - a) le aree destinate o da destinare allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi, nonché di tipo silvo-pastorali;
 - b) le aree destinate o da destinare a serre dettandone la specifica disciplina.
2. Le aree di effettiva produzione agricola sono di norma classificate dal PUC come ambiti di conservazione o di riqualificazione, salva la loro eventuale classificazione quali distretti di trasformazione in ragione della rilevanza degli interventi connessi alla produzione agricola previsti dai piani e programmi di cui al comma 1.
3. Nelle aree di effettiva produzione agricola classificate quali ambiti di conservazione o di riqualificazione, il PUC regolamenta l'edificazione di manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di una specifica e documentata attività agricola, in quantità e secondo dimensioni commisurate al tipo di attività. Laddove la natura e le caratteristiche dell'attività stessa consentita dal PUC giustificino l'esigenza di risiedere sul fondo, il PUC può altresì prevedere la realizzazione di manufatti residenziali distinti dai manufatti tecnici, con dimensioni commisurate all'attività agricola.
4. Nelle aree a destinazione serricola, il PUC si dà carico di dettare disposizioni atte a garantire il corretto dimensionamento ed il relativo impianto urbanizzativo delle strutture a serra in relazione alla morfologia dei luoghi, nonché all'equilibrato rapporto, con particolare riguardo agli aspetti idrogeologici, fra la superficie coperta da costruzioni e quella libera del fondo.
5. È ammesso l'asservimento di lotti non contigui fermo restando l'obbligo di definire nel PUC l'ingombro massimo dei corpi di fabbrica edificabili sul fondo e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi idonei alla conservazione del paesaggio agricolo.
6. Nelle aree indicate dal comma 3 il rilascio della concessione edilizia per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
 - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;

- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
 - c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'articolo 36;
 - d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
7. Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'articolo 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (norme per la edificabilità dei suoli).
8. Le disposizioni di cui ai commi 6 e 7 si applicano anche per la realizzazione degli interventi previsti nelle aree a destinazione serricola fino all'emanazione di apposite norme in tal senso ad opera dei piani e programmi indicati nel comma 1.

Art. 36.

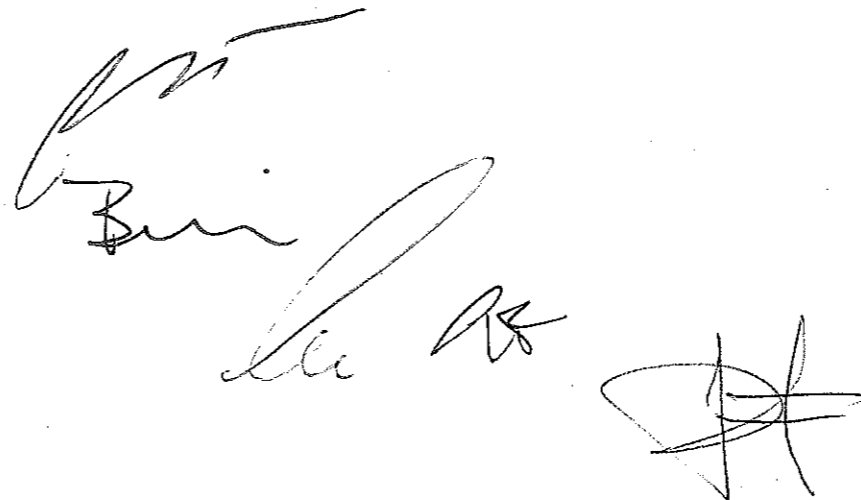
(Territorio di presidio ambientale).

1. Il PUC, sulla base dei criteri forniti dal PTC provinciale, individua, tra gli ambiti di conservazione e di riqualificazione, quale territorio di presidio ambientale:
- a) aree che presentino fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità e che non appaiano recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni;
 - b) aree che si trovino in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, ivi comprese quelle attualmente adibite ad attività agro-silvo-pastorali diverse da quelle di effettiva produzione agricola;
 - c) aree nelle quali siano in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata;
 - d) aree caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali si renda necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.
2. Nei territori come sopra individuati il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico, con riguardo anche alle attività agricole di carattere marginale. Tali interventi possono comportare anche l'insediabilità di funzioni residenziali attraverso la prevalente azione di manutenzione e ripristino di manufatti esistenti ovvero attraverso quote di nuova edificazione opportunamente dimensionate anche in rapporto alle caratteristiche del territorio interessato e correlate alle indicazioni della disciplina paesistica.
3. Il PUC può consentire che nel rilascio della concessione edilizia per la edificazione nel territorio di presidio ambientale vengano asservite, al fine della realizzazione delle volumetrie consentite, aree anche non contigue, purché appartenenti allo stesso ambito di conservazione e riqualificazione e fermo restando l'obbligo di definire nel PUC gli ambiti di localizzazione, l'entità e le modalità dei singoli interventi ammissibili in funzione della loro rispondenza alle finalità di presidio.
4. Ai fini di cui ai commi 2 e 3 il rilascio della concessione è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento.

Art. 37.

(Territori non insediabili).

1. Il PUC, tenuto anche conto della pianificazione sovraordinata, tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione individua le aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.
2. Nel territorio non insediabile sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.
3. In detti territori il PUC può altresì individuare e disciplinare, alla stregua di attrezzature per servizi, specifici interventi esclusivamente finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse.



The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'Bini'. To its right, there are several smaller initials and signatures, including what looks like 'L. R.' and a more complex, abstract signature.



ESAMI DI STATO DI ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE DI ARCHITETTO

Anno 2013

Sezione B - Pianificazione

Allegato 4 - Tema 3

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765, 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti della disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

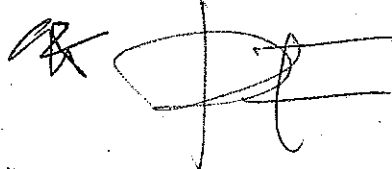
3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3. Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq. Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4.- Zone E): la quantità minima è stabilita in mq 6 da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5. - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:
- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- Bini* 
- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
 - 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

art. 6. Mancanza di aree disponibili

I Comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art 3, lett. d) e dell'articolo 5, n. 2 della legge n. 765.

art. 7. Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiaria sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

art. 8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

2) Zone B):

- l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C):

- contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

