

Politecnico di Torino
Sezione A-SETTORE CONSERVAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI
prima Sessione 2024 – 31 luglio 2024

TEMA n° 1

PROVA PRATICA

L'edificio rappresentato in piante, sezione e prospetto principale, e mediante una selezione di immagini fotografiche attuali, è un'architettura dell'inizio del XX secolo, sorta con funzione di parte residenziale della cascina all'interno di un complesso di proprietà parrocchiale, legato alla pievania, costituito dalla chiesa, casa parrocchiale, cascina, stalla, fienile e locali a servizio.

L'insieme costituisce un sistema di valore culturale antropologico e paesaggistico.

Si richiede al Candidato di descrivere e ipotizzare i caratteri architettonici nel loro contesto storico e i sistemi costruttivi dell'edificio.

La proprietà parrocchiale intende riutilizzare i locali e l'edificio in oggetto, con la parte di corte in proprietà, per un progetto di Social Housing finalizzato ad ospitare 3 -4 piccoli nuclei famigliari per periodi di tempo limitato.

Si chiede al candidato di ipotizzare un intervento di rifunionalizzazione dell'edificio che tenga conto delle criticità legate al rapporto con il complesso e al vigente quadro normativo.

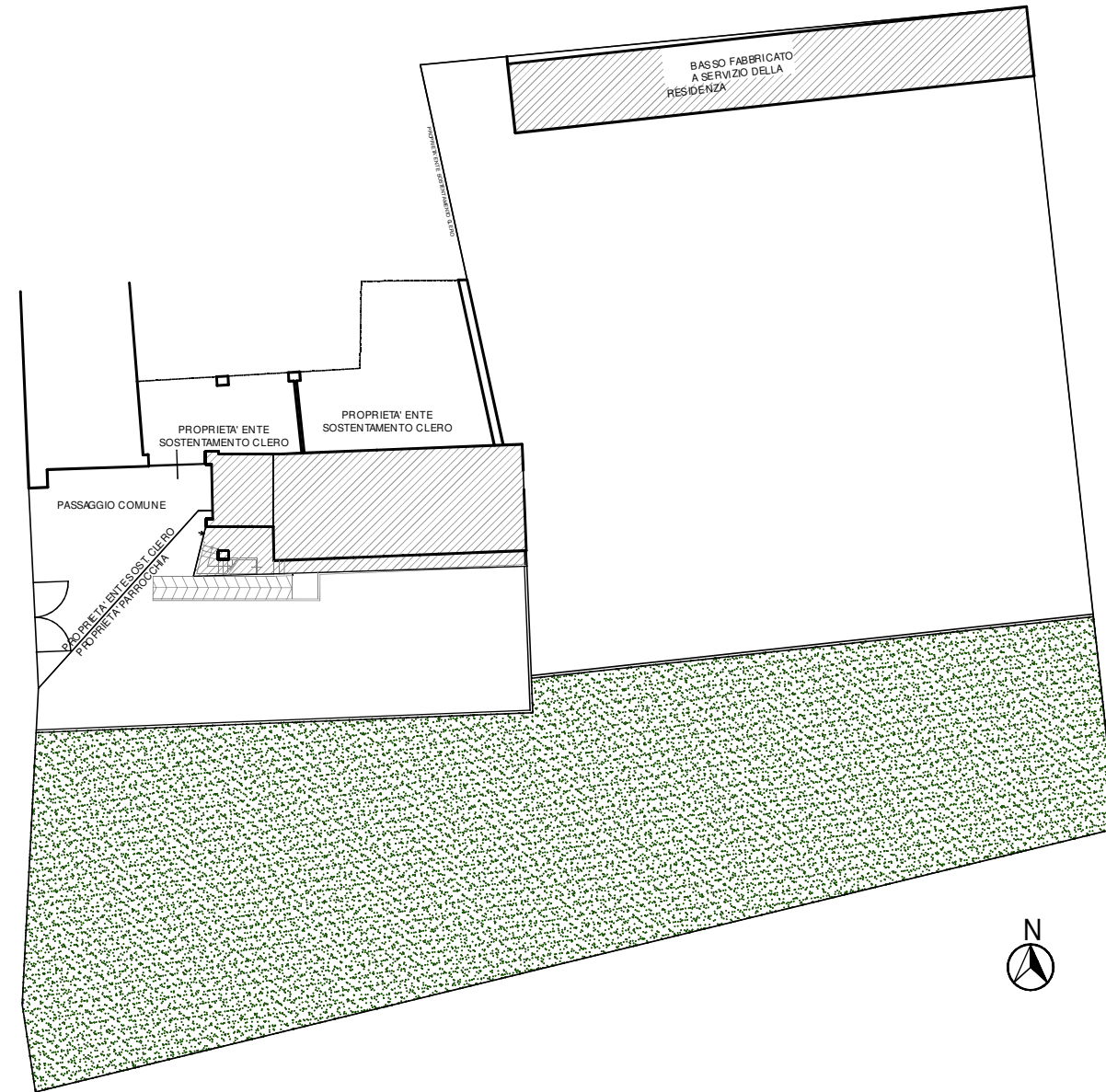
Nell'ipotizzare la nuova funzione il candidato tenga conto che la copertura con orditura lignea e manto in coppi è in precario stato di conservazione e sono presenti infiltrazioni che hanno comportato ammaloramento delle murature perimetrali al sottotetto e all'ultimo piano del fabbricato.

Si richiede al candidato l'elaborazione di un testo descrittivo di non più di 8 facciate, corredato da schemi grafici, schizzi, elaborati grafici in scala 1:100, eventuali particolari costruttivi nelle scale ritenute più idonee, atti a spiegare al meglio l'intervento in progetto.

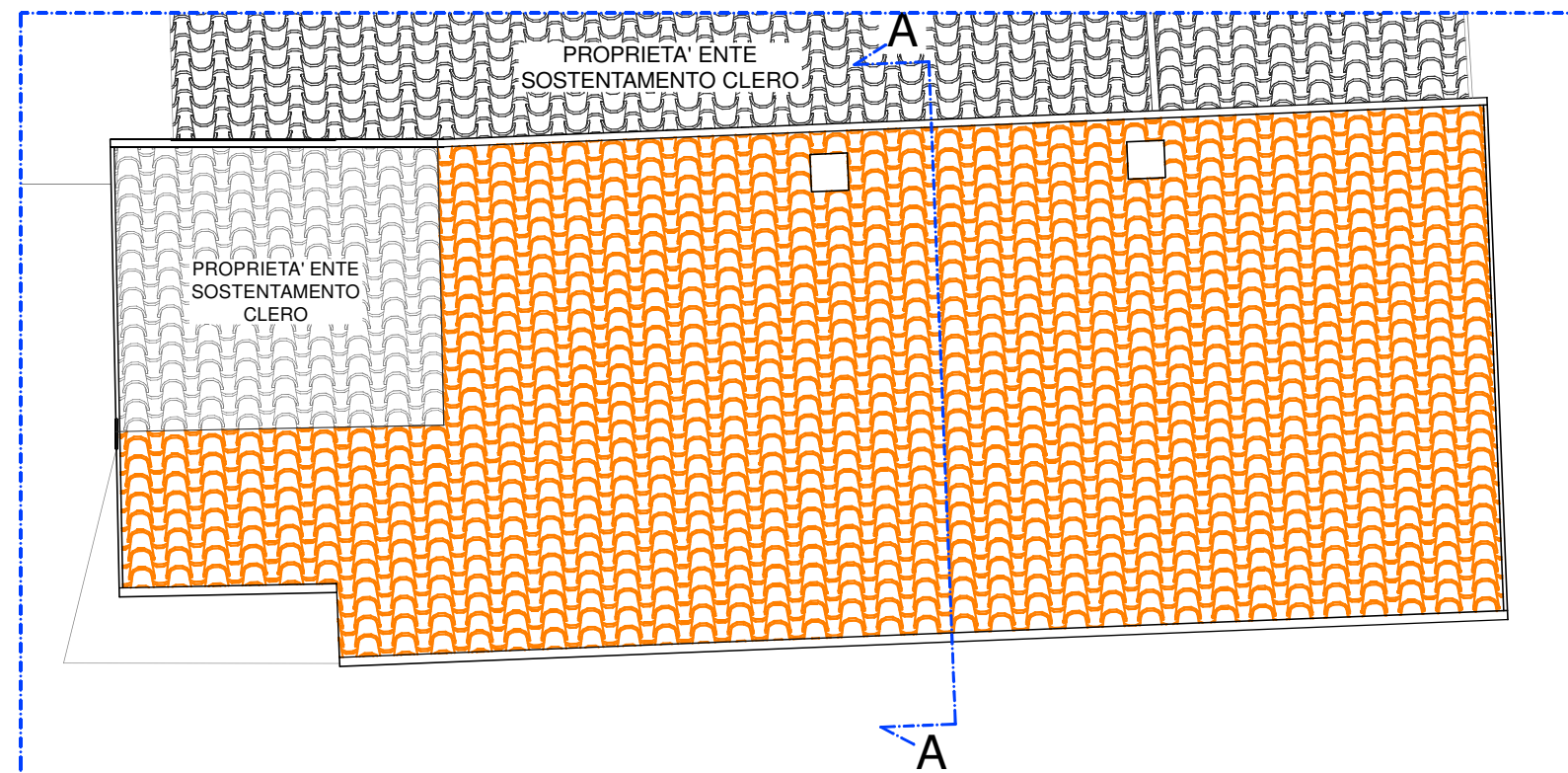
Il candidato specifichi inoltre i criteri che hanno determinato le scelte progettuali e le eventuali analisi (comprese prove distruttive e non) che ritiene opportuno siano effettuate preliminarmente alla definizione del progetto esecutivo d'intervento.

Sulla parte di fabbricato a uso cascina a servizio della pievania, oggetto dell'intervento, non insiste una dichiarazione di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i..

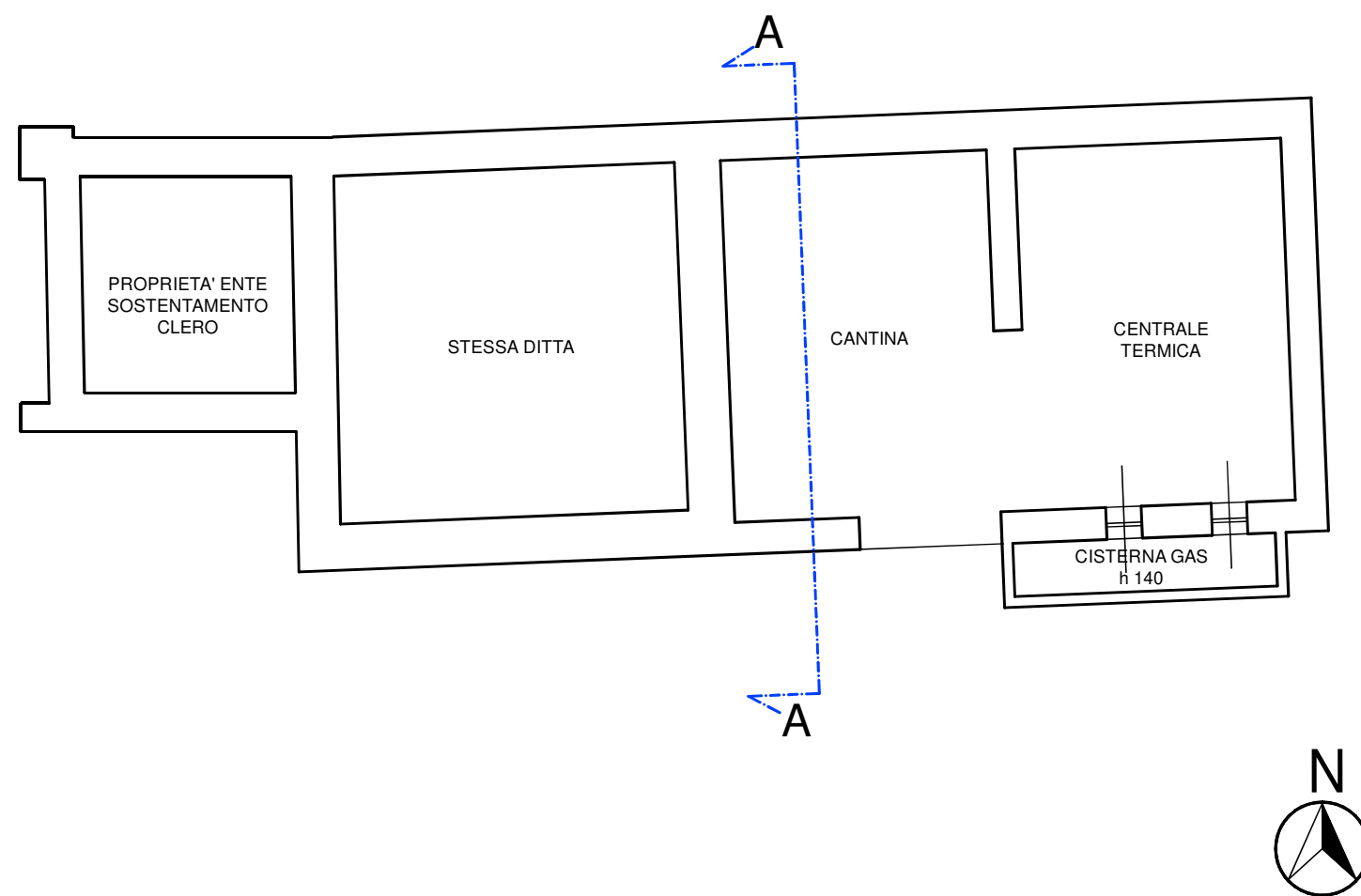
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO
Scala 1:200



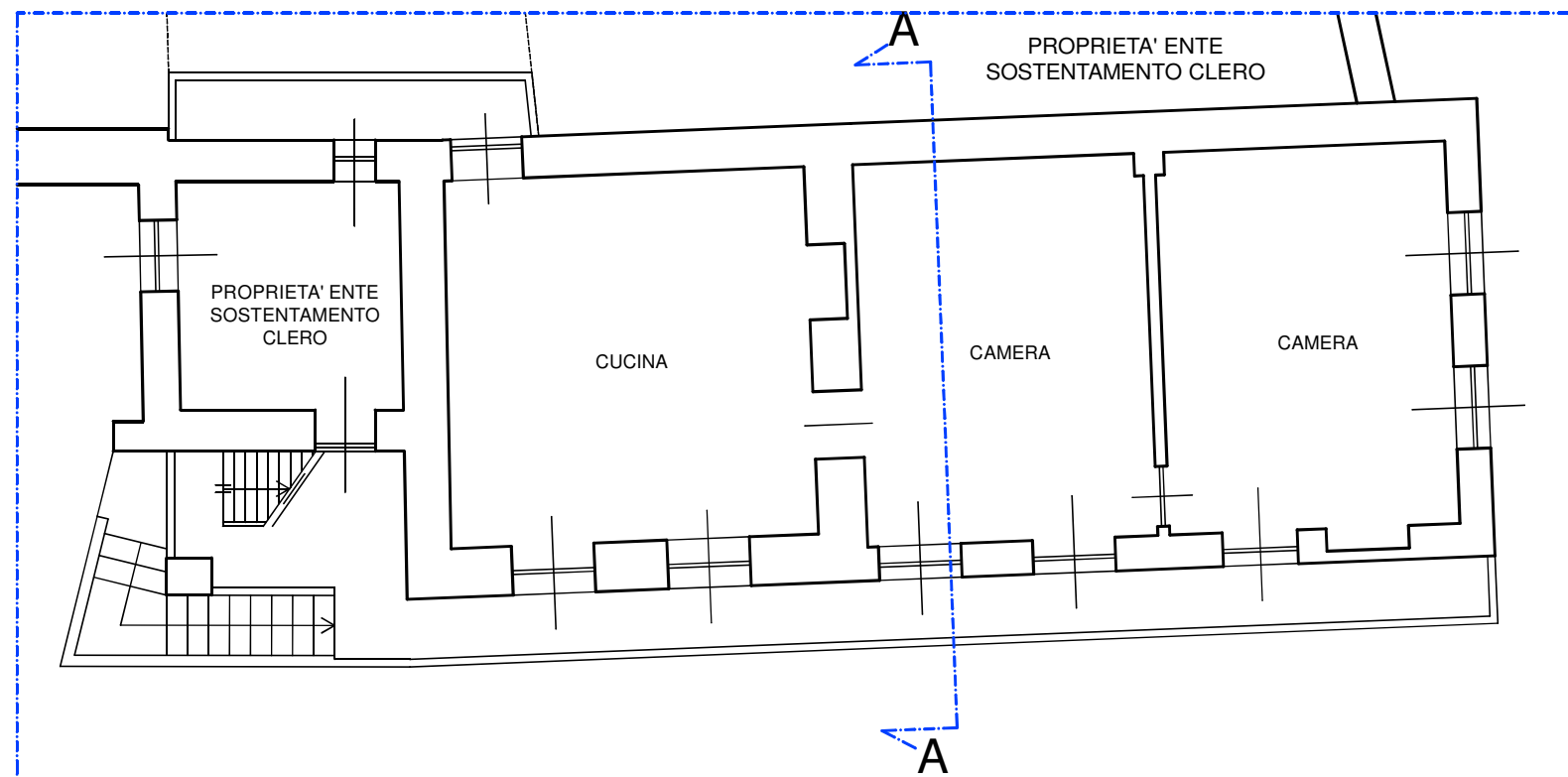
PIANTA COPERTURA
Scala 1:100



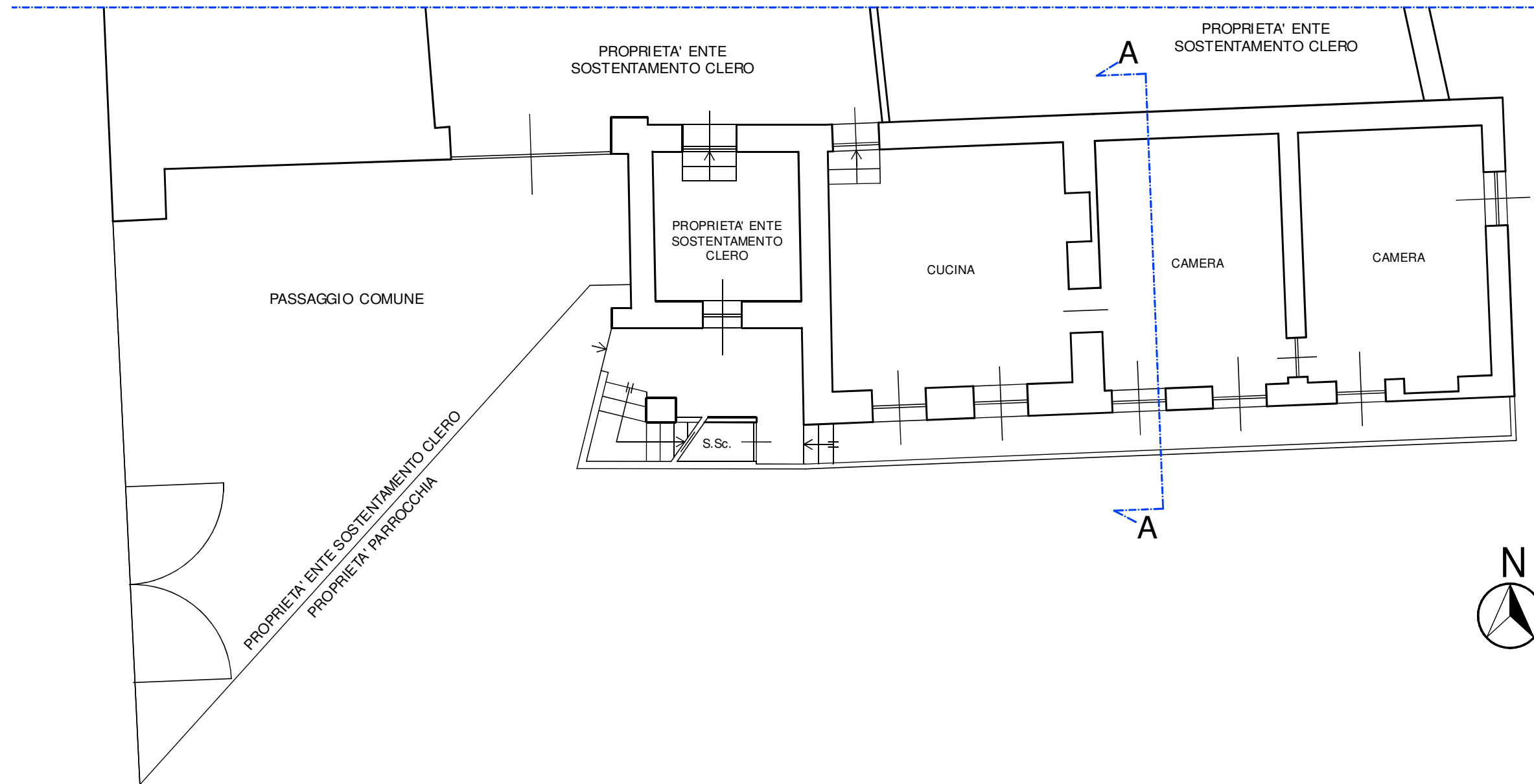
PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO
Scala 1:100



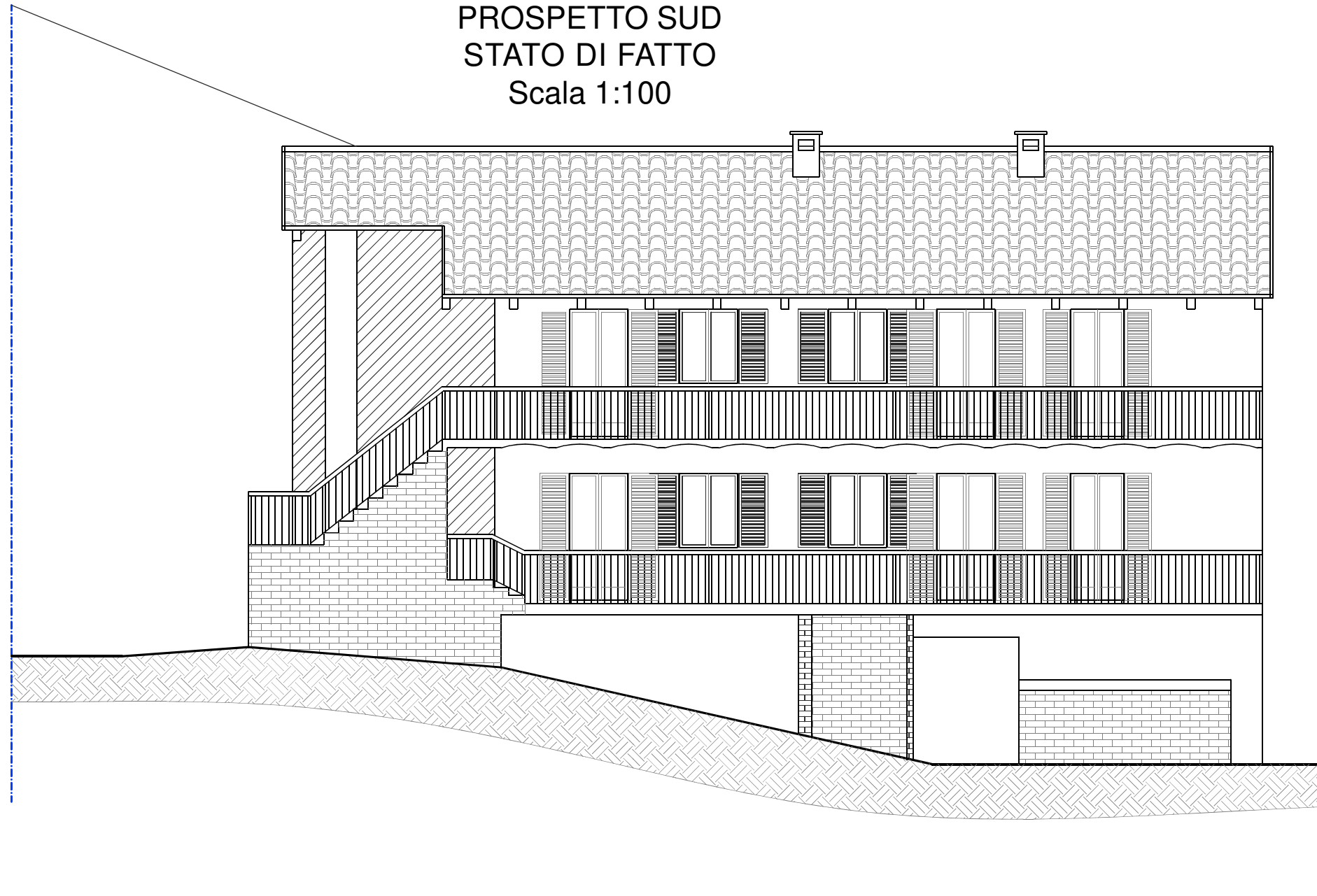
PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO
Scala 1:100



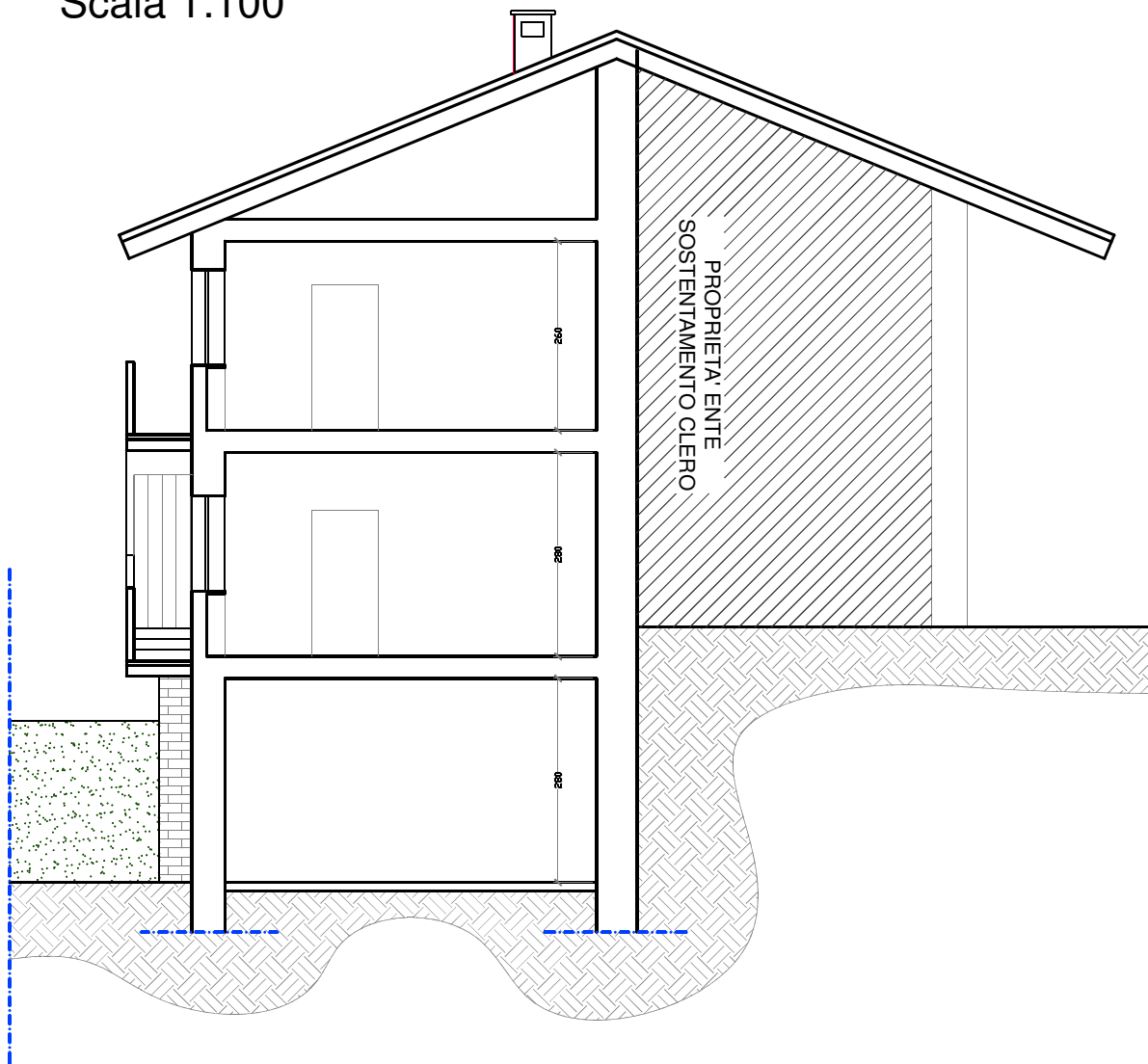
PIANTA PIANO RIALZATO
STATO DI FATTO
Scala 1:100



PROSPETTO SUD
STATO DI FATTO
Scala 1:100



SEZIONE A-A
STATO DI FATTO
Scala 1:100





1) FACCIATA LATO SUD



2) FACCIATA LATO SUD



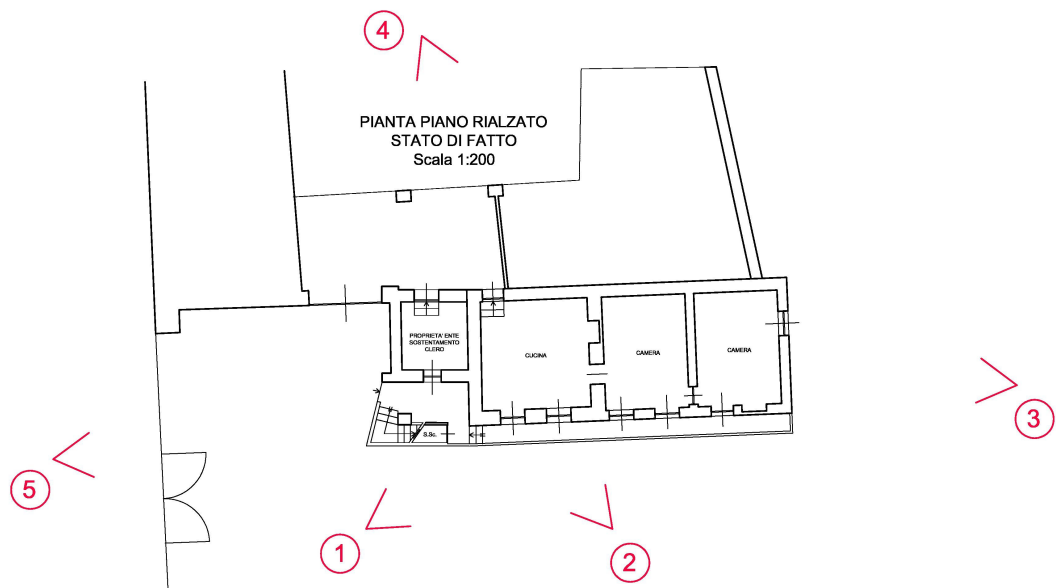
3) FACCIATA LATO EST



4) **FACCIATA LATO CORTILE**
Tettoia di proprietà dell'Ente Sostentamento Clero



5) **FACCIATA LATO STRADA**
Ingresso lato strada



6) PIANTE RIPRESE FOTOGRAFICHE

TEMA n° 2

PROVA PRATICA

L'edificio documentato attraverso elaborati grafici, fotografie attuali e viste aeree, è una tettoia per ricovero agricolo che fa parte di una proprietà privata di inizio '800. L'intero lotto è inserito all'interno dell'area del Parco Regionale La Mandria ed è costituito (vedi planimetria allegata) da una residenza principale e da una serie di fabbricati ad essa connessi.

L'insieme costituisce un sistema di valore culturale antropologico e paesaggistico. Sui fabbricati non insiste una dichiarazione di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i..

La proprietà, sulla base di quanto ammesso dalla Normativa Regionale sul recupero dei rustici e dalla Variante al Piano d'Area (di cui si riportano estratti) intende avviare un procedimento di recupero dell'intero lotto che porterà, per quanto riguarda il manufatto oggetto del presente tema, alla realizzazione di nuove residenze (si ipotizzano 4/5 nuove unità abitative per famiglie composte da 4 persone).

Note:

- è consentita, qualora il candidato lo ritenga opportuno, la demolizione della manica più stretta della tettoia (lato NORD)
- il nuovo intervento deve essere contenuto all'interno della sagoma del fabbricato esistente.

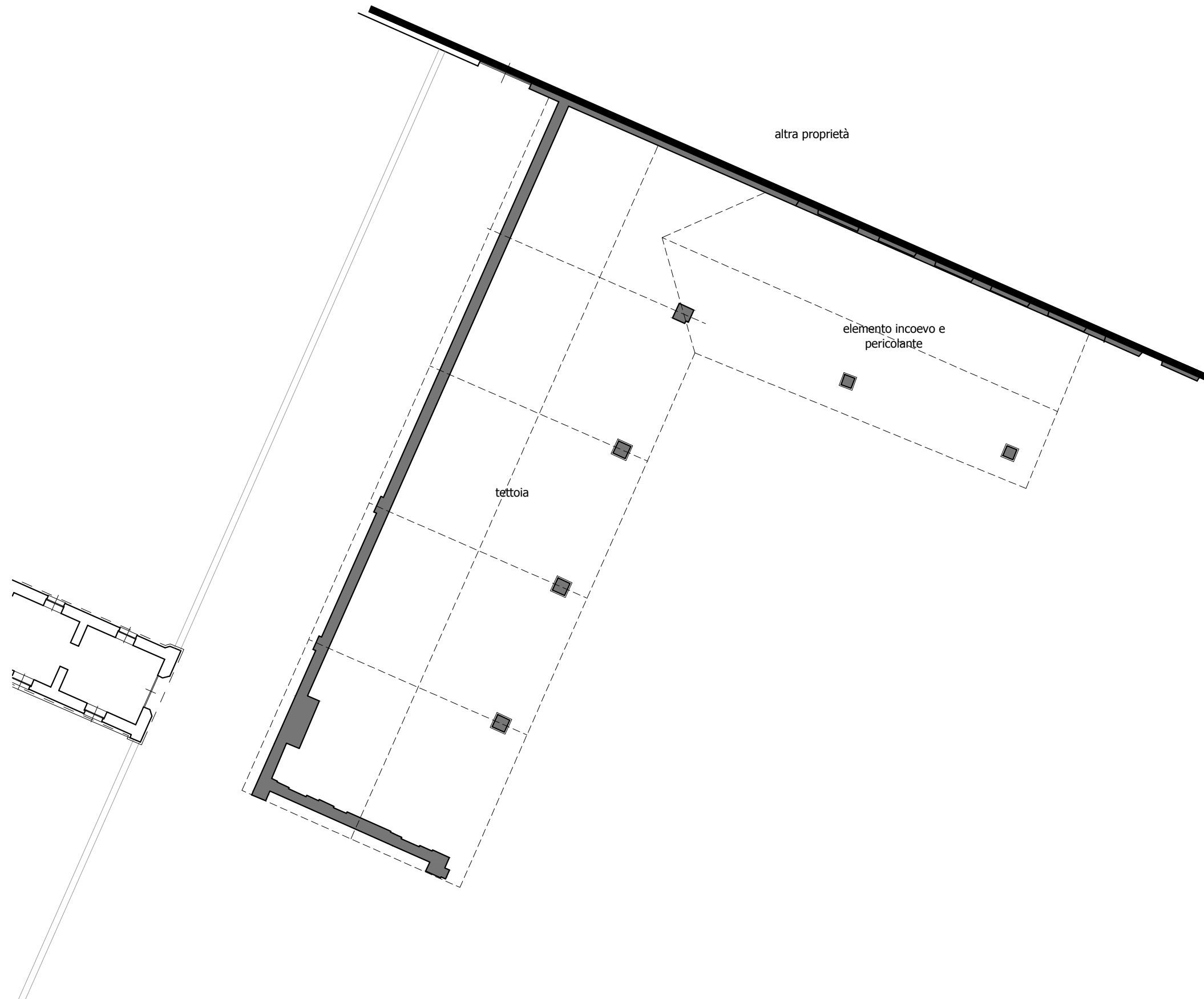
Si chiede al candidato:

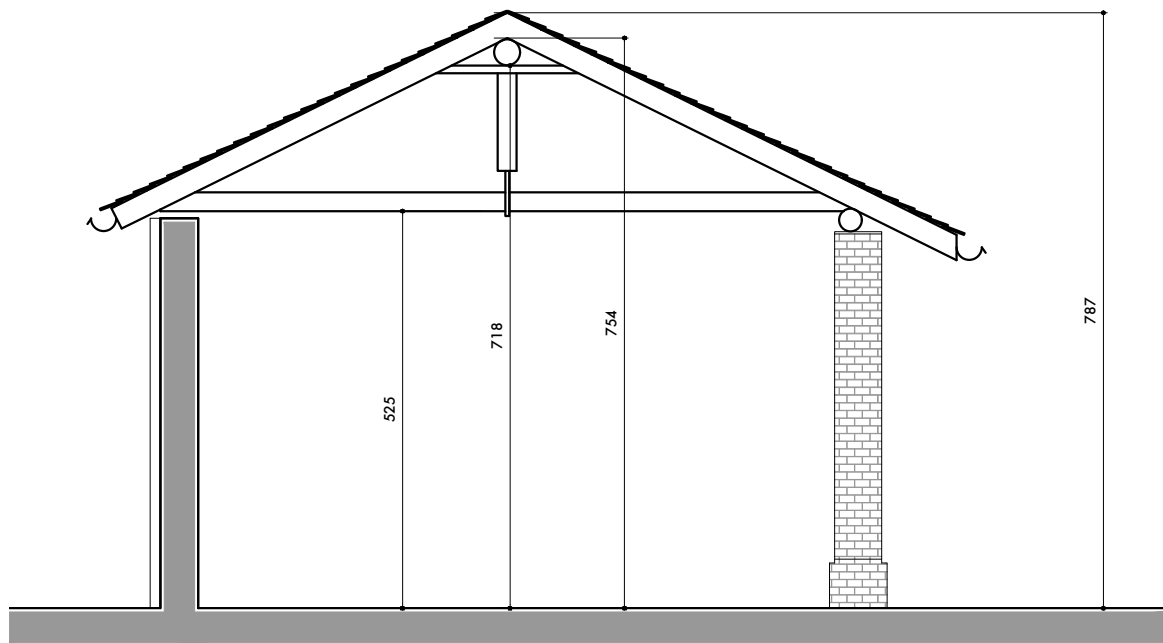
- di descrivere i caratteri architettonici nel loro contesto storico ed il sistema costruttivo del manufatto.
- di ipotizzare l'intervento di conversione del manufatto tenendo conto delle criticità legate al rapporto con il complesso e al vigente quadro normativo.

Nell'ipotizzare la nuova destinazione d'uso il candidato tenga conto che la copertura, avente orditura lignea e manto in coppi, è in precario stato di conservazione e che le murature perimetrali sono in stato di grave ammaloramento. Si richiede al candidato l'elaborazione di un testo descrittivo di non più di 8 facciate, corredato da schemi grafici, schizzi, elaborati grafici in scala 1:100, eventuali particolari costruttivi nelle scale ritenute più idonee, atti a spiegare al meglio l'intervento in progetto.

Il candidato specifichi inoltre i criteri che hanno determinato le scelte progettuali e le eventuali analisi che ritiene opportuno siano effettuate preliminarmente alla definizione del progetto esecutivo d'intervento.

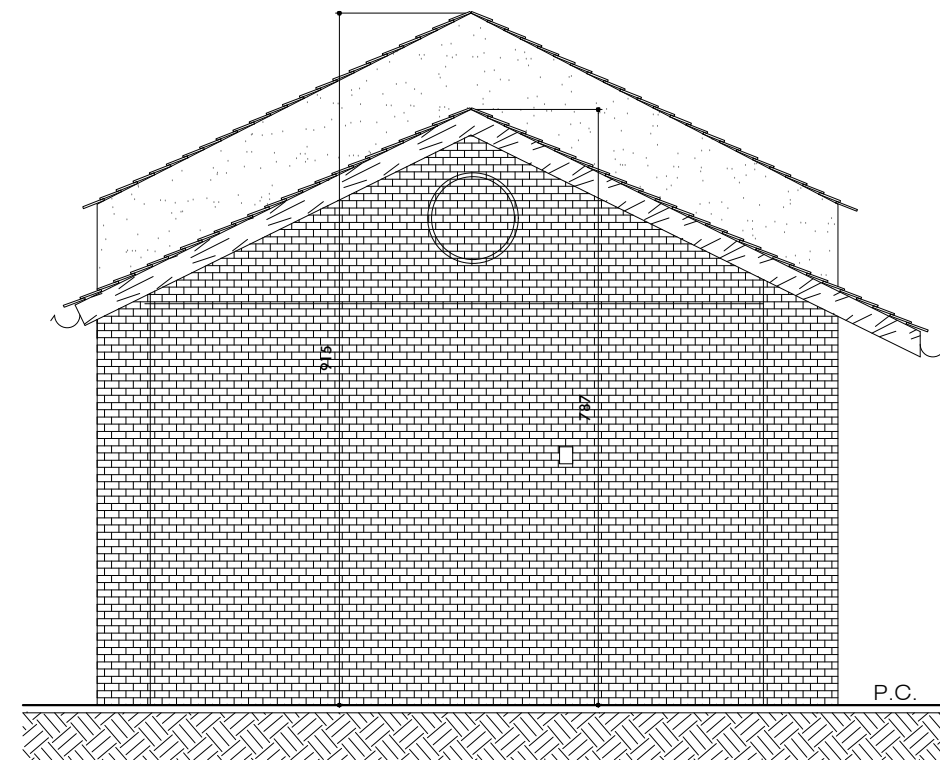






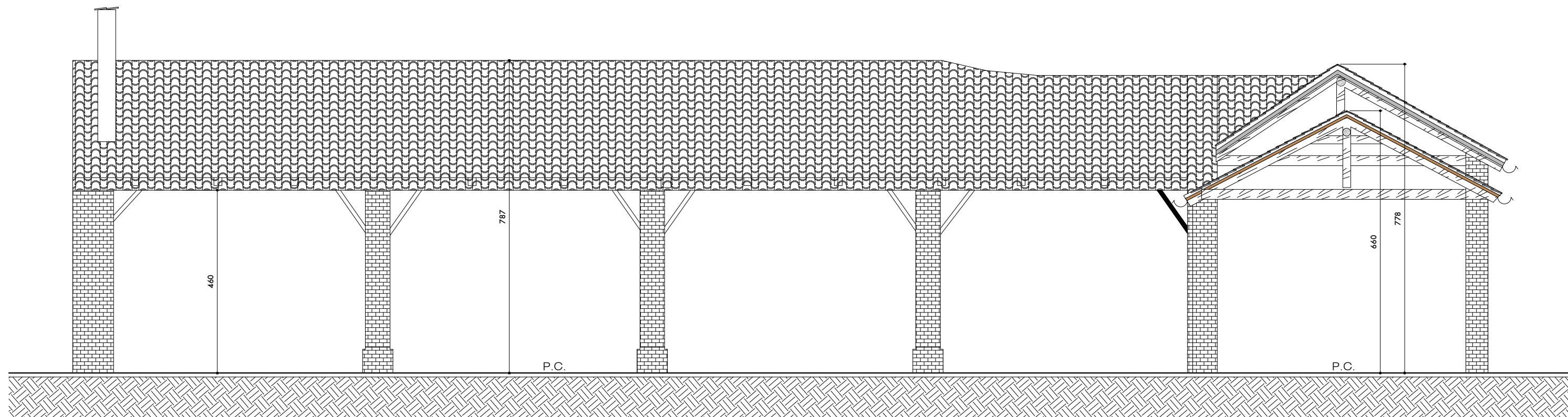
stato di fatto: sezione trasversale

scala 1:100



stato di fatto: prospetto SUD

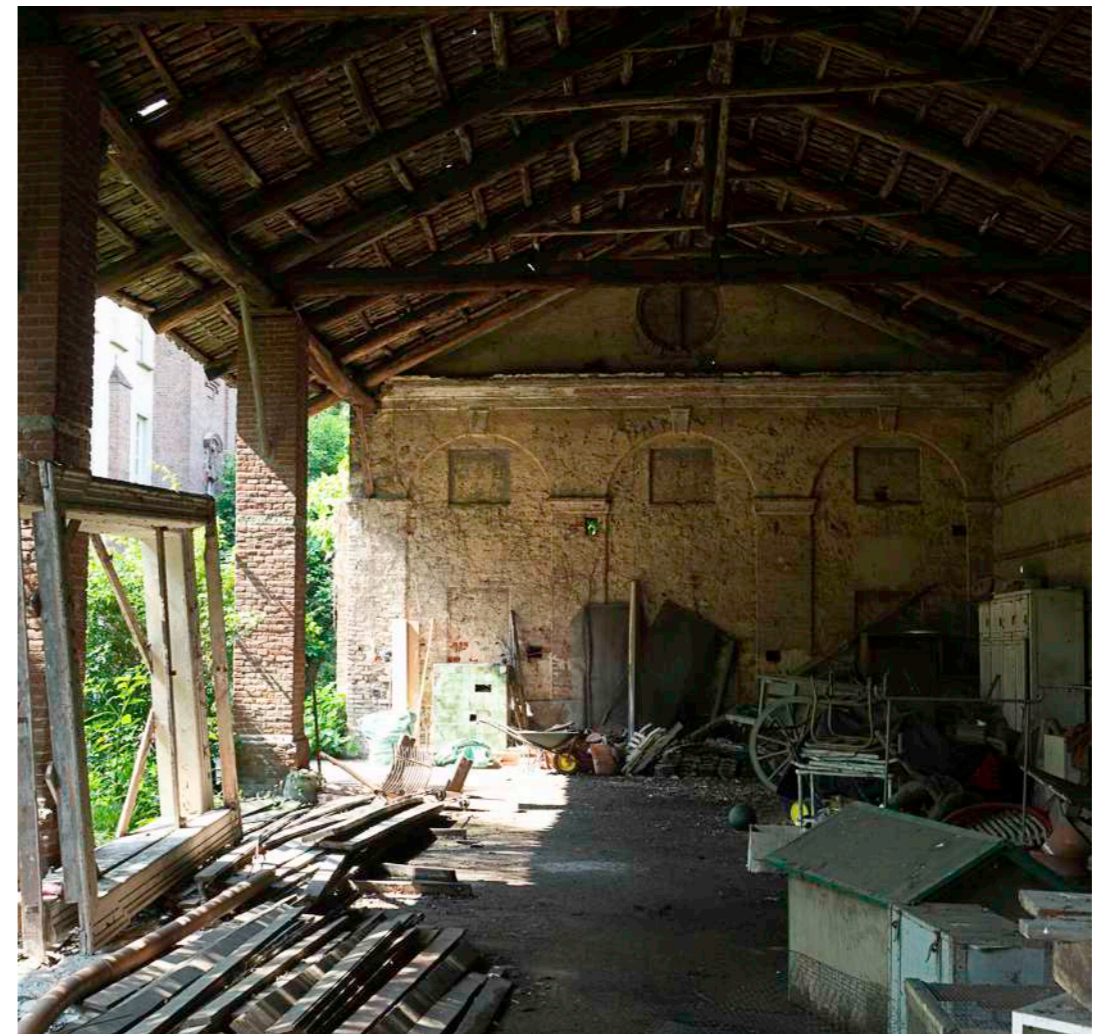
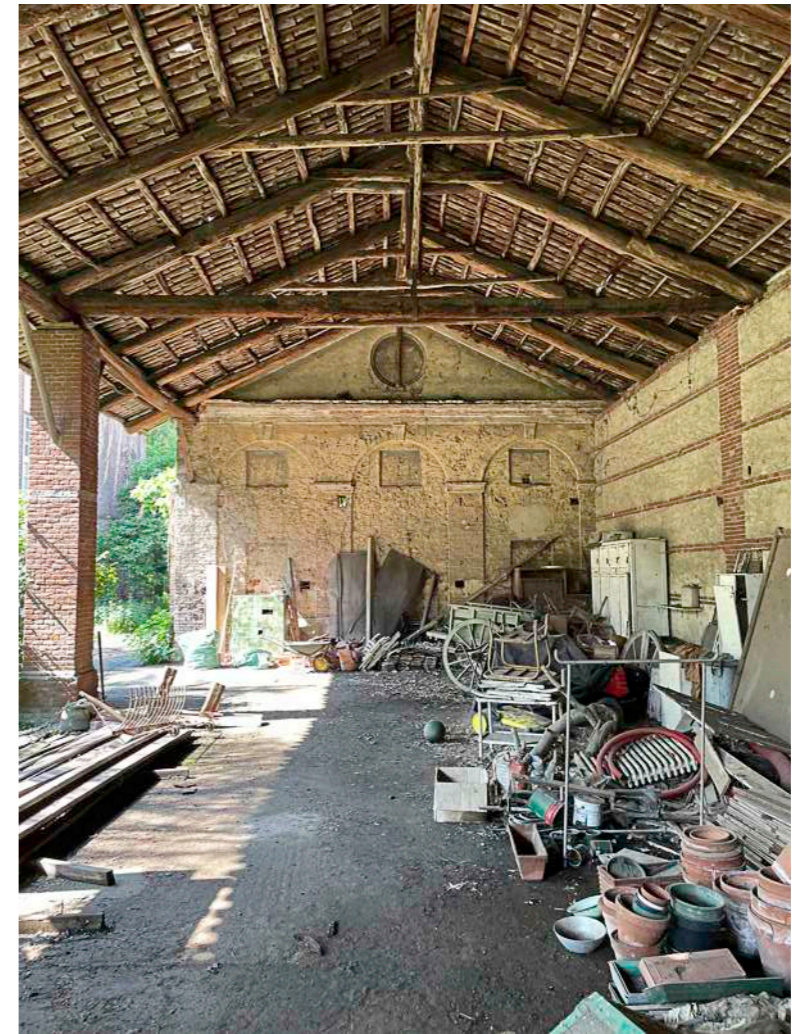
scala 1:100

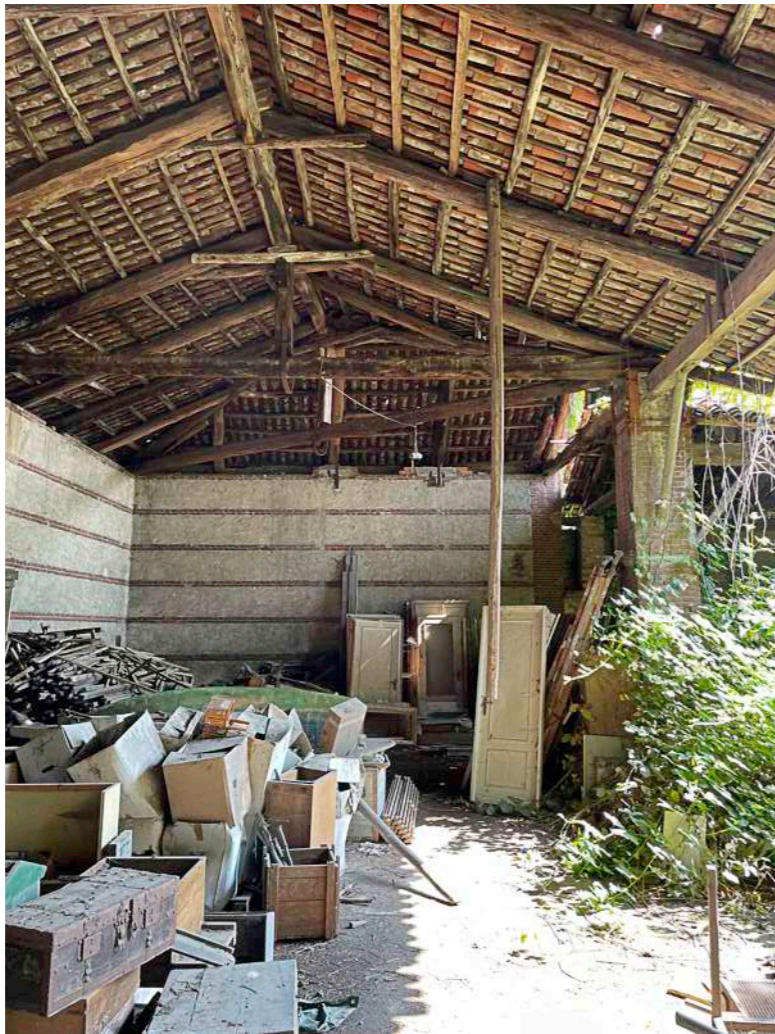


stato di fatto: prospetto principale

scala 1:100















previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977.

7. [*Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.*]^{[17][18]}

8. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.^[19]

9. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo alleggi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.^[20]

10. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

10 bis. Le misure minime, di cui al presente articolo e di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975, non si applicano, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d bis), ai sottotetti esistenti, compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.^[21]

10 ter. I locali sottotetto, collegati funzionalmente direttamente o indirettamente a locali abitabili, possono essere utilizzati e resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.^[22]

Art. 7.

(Norme per il recupero funzionale dei rustici)

1. Gli interventi di recupero, a solo scopo residenziale o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza, dei rustici, come definiti all'articolo 2, comma 1, lettera d), sono consentiti se gli edifici interessati:^[23]

a) sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 o, in caso di realizzazione successiva a tale data, se presentano tipologia costruttiva e materiali tipici della zona. I manufatti edilizi aventi tali caratteristiche sono da considerarsi rustici anche se nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi, di sanatorie o condoni. Restano esclusi i manufatti edilizi realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo;

b) sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.

2. Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

3. Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali, l'autorizzazione al recupero a fini abitativi è subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

4. Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

5. (...)^[24]

6. Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali o compatibili con quelli originari.^[25]

7. (...)^[26]

8. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, fatto salvo il dovuto adeguamento sismico, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico. Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti. Nel caso di rustici parzialmente crollati, non coerenti con la tipologia architettonica del fabbricato, è ammessa la loro demolizione e ricostruzione, anche con sagoma diversa dall'esistente, al fine di adeguarla all'intervento complessivo.^[27]

9. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della l.r. 56/1977 e non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.^[28]



10. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile .

11. Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell' articolo 16 del d.p.r. 380/2001 , secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.

12. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un quinto del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.^[29]

13. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo alleggi ai documenti presentati, specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.^[30]

14. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

14 bis. I locali sottotetto, collegati funzionalmente a locali abitabili non rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti, possono essere utilizzati o resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.^[31]

Art. 8.^[32]

(Norme per la decostruzione)

1. Gli edifici localizzati in zona agricola, legittimi alla data della richiesta di intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40 per cento della superficie coperta esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell' articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977 ; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

2. Gli edifici localizzati non in zona agricola e non utilizzati, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 100 per cento della superficie esistente con un limite di 2000 metri cubi, utilizzabile in altra area urbanizzata o adiacente ad un'area urbanizzata o edificata dello stesso comune, o di altro comune, previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell' articolo 17 bis, comma 5, della l.r. 56/1977 ovvero con permesso di costruire in deroga ai sensi dell' articolo 5, comma 9, lettera b), del decreto-legge 70/2011 ; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona.

3. Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, nel caso sia dismessa gratuitamente al comune almeno il 20 per cento della superficie pertinenziale dell'edificio demolito per la realizzazione di servizi pubblici, è ammesso un incremento del 5 per cento della volumetria ricostruibile.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze.

5. Le premialità di cui al presente articolo sono ammesse solo a condizione che le superfici permeabili finali dopo gli interventi abbiano una maggiore estensione di quelle iniziali, calcolate in modo complessivo sui lotti oggetto di demolizione e sui lotti oggetto di nuova costruzione.

Art. 8 bis.^[33]

(Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico)

1. I fabbricati siti nelle fasce fluviali A e B, di cui al piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché in aree a rischio geologico disciplinate in classe IIIa), IIIb4) e IIIc), possono essere delocalizzati ai sensi dell' articolo 5, comma 9, del decreto-legge 70/2011.

2. (...)^[34]

a) i tempi della demolizione dei volumi esistenti e la deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione dell'intera area di pertinenza;

3. Il rilascio del permesso di costruire di cui al presente articolo avviene:

a) (...)^[35]

b) mediante conteggio degli oneri di urbanizzazione relativi al solo incremento del carico urbanistico considerando la volumetria demolita in detrazione;

c) con una riduzione dell'entità del costo di costruzione determinata dal consiglio comunale con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3.

4. L'area di pertinenza degli edifici demoliti è inedificabile.

5. È facoltà del richiedente, in caso di cessione gratuita del lotto deimpermeabilizzato al comune, chiedere la riduzione del contributo di costruzione per le premialità, ai sensi dell' articolo 16, comma 1, del d.p.r. 380/2001 e a parziale copertura dei costi di demolizione e deimpermeabilizzazione del lotto.

6. La delocalizzazione di cui al presente articolo avviene nel rispetto delle norme di attuazione e delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici individuati dal PPR, previo parere obbligatorio e vincolante ai sensi



di quelli esistenti nel rapporto 100 mq/ha per un massimo di 3.500 mq di superficie coperta e 10 m all'imposta della gronda. Per tali fabbricati non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista.

Tuttavia tale possibilità è demandata alla dimostrazione della reale esigenza aziendale e dell'impossibilità di riutilizzare le strutture esistenti per il soddisfacimento dei bisogni aziendali o per l'inadeguatezza delle strutture alle normative igienico sanitarie e di benessere animale vigenti. Inoltre, al fine di evitare la realizzazione di nuove strutture edilizie e il contestuale decadimento di quelle esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende, si richiede che le stesse siano mantenute in buono stato di conservazione.

Tra gli elementi innovativi introdotti dalla Variante vi è la possibilità di recingere le aree di pertinenza dei fabbricati agricoli; all'interno della Zona A queste sono ammesse mediante l'impiego di siepi o staccionata in legno opportunamente mascherata, mentre per la Zona B sono ammesse con rete metallica mascherata verso il territorio circostante da specie arbustive.

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Al fine di dare seguito a specifiche e puntuali richieste pervenute da parte dei Comuni del Parco, oltre che ritenere necessaria la riqualificazione del tessuto edificato esistente al fine di ridurre eventuali nuovi consumi di suolo e al contempo conservare il patrimonio culturale e paesaggistico esistente, la III Variante introduce i disposti normativi entro cui la pianificazione locale potrà ammettere cambi di destinazione d'uso dei fabbricati, siano essi agricoli, produttivi, pubblici o privati. Analogamente come per le altre tematiche trattate dalla Variante, la normativa è modulata in funzione della zona normativa entro cui si agisce.

A livello generale è ammesso sui fabbricati di proprietà privata il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni coerenti con la l.r. 19/2009, ammettendo il recupero del patrimonio edificato esistente. La Variante demanda quindi alla pianificazione locale l'individuazione degli ambiti per cui ammettere il cambio di destinazione d'uso in relazione alla distribuzione dei carichi insediativi generabili, all'esistenza delle urbanizzazioni primarie a rete (energia elettrica, acqua, smaltimento acque nere e bianche) e di idoneo accesso veicolare. Al fine di incentivare il riuso la norma ammette, in caso di carenza o assenza delle urbanizzazioni primarie a rete, l'impiego di sistemi alternativi da dimensionarsi in relazione alle necessità dell'intervento.

La norma disciplina quindi i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole dismessi da almeno tre anni verso gli usi sopra elencati, operando una distinzione tra i fabbricati preesistenti al 1942 e quelli realizzati successivamente. In particolare si assume che i manufatti antecedenti al 1942 conservino, per tecniche costruttive, utilizzo di materiali e distribuzioni tipologiche, caratteristiche tali da dover essere mantenuti e recuperati nella loro complessità mediante interventi di risanamento conservativo; mentre fabbricati realizzati in epoca successiva potranno essere recuperati con interventi di ristrutturazione edilizia.

Particolari attenzioni sono state quindi poste affinché a seguito del recupero dei fabbricati rurali siano comunque mantenuti in attività i fondi agricoli, limitando pertanto la possibilità di realizzare giardini privati e imponendo la sottoscrizione di atti di impegno al mantenimento del fondo da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare.

Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati produttivi è disciplinato attraverso un meccanismo che ammette il recupero delle volumetrie esistenti con percentuali differenti a seconda della Zona normativa in cui si colloca l'intervento, imponendo contestualmente l'incremento delle superfici permeabili rispetto allo stato di fatto. Tali aree dovranno garantire una permeabilità pari al 100% ed essere definiti mediante la predisposizione di un progetto del verde per la rinaturalizzazione delle aree e dei sedimi deimpermeabilizzati.

Dal punto di vista compositivo la norma impone ai fabbricati oggetto di intervento l'omogenizzazione delle altezze dei fronti a quella media dei fabbricati circostanti, preservando la visibilità sugli elementi di rilievo paesaggistico.

La Variante introduce inoltre la possibilità di valutare la quota di volume decostruita quale capacità edificatoria da trasferirsi all'esterno del territorio del Parco, se opportunamente previsto dagli strumenti di pianificazione locale in sede di adeguamento alla presente Variante, ammettendo inoltre la possibilità di considerare la deimpermeabilizzazione quale intervento compensativo connesso al trasferimento di cubatura.

	Quota decremento superfici impermeabili
Zona B	50%
Zona C1	40%
Zona C2	30%

6.4.1.1 Gli ambiti di approfondimento normativo

In relazione alle specificità di alcune porzioni di territorio la Variante definisce puntuali Schede di Approfondimento Normativo redatte con l'obiettivo di demandare alla pianificazione locale l'attuazione delle stesse in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici provvedendo tuttavia a definire gli obiettivi strategici a cui dovranno tendere nell'attuazione di quanto in progetto.

Per alcune aree normative, in relazione ad una speditiva analisi circa le previsioni urbanistiche vigenti, riportata all'Allegato A della presente Relazione Illustrativa, al fine di ridurre gli impatti generabili sulla componente ambientale si è reso necessario limitare alcune destinazioni d'uso, imporre parametri edificatori ridotti rispetto a quanto attualmente ammesso dalla pianificazione locale e/o individuare specifici parametri per la deimpermeabilizzazione del suolo.

In relazione alle destinazioni d'uso si è reso necessario per alcune aree vietare l'insediamento di nuove attività produttive o logistiche o commerciali con superfici di vendita superiori agli esercizi di vicinato, al fine di limitare gli impatti indotti dal traffico veicolare generabile, rendere maggiormente coerenti gli insediamenti con i contesti ambientali in cui sono inseriti o ancora permettere una riqualificazione urbana del territorio.

Con riferimento ai parametri edificatori la Variante al Piano d'Area è intervenuta nel ridurre le altezze dei fronti delle costruzioni al fine di migliorare l'intervisibilità tra territorio costruito e territorio libero e ridurre la percezione di "chiusura" dei fronti urbani.

Le schede definiscono poi per ogni area normativa i parametri di permeabilità fondiaria da rispettarsi per gli interventi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di ridurre gli impatti ambientali esistenti o potenziali e contestualmente, per alcune aree normative impone valori di deimpermeabilizzazione a cui si dovrà tendere al fine di ridurre la copertura di superfici impermeabili, come