



**Esame di Stato**  
**II sessione 2019**  
**Professione Pianificatore Junior**  
**Temi estratti**

**BUSTA 2**

**Traccia A**

**Elaborazione di studi preliminari per un piano di lottizzazione** su di un'area, leggermente in pendenza, situata in adiacenza ad una strada vicinale a doppio senso di circolazione in area periurbana illustrata nella planimetria allegata. Si richiede al candidato uno studio di massima per un piano di lottizzazione di iniziativa privata lasciando piena libertà di aggregazione delle unità immobiliari nel rispetto delle norme tecniche di piano di seguito indicate:

**Zone di espansione di tipo C3/A**

C3/A densità territoriale prevista 31,25 abitanti /Ha

In tutte le nuove zone C3 si attribuisce ad ogni abitante una quantità di Sa (superficie utile abitabile) di 40 mq con il riferimento al taglio di alloggio medio di 120 mq e stabilendo che il taglio di alloggio minimo non può essere inferiore ai 40 mq.

Per tutte le zone di tipo C3 il numero massimo dei piani è di tre piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 10 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di Sa.

Non rientrano nella superficie utile abitabile le tamponature esterne dell'alloggio in maniera da favorire una maggior coibentazione e conseguente risparmio energetico.

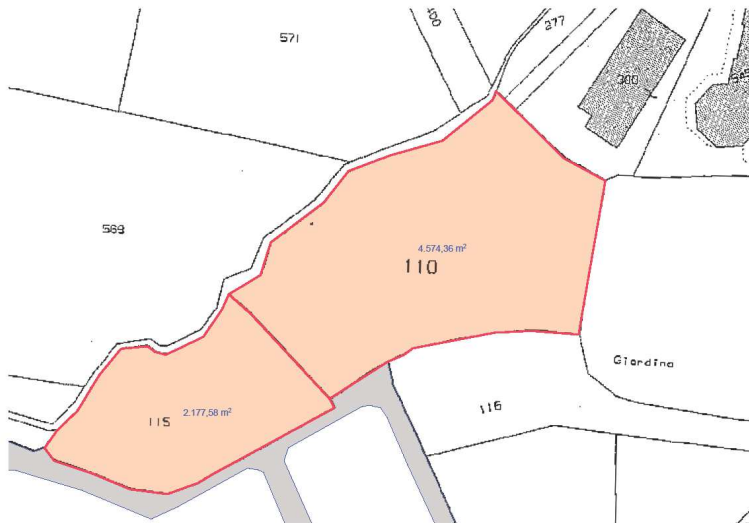
Per una valutazione in termini di mc dell'edificabilità in zona C3, la Sa (superficie utile abitabile) va maggiorata di un 10% per considerare le tamponature e va moltiplicata per l'altezza virtuale di mt. 3,20 fissata dal DM 1444/68.

Destinazione d'uso residenziale: sono altresì ammesse, per una aliquota del 5 % della cubatura totale realizzabile, le seguenti destinazioni d'uso: commerciali, attività professionali, artigianato non nocivo a servizio delle residenze, attività culturali ed associative.

**Sono richiesti i seguenti elaborati:**



- planimetria 1:500 con ipotesi di posizionamento del / degli edifici, con le indicazioni degli spazi destinati a parcheggio e verde o per standard generali, le sistemazioni esterne del lotto, oltre quant'altro ritenuto utile alla comprensione dell'ipotesi progettuale;
- profili in scala 1:500 o 1:200;
- schizzi prospettici o assonometrici;
- relazione tecnico-descrittiva con verifica del numero di abitanti insediabili, della superficie lorda utile abitabile, della cubatura realizzabile e degli spazi per standard urbanistici da individuare, comprensivi degli spazi a parcheggio e con indicazione di quanto altro ritenuto necessario;



### **Traccia B**

Una Amministrazione Comunale di una città della provincia laziale con meno di 30.000 abitanti è interessata a sperimentare un modello di edificazione a bassa densità da attuarsi con un piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) che possa costituire un modello sperimentale ripetibile per edificazioni sostenibili e/o a ridotto impatto ambientale su un'area di 9.600 mq circa.

Il candidato predisponga studi preliminari di tale modello sperimentale con i seguenti elaborati:

- planimetria del progetto complessivo (scala 1:1000 e/o 1:500) con indicazione delle aree pubbliche e private;
- una sezione rappresentativa del progetto alla scala ritenuta idonea dal candidato;



- una tabella riepilogativa delle quantità di progetto, considerando un indice territoriale di 0,25 mc/mq, ed indicando l'indice fondiario e il numero di piani e l'altezza degli edifici;

Il candidato predisponga inoltre una bozza di relazione nella quale siano esplicitati:

- la compatibilità urbanistica delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da reperire all'interno della superficie territoriale, rispetto alla dotazione prevista per la residenza dalla normativa vigente nazionale e regionale e la quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria da reperire in area esterna;
- i principi di sostenibilità ambientale per ridurre gli impatti di un'urbanizzazione a bassa densità determinanti consumo di risorse ambientali ed agricole anche considerando le eventuali premialità indicate dall'art. 2 della L.R. (18 luglio 2017 – n° 7 Rigenerazione urbana) e s.m.i.;
- una bozza di proposta di norme tecniche di attuazione e parametri da prevedersi nel P.R.G.C. per le aree oggetto della prova pratica.