



Università degli Studi di Firenze

III COMMISSIONE GIUDICATRICE
PER L'ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA
PROFESSIONE DI PIANIFICATORE - SEZ. B
ANNO 2011 - SECONDA SESSIONE
VERBALE DELLA PROVA PRATICA E DELLA PROVA SCRITTA

Prova pratica n 1:

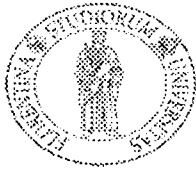
“Il Comune di Sorano sta predisponendo il nuovo Regolamento Urbanistico in attuazione del Piano Strutturale approvato e di quanto disposto dalla LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il candidato utilizzando le tre carte riferite all'abitato di Sorano di seguito elencate:

- carta tecnica regionale con indicazione della periodizzazione dell'edificato;
- carta tecnica regionale con indicazione della destinazione d'uso dei piani terra;
- foto aerea;

definisca il perimetro del centro abitato individuando all'interno di esso:

- 1) tessuti storici (A1 - di impianto originario, A2 - delle addizioni successive)
- 2) tessuti consolidati (B - prevalentemente residenziale, D - prevalentemente produttivo)
- 3) aree idonee al completamento urbano (C)
- 4) attrezzature di interesse pubblico
- 5) aree verdi e fasce di rispetto degli insediamenti.



Università degli Studi di Firenze

Il candidato spieghi inoltre – con una breve relazione – i criteri seguiti nell’individuare il perimetro del centro abitato, le aree e gli edifici di cui sopra e giustifichi il dimensionamento delle aree di completamento urbano proposte”.

Prova pratica n 2:

“Il Comune di Prato sta rielaborando e aggiornando –in riferimento alla LR n.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni - il Piano strutturale approvato nel 1998.

Una delle principali strategie di governo del territorio è indirizzata a riorganizzare e riqualificare con nuove funzioni le aree urbane degradate.

Un recente provvedimento legislativo (decreto-legge 13 maggio 2011, n.70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106) ha istituito – introducendo alcune integrazioni all’art.74 della LR n. 1/2005 – nuove “Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate”.

Capo IV bis - Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate)

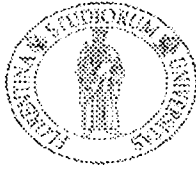
Sezione I - Finalità, definizioni, interventi e disposizione procedurale

Art. 74 bis - Finalità e ambito di applicazione del capo IV bis

1. Il presente capo disciplina gli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate, in attuazione dell’articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106, con le seguenti finalità:

- a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
- b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- c) mantenere e incrementare l’attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- d) garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l’innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- e) favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell’utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana di cui all’articolo 74 quinquies.

2. Il presente capo si applica:



a) agli edifici a destinazione d'uso produttiva inseriti nel perimetro dei centri abitati, come definiti dall'articolo 74 ter;

b) alle aree urbane, connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico, inserite nel perimetro dei centri abitati.

3. Sono in ogni caso esclusi:

a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;

b) gli edifici collocati all'interno dei centri storici individuati come zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del d. m. 2 aprile 1968, n. 1444, o ad esse assimilabili, come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;

c) gli edifici e i tessuti edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico nonché gli edifici e i tessuti edilizi realizzati dopo il 1945 riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

d) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;

e) i beni individuati ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

f) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4. Per gli interventi di cui al presente capo resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni

contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 74 ter - Definizioni

1. Ai fini del presente capo, sono stabilite le seguenti definizioni:

a) per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere; nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

b) per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di



sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;

c) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;

d) per centri abitati si intendono quelli all'interno del perimetro individuato:

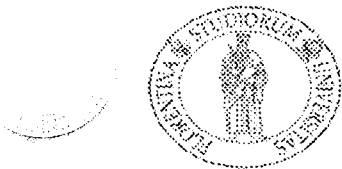
- 1) dal regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, comma 2, lettera b), qualora i comuni abbiano approvato, o anche solo adottato, detto atto di governo del territorio;
- 2) dagli strumenti urbanistici generali o dai regolamenti edilizi, qualora i comuni non abbiano approvato, o anche solo adottato, il regolamento urbanistico di cui all'articolo 55;
- 3) in applicazione della definizione dell'articolo 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), in mancanza di perimetri negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi.

Art. 74 quater - Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale

1. Al fine di incentivare interventi di riutilizzo e recupero degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e di ridurre il consumo di suolo, sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale, di cui all'articolo 74 bis, comma 2, lettera a), ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia per i quali i comuni stabiliscono incrementi massimi della superficie utile lorda a titolo di premialità. Tali incrementi, ammessi previo monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13, assicurano il rispetto dell'articolo 41 sexies della l. 1150/1942. In ogni caso l'edificazione complessiva garantisce un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi nel lotto di pertinenza.

2. Gli interventi di cui al comma 1, sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di efficienza energetica, tali interventi garantiscono almeno il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

3. Gli incrementi di cui al comma 1, sono aumentati e modulati in ragione del raggiungimento dei requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui all'articolo 18 della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 87 (Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112), concernente il trasferimento di funzioni agli enti locali, nei casi in cui:



a) l'area produttiva sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti di cui sopra,

oppure

b) qualora gli interventi richiedano il trasferimento in area APEA già esistente.

4. Con il regolamento di cui all'articolo 18, della l.r. 87/1998 sono determinati gli incrementi delle premialità di cui al comma 3.

5. Nel caso di cui al comma 3 lettera b), il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contiene il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, privilegiando attività produttive e di servizio e la realizzazione di connessioni ecologiche.

Art. 74 quinquies - Interventi di rigenerazione urbana

1. Al fine di promuovere interventi volti alla rigenerazione delle aree urbane e delle loro relazioni, nelle aree definite dall'articolo 74 bis, comma 2, lettera b), ed individuate ai sensi del comma 2 del presente articolo, sono consentiti interventi volti a riqualificare le aree urbane attraverso un insieme sistematico di opere che possono prevedere interventi di:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) riqualificazione delle aree degradate;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

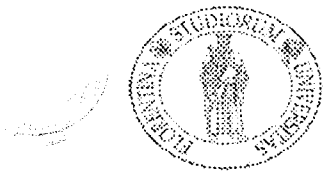
2. I comuni dotati di un piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1 tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto.

Prima della sua approvazione l'atto è trasmesso alla Regione e alla provincia le quali possono fornire un contributo tecnico nei trenta giorni successivi al suo ricevimento. Il comune, in sede di approvazione, motiva espressamente le determinazioni assunte rispetto al suddetto contributo.

est

3. L'atto comunale di ricognizione di cui al comma 2, è costituito da:

- a) la perimetrazione delle aree, da redigere su cartografie in scala 1:2.000;
 - b) una scheda per ciascuna area avente i seguenti contenuti:
 - 1) la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 74 ter, comma 1, lettere a) e b);
 - 2) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 74 bis;
4. Gli obiettivi di riqualificazione contenuti nella scheda ai sensi del comma 3, lettera b), numero 2), prevedono tra l'altro:



- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo-tipologico con l'insediamento storico;
- b) il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano;
- c) la compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;
- d) il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20 per cento della superficie utile lorda complessiva;
- e) il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale;
- f) interventi diretti a modificare la sagoma degli edifici, finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi;
- g) riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.

Il candidato, utilizzando

1. l'estratto di carta tecnica regionale relativo all'area centrale di Prato e le tre tre carte - ridotte dalla scala 1:2.000 - di una porzione dell'area centrale di seguito elencate
 2. estratto per la periodizzazione del patrimonio edilizio e delle strutture viarie
 3. estratto concernente gli usi del suolo urbano
 4. estratto per l'individuazione delle aree della "mixité"
 - a) individui il perimetro di un'area degradata;
 - b) predisponga una scheda per la stessa area – così come previsto dall'art. 74 quinquies della LR n. 5/2005 – avente i seguenti contenuti:
 - b.1) una descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 74 ter, comma 1, lettere a) e b);
 - b.2) una classificazione dei vari tipi morfologici del tessuto urbano, desumibili dal riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificato e delle modalità di aggregazione;
 - b.3) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 74 bis".

Prova scritta n 1:

"Il Comune di Firenze è in procinto di avviare la realizzazione della linea 2 del progetto di tramvia. Tale linea collega la stazione di S.M.Novella con l'aeroporto di Peretola. Il tracciato progettato percorre via di Novoli.

Il candidato utilizzando



Università degli Studi di Firenze

1. lo schema generale delle linee tramviarie previste
2. l'estratto del progetto della linea 2 della tramvia – ridotto dalla scala 1:1000 – in corrispondenza della fermata n.17 “Montegrappa” e dell’incrocio tra via di Novoli e via Valdinievole
3. la foto area della stessa zona ricavata da “Googleearth”
valuti la compatibilità urbanistica e gli effetti dell’intervento sul tessuto urbano circostante.
Specifichi in particolare i criteri di cui si deve tener conto per un corretto inserimento della linea tramviaria e della fermata in un contesto densamente abitato quale quello della periferia di Novoli”.

La Commissione ricorda che il tempo massimo per lo svolgimento delle prove è di 8 ore. Le prove saranno valutate separatamente.

La Commissione ricorda altresì ai candidati che nel corso dell’espletamento delle prove è severamente vietato, a pena di esclusione, l’uso di macchine fotografiche, telefoni cellulari e dispositivi elettronici per la comunicazione a distanza, l’uso di personal computers. Ai candidati è consentito consultare esclusivamente il Manuale dell’Architetto e i testi legislativi. I candidati non potranno lasciare l’aula prima di 2 ore dall’inizio della prova.

La Commissione provvede inoltre a comunicare ai candidati le modalità con cui verranno resi pubblici i risultati delle due prove. Viene reso noto che la seconda prova scritta si svolgerà il 16 gennaio alle ore 9,00 presso la sede di Santa Verdiana.

Le prove hanno inizio alle ore 9,00 e terminano alle ore 17,00.

A conclusione delle prove i candidati consegnano gli elaborati e le relative buste contenenti i dati anagrafici che la Commissione provvede ad abbinare in modo opportuno.

Terminati i lavori alle ore 17,10 la seduta è tolta. Della medesima è redatto il presente verbale, che è sottoscritto e confermato come segue:

Prof. RAIMONDO INNOCENTI (Presidente)

Arch. ANDREA CROCIANI (Segretario)

Arch. LUCA MERELLI

Arch. LEONARDO GALLI

Arch. ANDREA PISTOLESI