

# POLITECNICO DI TORINO

ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALLA PROFESSIONE DI INGEGNERE

II SESSIONE - ANNO 1998

30 NOVEMBRE 1998

INGEGNERIA MINERARIA  
INGEGNERIA PER L'AMBIENTE E IL TERRITORIO  
(Indirizzo: Pianificazione e Gestione Territoriale)

- TEMA N. 3 -

In un Comune dell'immediata cintura Torinese il rilascio della Concessione Edilizia nell'area denominata R3 del vigente P.R.G.C. (di cui sono allegati gli estratti cartografici e normativi) è subordinata alla presentazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, che coinvolga le limitrofe aree "Ara" destinate a verde di arredo e servizio.

Al candidato è richiesta la predisposizione di un P.E.C. ai sensi delle vigenti leggi in materia (ed in particolare dell'art. 43 della L.R. 56/77) sull'area R3 indicata nell'allegata planimetria di P.R.G.C..

Si richiede il rispetto dei parametri urbanistici, che risultano individuati nella "Scheda Normativa" n. 9 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore per l'area di completamento R3, che qui di seguito si allega, unitamente alla scheda n. 26 (richiamata nella citata scheda n. 9).

Al candidato è richiesto lo sviluppo dei punti qui di seguito elencati:

- 1) Sviluppo del progetto planovolumetrico del P.E.C. dell'area R3 come sopra indicate con piante e sezioni in scala 1:500 o 1:1000 esplicitante: *(scale ammesse 1:500 e 1:1000)*
  - 1.1) ubicazione dei fabbricati;
  - 1.2) tracciato delle strade veicolari e dei parcheggi pubblici e privati;
  - 1.3) tracciato delle strade pedonali;
  - 1.4) aree destinate alle attrezzature collettive a verde pubblico;
  - 1.5) aree destinate a verde privato;
  - 1.6) schemi edilizi a giustificazione della progettazione urbanistica proposta;
  - 1.7) verifica schematica del soleggiamento;
  - 1.8) alcuni schemi grafici o schizzi prospettici o assonometrici, come verifica fisico-visuale della soluzione proposta;
- 2) La relazione tecnica, prevista dalle vigenti normative regionali, contenente una relazione illustrativa redatta in forma concisa dell'intervento, con l'evidenziazione di tutti i dati del P.E.C. e con la specificazione delle quantità di aree da dismettere per servizi in riferimento agli standards di legge (lo standard urbanistico di riferimento è quello di 25 mq per abitante

considerando per l'area R3 un insediamento teorico di 87 abitanti) e una relazione finanziaria dell'intervento che metta in evidenza:

- 2.1) l'importo relativo ai costi per oneri di urbanizzazione primaria;
- 2.2) l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria;
- 2.3) la valutazione di massima dell'importo degli investimenti privati;
- 2.4) gli eventuali vincoli per il convenzionamento.

(N.B.: - Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria si ricorda la necessità di eseguire in ogni caso un computo metrico estimativo di massima degli interventi.

Vengono inoltre riportati, per le opportune considerazioni normative e di convenzionamento, i seguenti oneri unitari di urbanizzazione approvati dal C.C. del Comune interessato:

- urbanizzazione primaria Lit/mc 22.500;
- urbanizzazione secondaria Lit/mc 21.000;

Si precisa che l'elaborazione progettuale deve essere sviluppata in modo coerente e particolare attenzione dovrà essere posta nelle interconnessioni viarie (automobilistiche e/o pedonali) tra l'area 3 e la viabilità esistente o di piano e pertanto dovrà risultare strettamente collegata dal punto di vista funzionale anche con la previsione di idonei ed opportuni manufatti, utilizzando eventualmente anche le limitrofe aree normative "Ara".

Si fa presente che per le aree "Ara" il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e di aree con destinazione a verde attrezzato, e la viabilità di interconnessione.

- 3) proposta di parcella professionale ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (eventualmente con l'esplicitazione dell'IVA e degli ulteriori contributi di legge), relativa alla elaborazione del P.E.C. esteso all'area R3 di Piano Regolatore e definito dai parametri urbanistici di cui alle premesse.

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

REGIONE PIEMONTE  
 COMUNE DI PANCALIERI  
 PROVINCIA DI TORINO  
 UNITA' SANITARIA LOCALE N° 31

VARIANTE GENERALE 20  
 AL PIANO REGOLATORE  
 GENERALE COMUNALE

SCHEDA N° 9 AREA DI COMPLETAMENTO R3

9.1

Capacità insediativa residenziale					ab.
abitanti residenti attuali					-
Abitanti insediabili da recupero alla residenza dei volumi inutilizzati facenti parte dei corpi principali di fabbrica ed attribuendo ad ogni abitante la volumetria residenziale media pro-capite in atto nel Comune					-
Abitanti insediabili da nuova edificazione attribuendo ad ogni abitante la volumetria residenziale media pro-capite in atto nel Comune					87
TOTALE					87
Fabbisogno aree per attrezzature e servizi					
	Istruzione	Attrezzature di interesse comune	Spazi pubblici	Parcheggi pubblici	TOTALE
Fabbisogno unit.	5 mq./ab.	5 mq./ab.	12,5 mq/ab.	2,5 mq./ab.	25 mq/ab.
Esistenti	-	-	-	-	-
In progetto	-	-	-	-	-
Totale	-	-	-	-	-
Fabbisogno totale nell'area	435	435	1.087,5	217,5	2.175
Saldo	-435	-435	-1.087,5	-217,5	-2.175

9.2 Destinazione d'uso: residenziale

### 9.3. Destinazioni d'uso escluse dall'area

Dall'area sono escluse le destinazioni d'uso che seguono: grandi depositi e magazzini di merci all'ingrosso; grandi strutture distributive quali supermercati, etc., caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio se con lavorazioni che producono immissioni anche solo moleste, allevamenti di animali di qualsiasi genere, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale dell'area.

### 9.4. Norme per gli interventi

Devono essere osservate le norme seguenti e le altre contenute nelle presenti Norme Tecniche e negli altri elaborati della V.G. al P.R.G.C..

- Indice di fabbricabilità territoriale massima..mc/mq. 1
- Superficie coperta massima sul lotto .....:1/3
- Altezza massima delle costruzioni ..... mt. 8
- Numero massimo dei piani fuori terra .....n° 2
- Spessore massimo della manica .....mt. 12
- Tipologia edilizia ..... a schiera e isolata
- Distanza minima dai confini .....mt. 5
- Distanza minima tra fabbricati ..... mt. 10

L'edificazione dell'area è subordinata alla previa formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area R3.

Lo strumento urbanistico esecutivo dell'area R3 deve prevedere l'indice di fabbricabilità fondiaria massima (nel rispetto delle norme di cui sopra), nonché l'acquisizione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, in conformità del punto 1. della scheda 26 "Norme transitorie e finali" delle presenti Norme di Attuazione.

L'intera area R3 è altresì individuata come comparto costituente unità di intervento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.

Non è necessaria la formazione del comparto qualora lo strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area R3 come sopra descritto, sia il piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa.

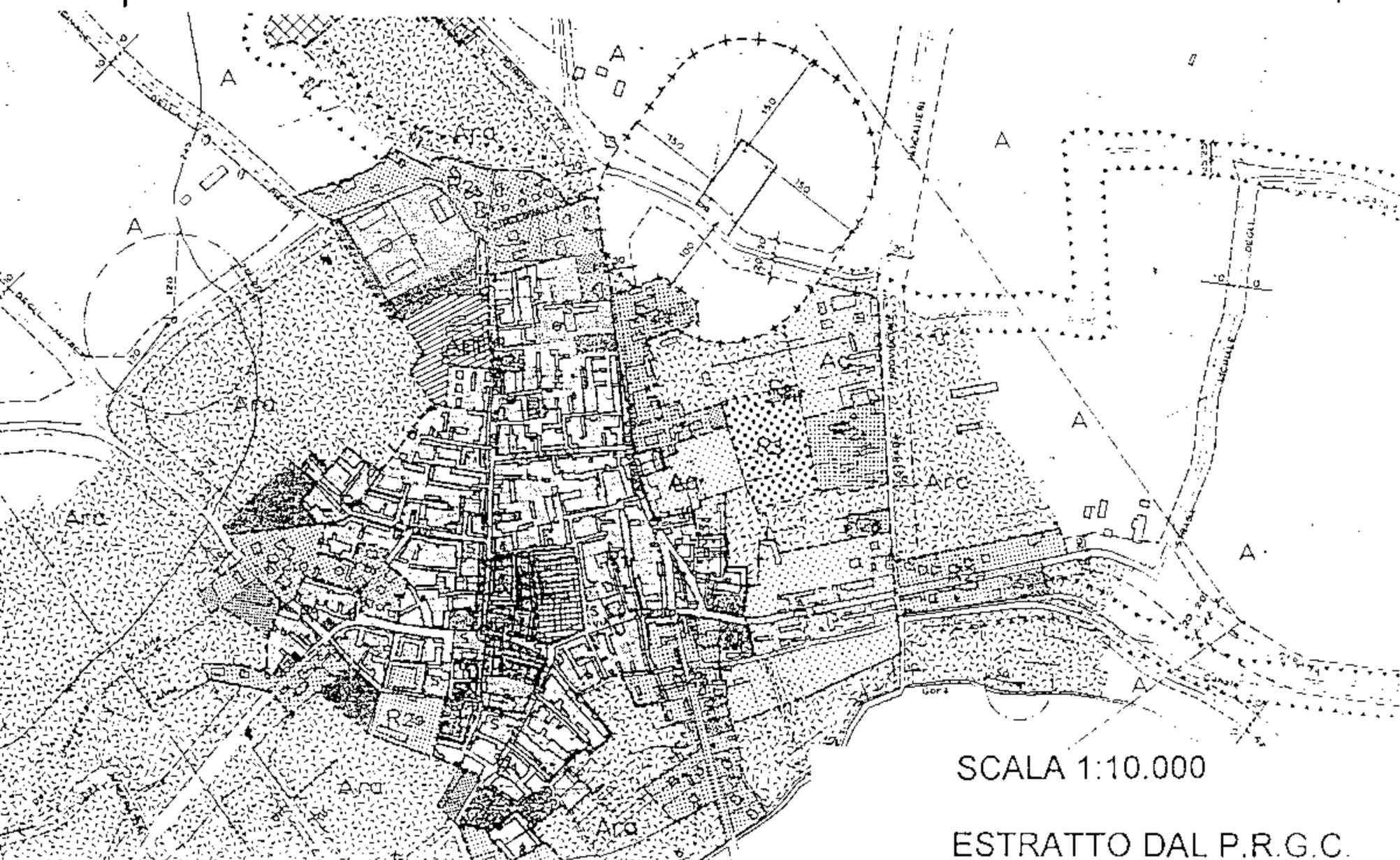
SCHEDA N° 26 NORME TRANSITORIE E FINALI

26.1 Aree per attrezzature e servizi

Nel caso in cui, per l'estensione, il piano urbanistico esecutivo non comprenda o comprenda solo in parte le aree di cui al punto 1 art. 21 L.R. 56/77 e succ. modif. e integr., per la destinazione residenziale (da prevedere nella misura minima di almeno 25 mq/ab.) e di cui ai punti 2 e 3 dello stesso articolo per altre destinazioni d'uso, i proponenti dovranno assumere a loro carico l'onere per l'acquisto delle aree mancanti. L'onere sarà calcolato sulla base del prezzo di esproprio del terreno destinato dalla V.G. al P.R.G.C. a servizio più prossimo all'area oggetto di piano urbanistico esecutivo.

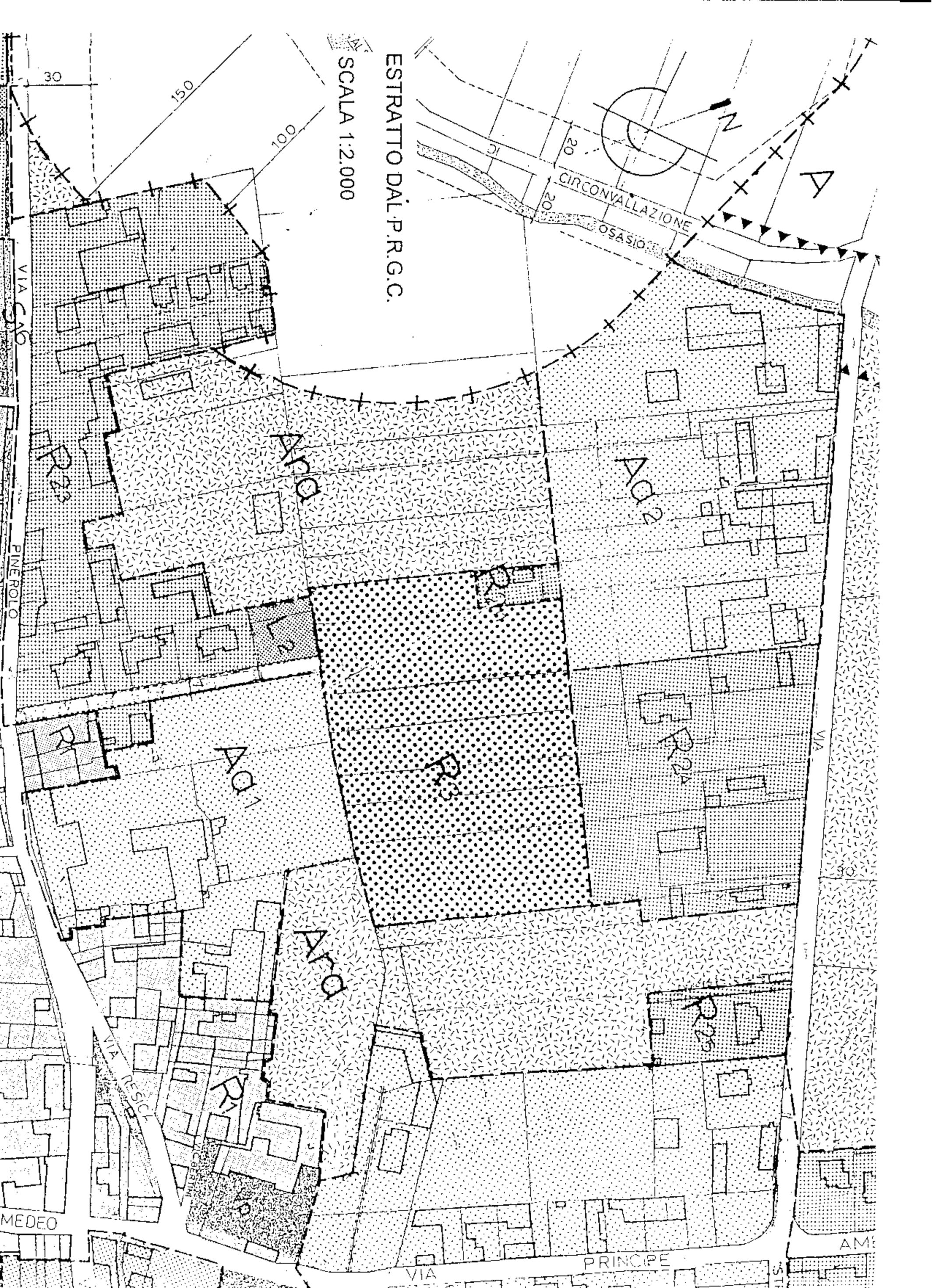
26.2 Garages

Sui lotti di terreno di pertinenza degli edifici esistenti nelle aree CS, R (con qualsiasi pedice, cioè da R1 a R3), Aa, al momento dell'adozione da parte del Consiglio Com.le del progetto preliminare della V.G. al Piano Regolatore e sprovvisti od insufficientemente dotati di garages (meno di un garage o posto auto coperto per alloggio) è consentito realizzare bassi fabbricati con tale destinazione, purchè la loro superficie coperta non superi i mq. 25 per ogni alloggio sprovvisto di garages e purchè la superficie coperta complessiva sul lotto non superi il terzo di quella del lotto stesso.



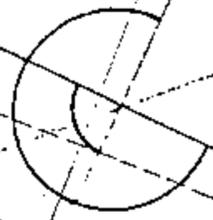
SCALA 1:10.000

ESTRATTO DAL P.R.G.C.



ESTRATTO DAL P.R.G.C.

SCALA 1:2.000



CIRCONVALLAZIONE  
OSASIO

VIA CAPO  
PINE ROLO

PINE ROLO

MEDEO

VIA RESIC

VIA

PRINCIPE

AME

30

150

100

20

20

20

20

30

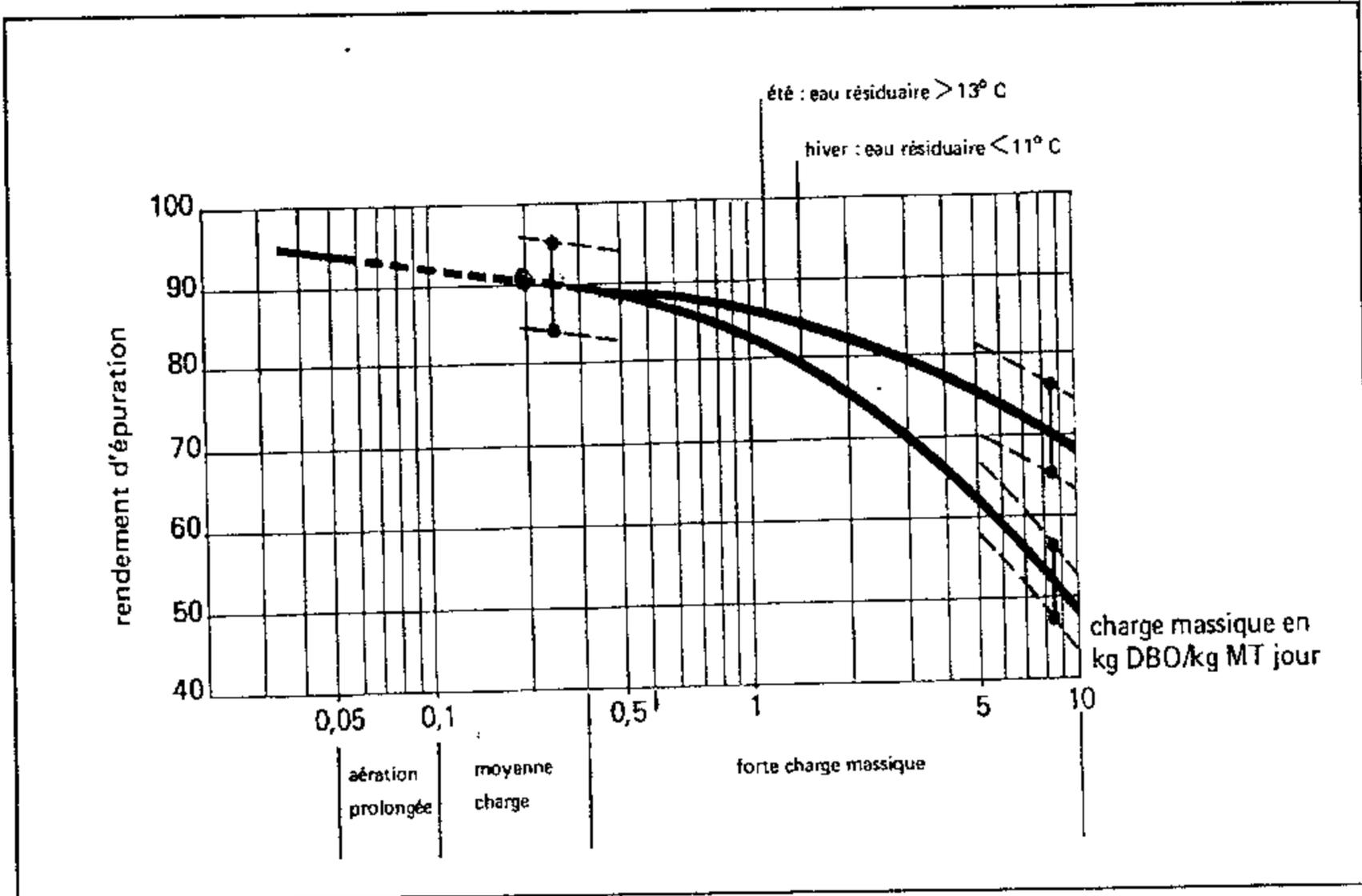


Figura 1

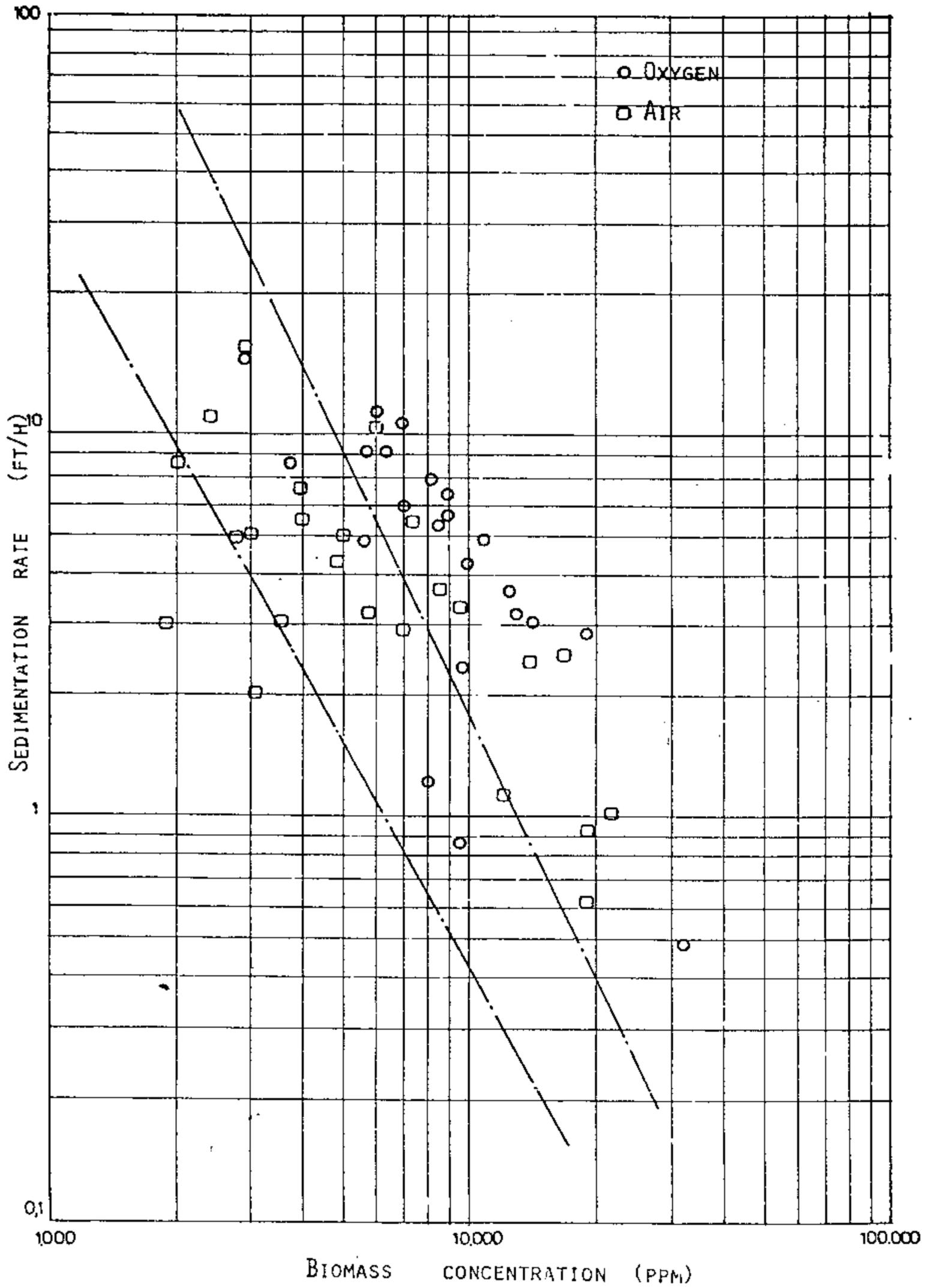


Figura 2

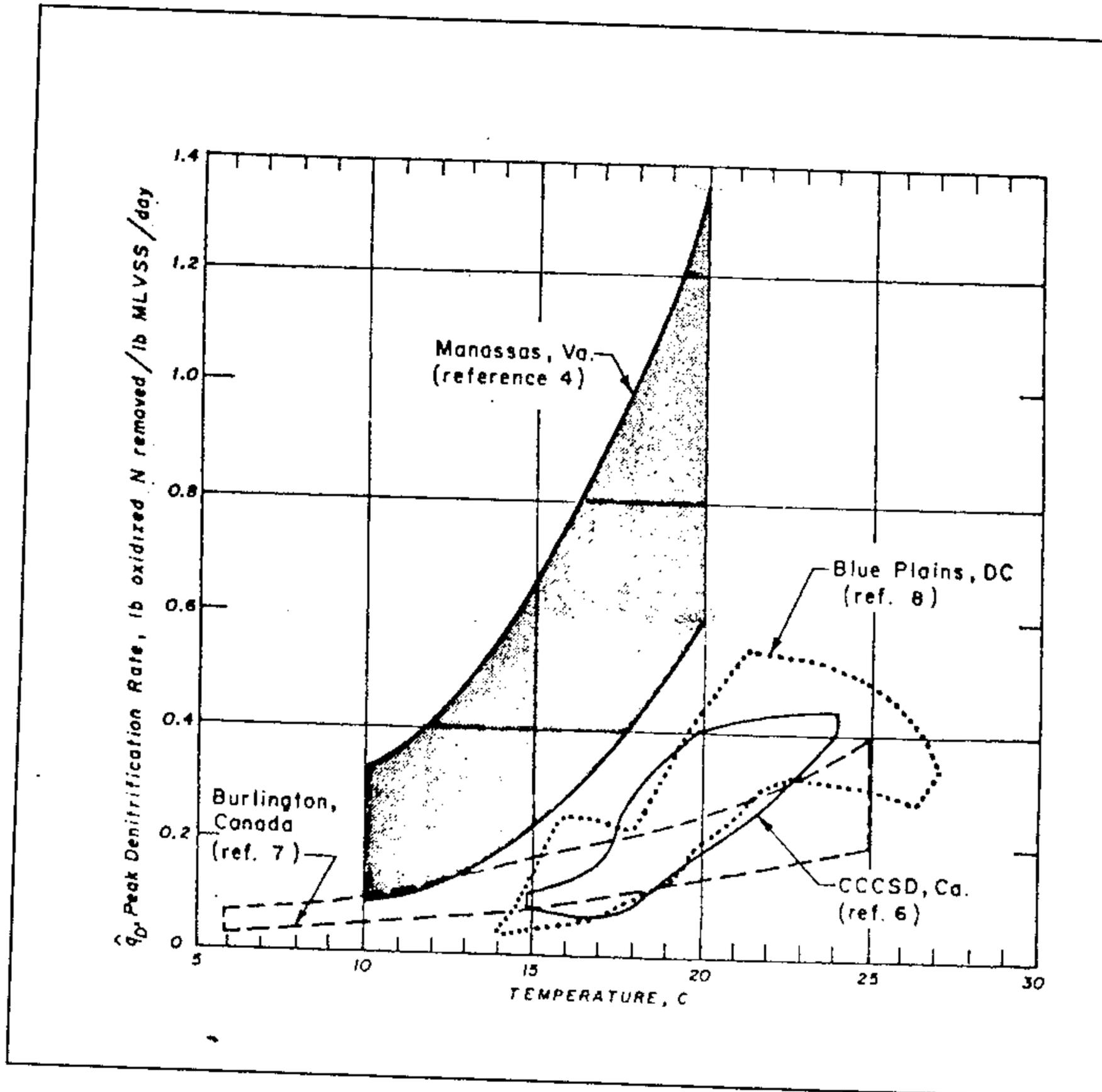


Figura 3

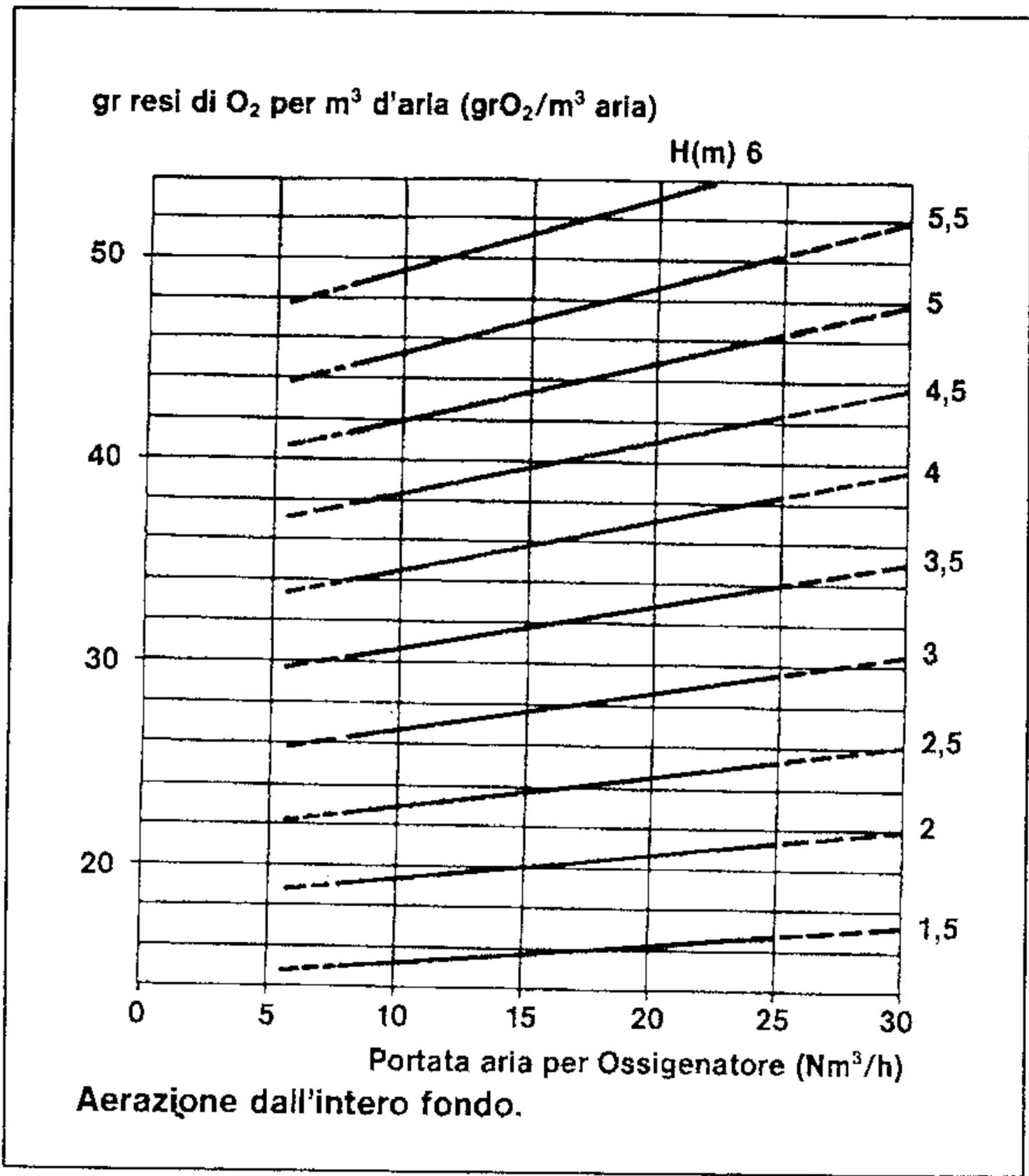


Figura 4