Politecnico di Torino
Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di PIANIFICATORE TERRITORIALE
Prima sessione 2024 - 31 luglio
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SEZIONE A

TEMA N. 1 – REDAZIONE DI UN PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AD USO RESIDENZIALE

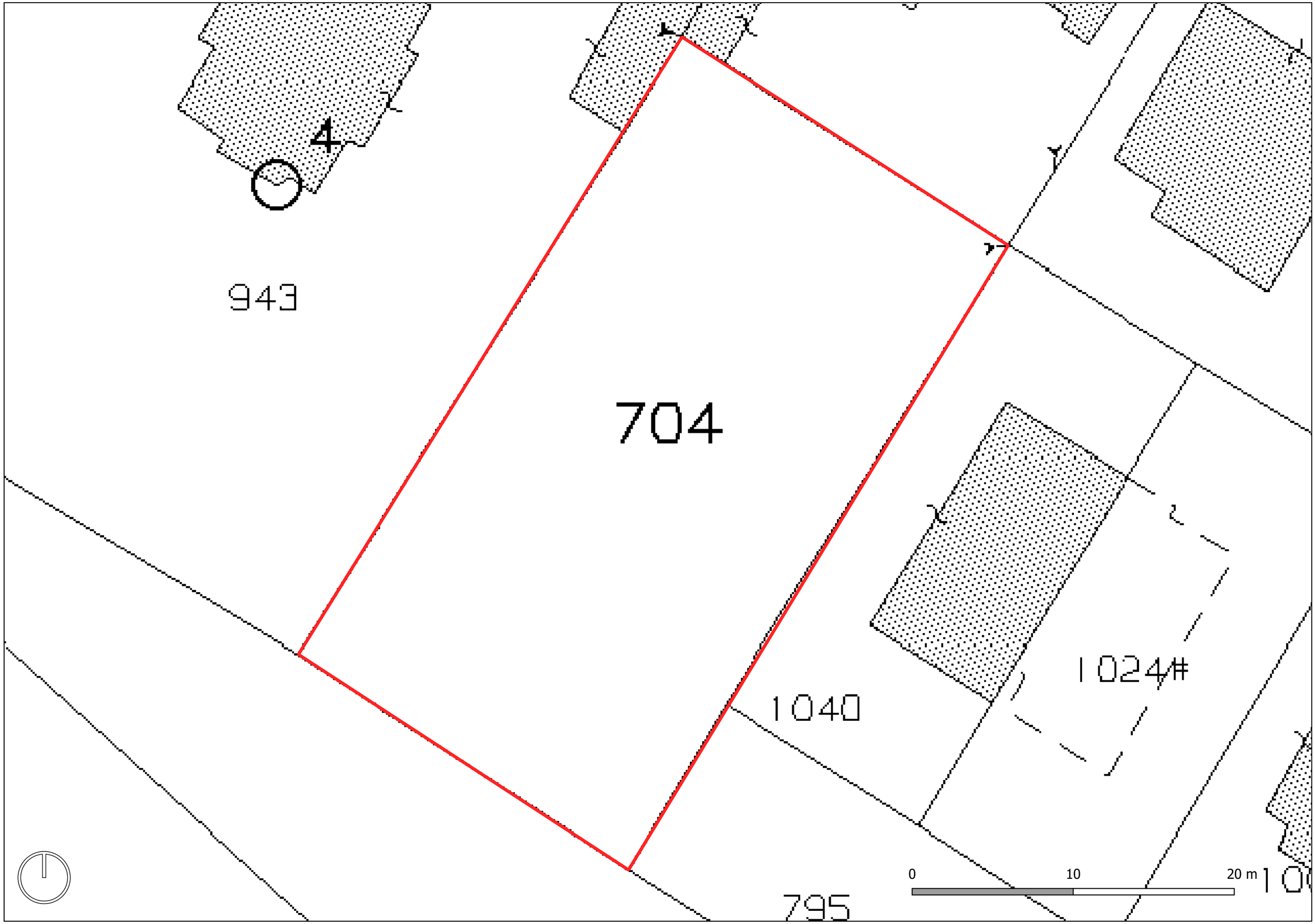
Tra urbano e rurale. Al fine dell'edificazione di un terreno - sito in un Comune della pianura torinese di circa cinquemila abitanti, classificato dal P.R.G.C. quale Zona di Nuovo Impianto (ambito NI4.3 su carta estratto P.R.G.C. e particella 704 su mappa catastale) e subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata - si rediga il progetto di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con destinazione residenziale ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

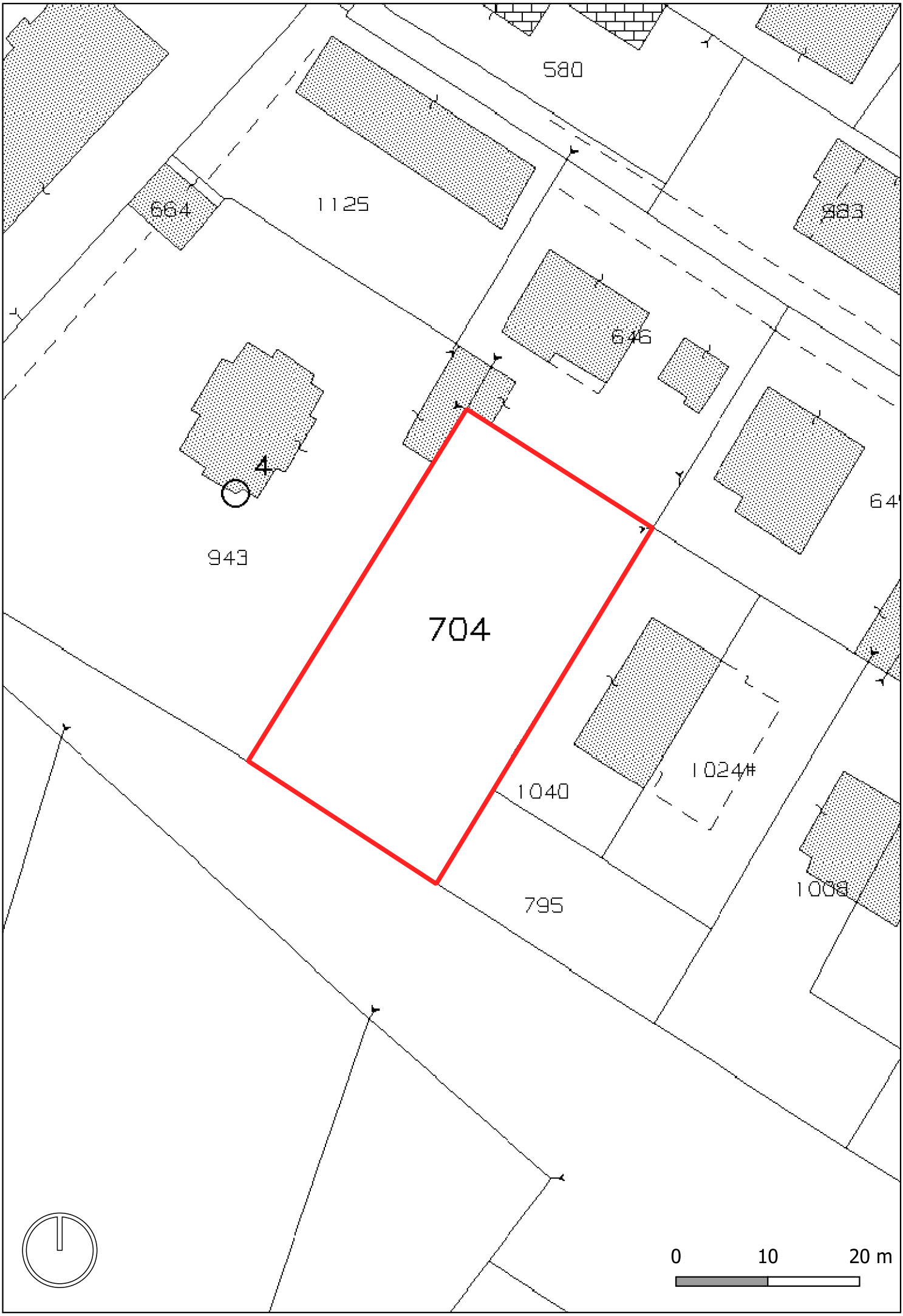
Il lotto presenta le seguenti caratteristiche, i seguenti parametri e vincoli di P.R.G.C.:

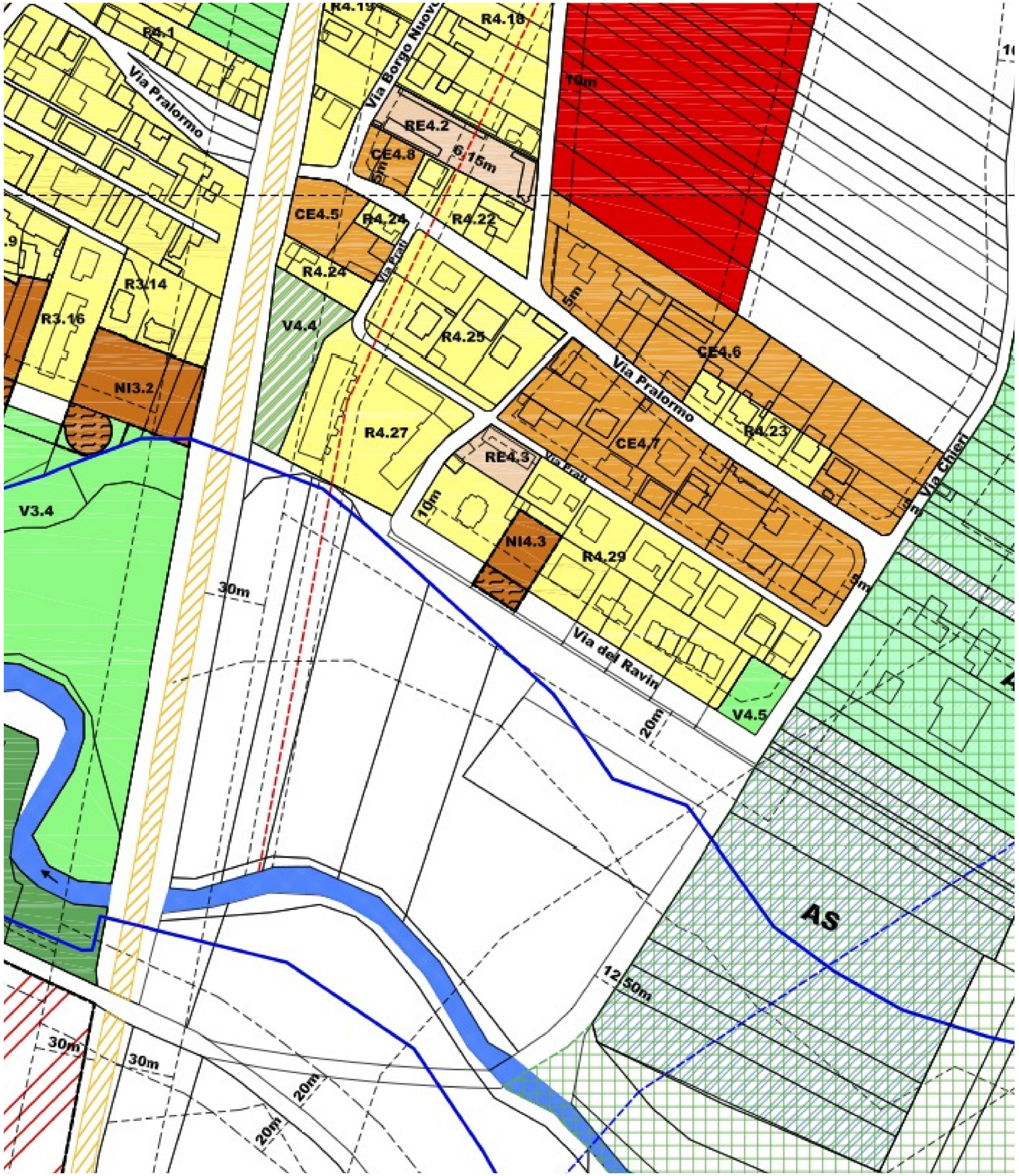
- Uso residenziale
- ST: 1.097 mq
- IT: 0,40 mq/mq
- piani: massimo 2
- altezza alla linea di gronda: 7,5 m
- indice di copertura: 35% SF
- superficie permeabile: 25% SF
- distanza dei fabbricati dai confini: 5 m
- arretramento fabbricati da aree pubbliche: 5 m
- fascia di rispetto stradale: 10 m
- capacità insediativa residenziale: da determinare ai sensi dell'art. 20 LR 56/1977 e s.m.i.
- larghezza viabilità di P.R.G.C.: 10 m antistante il lato corto del lotto
- dismissioni area ad uso pubblico nella misura complessivamente prevista per la destinazione residenziale all'art. 21 della LR 56/1977, da attrezzare per tutta la superficie a parcheggio pubblico
- Classe di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa alle quali appartengono porzioni di territorio caratterizzate da una bassa pericolosità geomorfologica, ma contraddistinte dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità variabili da 4 a oltre 12 m da valutare puntualmente mediante specifiche indagini necessarie alla redazione della relazione geologica-geotecnica volta all'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni, la tipologia di fondazioni, la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito e la compatibilità dell'opera con le condizioni del sito nonché la previsione di eventuali interventi di miglioria delle capacità portanti del suolo
- l'area ricade in parte nella fascia dei 150 m da acqua pubblica soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Il progetto di P.E.C. sulla base dei dati sopra riportati, dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

a) verifiche urbanistiche di dimensionamento del P.E.C.
b) schema planivolumetrico in scala 1:500
c) planimetria generale con indicazioni delle aree pubbliche e private in scala 1:200
d) prospetti e sezioni in scala 1:200
e) calcolo superficie dei parcheggi privati
f) progetto di massima del parcheggio pubblico esteso a tutte le aree da cedere ad uso pubblico
g) relazione illustrativa del piano esecutivo redatta in massimo 30 righe. Inoltre, il/la candidato/a dovrà illustrare brevemente che cosa deve prevedere una convenzione edilizia relativa ad un P.E.C. ai sensi L.R. 56/1977 e s.m.i.. Infine, il/la candidato/a dovrà illustrare brevemente lo specifico provvedimento autorizzativo che richiede la presenza del vincolo paesaggistico prima dell'esecuzione dei lavori


4
943
704
1040
1024/1
795
0
10
20 m


580
664
1125
883
646
4
943
704
1024#
1040
795
1008
0
10
20 m



DESTINAZIONE	SIMBOLO GRAFICO	SIMBOLO ALFA-NUMERICO	DENOMINAZIONE ZONA URBANISTICA	ARTICOLO DI RIFERIMENTO DELLE N.T.A.
			Limiti Comunali	
			Suddivisioni catastali	
			Fabbricati esistenti	
			Corsi d'acqua	
			Delimitazioni SUE	
FASCE E ZONE DI RISPETTO			Sedime stradale e fasce di rispetto	4.2.4
			Servizi tecnologici: pozzi acquedotto, fascia di rispetto 200m	4.2.4
			Elettrodotto e fascia di rispetto	4.2.4
			Metanodotto, fascia di rispetto 100 m	4.2.4
			Corsi d'acqua e fasce di rispetto	4.2.4
			Aree cimiteriali e fasce di rispetto	4.2.4
			Ferrovia, fascia di rispetto 30 m	4.2.4
			Autostrda, fascia di rispetto 60 m	4.2.4
VINCOLI			Beni culturali e dei paesaggio	4.3.4 4.3.5
IMPIANTI PUBBLICI			Aree per viabilità	3.2.2
			Percorsi pedonali	3.2.2
	T	T	Impianti tecnologici	3.2.4
	T3	T3	Stazione di pompaggio reflui verso collettore consortile	3.2.4
			Rete ferroviaria	3.2.5
	I	I	Immobili per istruzione	3.2.6
	C	C	Immobili per attrezzature di interesse comune	3.2.6
	M	M	Sede del Comune	3.2.6
	CC	CC	Caserma Carabinieri	3.2.6
	Museo	Museo	Museo	3.2.6
AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI	V	V	Verde di arredo urbano e verde attrezzato	3.2.6
	S	S	Servizi pubblici	3.2.6
	P	P	Parcheggi pubblici	3.2.6
	VI	VI	Aree verdi della zona industriale	
			Aree verdi V, S, P, VI in progetto	3.2.6
	SI	SI	Attrezzature e servizi per insediamenti produttivi	3.2.6
	PRO	PRO	Aree Protezione Civile	3.2.6
	F	F	Aree cimiteriali	3.2.6
	OU	OU	Orti urbani	3.2.6
			Parco Agricolo – aree in perequazione	3.2.6
			Parco Agricolo – aree non oggetto di perequazione	3.2.6
SPECIALI FUNZIONI	AREA STAZIONE DI CONFERIMENTO		Area stazione di conferimento	4.3.9
	LM	LM	Lago Morra	4.3.9
ZONE SOGGETTE AL P.A.I.			Limite fascia A	6.4.1
			Limite fascia B	6.4.1
			Limite fascia B di progetto	6.4.1
			Limite fascia C	6.4.1
			Argini	6.3.2 4.3.7
			Viabilità in progetto	
	De		Discarica già esaurita	3.2.9

DESTINAZIONE	SIMBOLO GRAFICO	SIMBOLO ALFA-NUMERICO	DENOMINAZIONE ZONA URBANISTICA	ARTICOLO DI RIFERIMENTO DELLE N.T.A.
RESIDENZIALE	Q	Q	Impianto edilizio antico: Centro Storico Q	3.3.3
	R	R	Aree a capacità insediativa esaurita	3.3.9
	CE	CE	Completamento edilizio	3.3.10
	RE	RE	Ristrutturazione edilizia	3.3.11
	RC	RC	Ristrutturazione edilizia Condizionata	3.3.12
	RU	RU	Ristrutturazione Urbanistica	3.3.13
	G	G	Verde privato	3.3.14
	NI	NI	Nuovo impianto urbanistico	3.3.15
	NI		Nuovo impianto Urbanistico con trasferimento della capacità edificatoria	3.8.5
	ZT	ZT	Zone urbane di trasformazione	3.3.15
	ZT		Zone urbane di trasformazione con trasferimento della capacità edificatoria	3.8.5
	TR	TR	Zone turistico ricettive	3.1.5
PRODUTTIVA INDUSTRIALE	IR	IR	Aree di riordino e completamento	3.4.2
	INI	INI	Nuovo impianto industriale	3.4.2
	IA	IA	Aree da riqualificare	3.4.2
	IC	IC	Impianti esistenti confermati	3.4.2
	ZT	ZT	Zone industriali di trasformazione	3.4.4
PRODUTTIVA AGRICOLA		A	Aree agricole	3.5.1
	AS	AS	Aree a salvaguardia ambientale	3.5.9
	AFF	AFF	aree agricole con funzione di filtro	3.5.9
ALTRE DESTINAZIONI	IRR	IRR	Aree di interventi di riordino e riqualificazione urbana	3.8.4
COMPRESA NEL P.T.O.			Ambito PTO– Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po – D.C.R.981 CR4186 8 Marzo 1995	3.7.1
			Ambito D.M.1 Agosto 1985 – Dichiarazioni di notevole interesse pubblico dell'area del Po Morto e Borgo Cornalese –	
PRODUTTIVA AGRICOLA	AZS	AZS	Zone agricole di salvaguardia LR65/95	3.7.3
	AN3	AN3	Aree agricole protette di potenziale interesse naturalistico	3.7.4
	APC1	APC1	Aree di prevalente interesse agricolo condizionato	3.7.5
	AP2	AP2	Aree di prevalente interesse agricolo con parziali limitazioni	3.7.6
	APC2	APC2	Aree di prevalente interesse agricolo condizionato con parziali limitazioni	3.7.7
	RS	RS	Aree residenziali agricole di interesse architettonico,storico e culturale	3.7.8
	*	*	Emergenze architettoniche	3.7.8
	RA	RA	Annucleamenti rurali	3.7.9
	ED	ED	Edifici e complessi di interesse documentario	3.7.10
			Reticolo ecologico minore, fascia di risp.25 m	3.7.10
			Percorsi di fruizione classificato come percorso storico accertato, fascia di rispetto 50 m	3.7.10
			Percorso di fruizione, fascia di rispetto 50 m	3.7.10
	Aa	Aa	Attestamento del sistema di accessibilità	3.7.10
SALVAGUARDIA SPECIALE	W	W	Parco del Castello Morra di Lavriano	3.6.1
	FR	FR	Fornace Romana	3.6.2
	SFR	SFR	Area servizi della Fornace Romana	3.6.2
	SIC	SIC	Ambito S.I.C	3.6.3

0 25 50 m

TEMA N. 2 – REDAZIONE DI UNA VARIANTE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

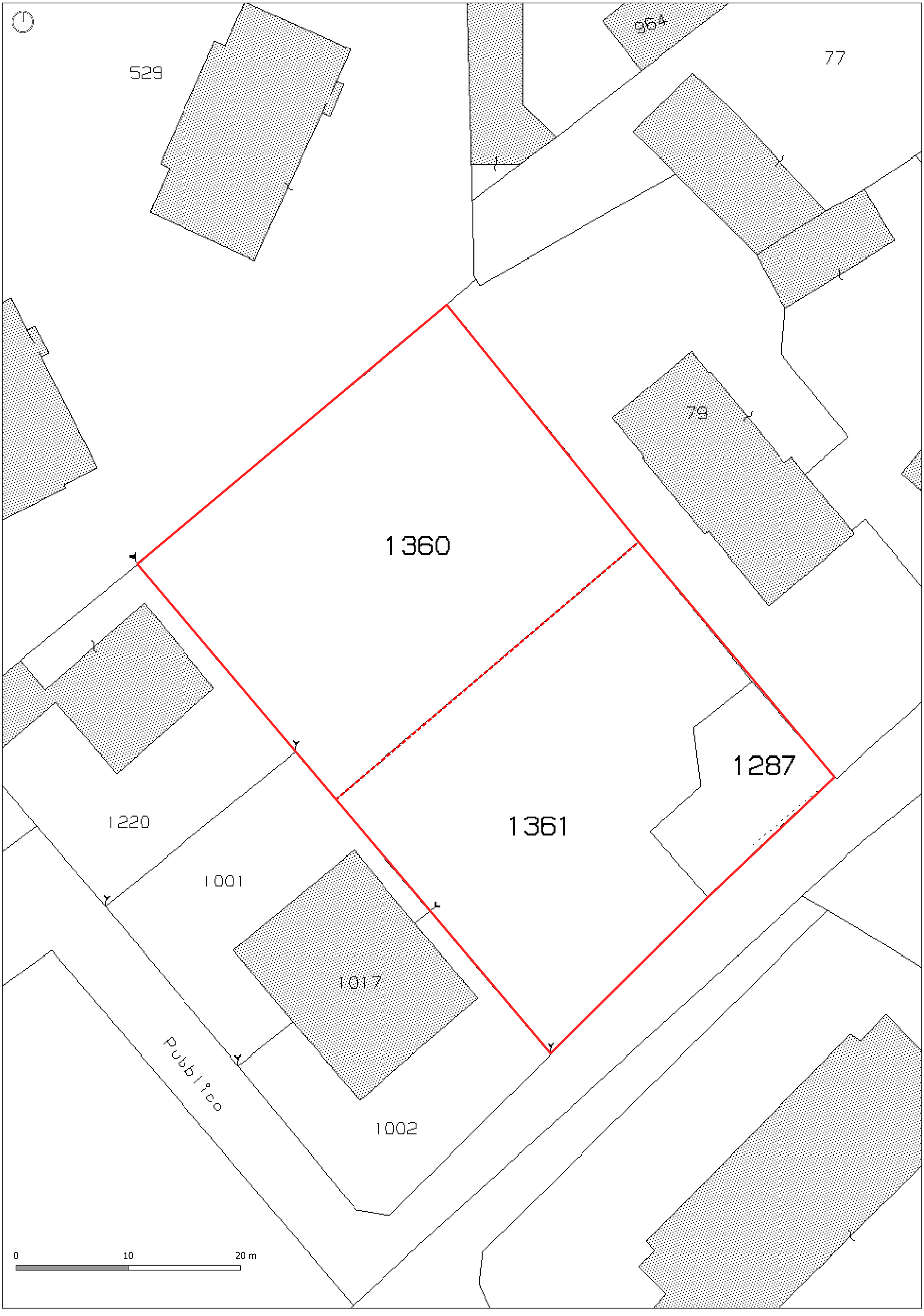
Da residenza a turistico-ricettivo. Al fine dell'edificazione di un terreno - sito in un Comune della pianura torinese di circa cinquemila abitanti, classificato dal P.R.G.C. quale Zona di Nuovo Impianto (ambito NI3.4 su carta estratto P.R.G.C. e particella 1360 su mappa catastale) e subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, l'anno scorso era stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i..
Il P.E.C. approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, la cessione delle aree pubbliche nella quantità stabilita all'art. 21 della LUR medesima e la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria. Il proprietario dell'area, a seguito di indagine di mercato, ha valutato di modificare il P.E.C. approvato per insediare nel lotto un impianto turistico ricettivo. Verificato che, ai sensi del P.R.G.C. vigente, anche la nuova attività turistico ricettiva è ammessa nella Zona di Nuovo impianto, si richiede al/alla alle candidato/a di predisporre il relativo progetto.

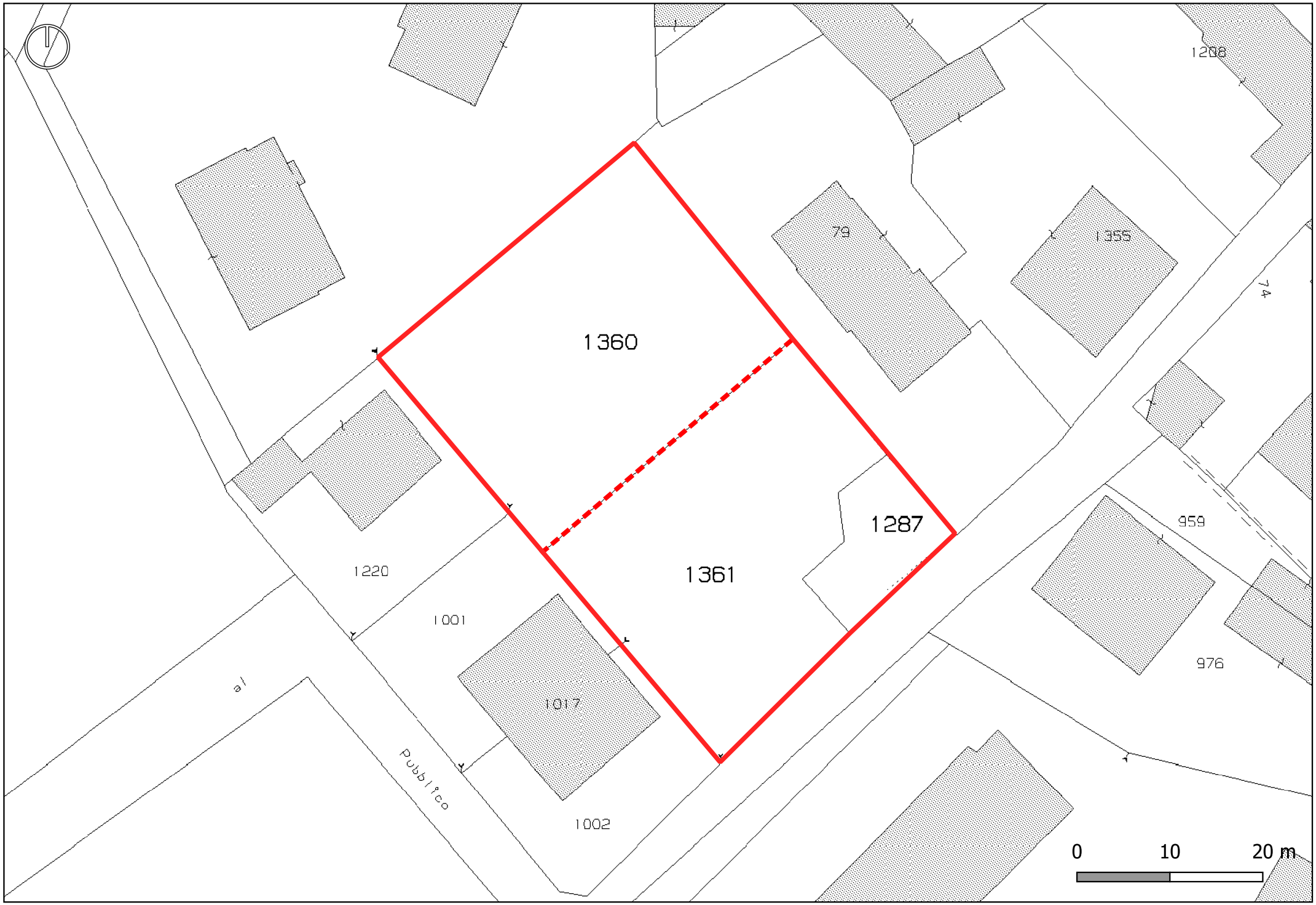
Il lotto presenta le seguenti caratteristiche, i seguenti parametri e vincoli di P.R.G.C.:

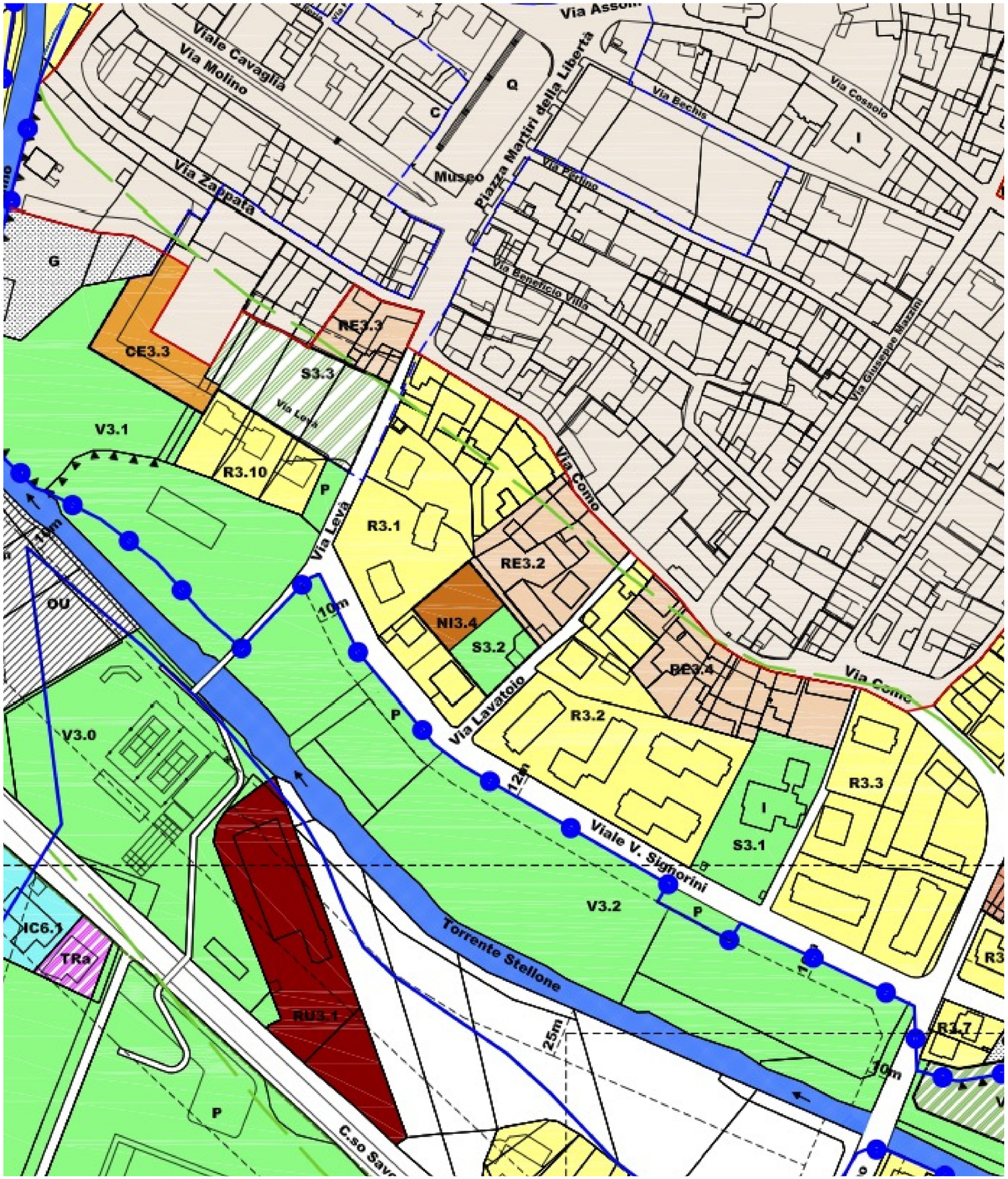
- Uso turistico-ricettivo
- ST: 1.976 mq
- SF ambito NI3.4: 973 mq
- IF: 0,40 mq/mq
- Superficie a parcheggio pubblico (da realizzarsi sull'area dell'ambito S3.2, particelle catastali 1287 e 1361): 1.003 mq
- piani: massimo 2
- altezza alla linea di gronda: 7,5 m
- indice di copertura: 35% SF
- superficie permeabile: 25% SF
- distanza dei fabbricati dai confini: 5 m
- arretramento fabbricati da aree pubbliche: 5 m
- Classe di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa alle quali appartengono porzioni di territorio caratterizzate da una bassa pericolosità geomorfologica, ma contraddistinte dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità variabili da 4 a oltre 12 m da valutare puntualmente mediante specifiche indagini necessarie alla redazione della relazione geologica-geotecnica volta all'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni, la tipologia di fondazioni, la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito e la compatibilità dell'opera con le condizioni del sito nonché la previsione di eventuali interventi di miglioria delle capacità portanti del suolo
- l'area ricade in parte nella fascia dei 150 m da acqua pubblica soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Il progetto di P.E.C. sulla base dei dati sopra riportati, dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

a) verifiche urbanistiche di dimensionamento del P.E.C.
b) schema planivolumetrico in scala 1:500
c) planimetria generale con indicazioni delle aree pubbliche e private in scala 1:200
d) prospetti e sezioni in scala 1:200
e) calcolo superficie dei parcheggi privati
f) progetto di massima del parcheggio pubblico da realizzarsi sull'ambito S3.2
a) relazione illustrativa del piano esecutivo redatta in massimo 30 righe. Inoltre, il/la candidato/a dovrà illustrare brevemente che cosa deve prevedere una convenzione edilizia modificativa di una vigente ai sensi L.R. 56/1977 e s.m.i.. Infine, il/la candidato/a dovrà illustrare brevemente lo specifico provvedimento autorizzativo che richiede la presenza del vincolo paesaggistico prima dell'esecuzione dei lavori


529
964
77
79
1360
1220
1001
1017
1361
1287
1002
Pubblico
0
10
20 m


1360
1361
1287
1208
79
1355
74
959
976
1220
1001
1017
1002
al
Pubblico
0
10
20 m



DESTINAZIONE	SIMBOLO GRAFICO	SIMBOLO ALFA-NUMERICO	DENOMINAZIONE ZONA URBANISTICA	ARTICOLO DI RIFERIMENTO DELLE N.T.A.
			Limiti Comunali	
			Suddivisioni catastali	
			Fabbricati esistenti	
			Corsi d'acqua	
			Delimitazioni SUE	
FASCE E ZONE DI RISPETTO			Sedime stradale e fasce di rispetto	4.2.4
			Servizi tecnologici: pozzi acquedotto, fascia di rispetto 200m	4.2.4
			Elettrodotto e fascia di rispetto	4.2.4
			Metanodotto, fascia di rispetto 100 m	4.2.4
			Corsi d'acqua e fasce di rispetto	4.2.4
			Aree cimiteriali e fasce di rispetto	4.2.4
			Ferrovia, fascia di rispetto 30 m	4.2.4
			Autostrda, fascia di rispetto 60 m	4.2.4
VINCOLI			Beni culturali e dei paesaggio	4.3.4 4.3.5
IMPIANTI PUBBLICI			Aree per viabilità	3.2.2
			Percorsi pedonali	3.2.2
	T	T	Impianti tecnologici	3.2.4
	T3	T3	Stazione di pompaggio reflui verso collettore consortile	3.2.4
			Rete ferroviaria	3.2.5
	I	I	Immobili per istruzione	3.2.6
	C	C	Immobili per attrezzature di interesse comune	3.2.6
	M	M	Sede del Comune	3.2.6
	CC	CC	Caserma Carabinieri	3.2.6
	Museo	Museo	Museo	3.2.6
AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI	V	V	Verde di arredo urbano e verde attrezzato	3.2.6
	S	S	Servizi pubblici	3.2.6
	P	P	Parcheggi pubblici	3.2.6
	VI	VI	Aree verdi della zona industriale	
			Aree verdi V, S, P, VI in progetto	3.2.6
	SI	SI	Attrezzature e servizi per insediamenti produttivi	3.2.6
	PRO	PRO	Aree Protezione Civile	3.2.6
	F	F	Aree cimiteriali	3.2.6
	OU	OU	Orti urbani	3.2.6
			Parco Agricolo – aree in perequazione	3.2.6
			Parco Agricolo – aree non oggetto di perequazione	3.2.6
SPECIALI FUNZIONI	AREA STAZIONE DI CONFERIMENTO		Area stazione di conferimento	4.3.9
	LM	LM	Lago Morra	4.3.9
ZONE SOGGETTE AL P.A.I.			Limite fascia A	6.4.1
			Limite fascia B	6.4.1
			Limite fascia B di progetto	6.4.1
			Limite fascia C	6.4.1
			Argini	6.3.2 4.3.7
			Viabilità in progetto	
	De		Discarica già esaurita	3.2.9

DESTINAZIONE	SIMBOLO GRAFICO	SIMBOLO ALFA-NUMERICO	DENOMINAZIONE ZONA URBANISTICA	ARTICOLO DI RIFERIMENTO DELLE N.T.A.
RESIDENZIALE	Q	Q	Impianto edilizio antico: Centro Storico Q	3.3.3
	R	R	Aree a capacità insediativa esaurita	3.3.9
	CE	CE	Completamento edilizio	3.3.10
	RE	RE	Ristrutturazione edilizia	3.3.11
	RC	RC	Ristrutturazione edilizia Condizionata	3.3.12
	RU	RU	Ristrutturazione Urbanistica	3.3.13
	G	G	Verde privato	3.3.14
	NI	NI	Nuovo impianto urbanistico	3.3.15
	NI		Nuovo impianto Urbanistico con trasferimento della capacità edificatoria	3.8.5
	ZT	ZT	Zone urbane di trasformazione	3.3.15
	ZT		Zone urbane di trasformazione con trasferimento della capacità edificatoria	3.8.5
	TR	TR	Zone turistico ricettive	3.1.5
PRODUTTIVA INDUSTRIALE	IR	IR	Aree di riordino e completamento	3.4.2
	INI	INI	Nuovo impianto industriale	3.4.2
	IA	IA	Aree da riqualificare	3.4.2
	IC	IC	Impianti esistenti confermati	3.4.2
	ZT	ZT	Zone industriali di trasformazione	3.4.4
PRODUTTIVA AGRICOLA		A	Aree agricole	3.5.1
	AS	AS	Aree a salvaguardia ambientale	3.5.9
	AFF	AFF	aree agricole con funzione di filtro	3.5.9
ALTRE DESTINAZIONI	IRR	IRR	Aree di interventi di riordino e riqualificazione urbana	3.8.4
PRODUTTIVA AGRICOLA COMPRESA NEL P.T.O.			Ambito PTO– Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po – D.C.R.581 CR4186 8 Marzo 1995	3.7.1
			Ambito D.M.1 Agosto 1985 – Dichiarazioni di notevole interesse pubblico dell'area del Po Morto e Borgo Cornalese –	
	AZS	AZS	Zone agricole di salvaguardia LR65/95	3.7.3
	AN3	AN3	Aree agricole protette di potenziale interesse naturalistico	3.7.4
	APC1	APC1	Aree di prevalente interesse agricolo condizionato	3.7.5
	AP2	AP2	Aree di prevalente interesse agricolo con parziali limitazioni	3.7.6
	APC2	APC2	Aree di prevalente interesse agricolo condizionato con parziali limitazioni	3.7.7
	RS	RS	Aree residenziali agricole di interesse architettonico,storico e culturale	3.7.8
	*	*	Emergenze architettoniche	3.7.8
	RA	RA	Annucleamenti rurali	3.7.9
	ED	ED	Edifici e complessi di interesse documentario	3.7.10
			Reticolo ecologico minore, fascia di risp.25 m	3.7.10
			Percorsi di fruizione classificato come percorso storico accertato, fascia di rispetto 50 m	3.7.10
			Percorso di fruizione, fascia di rispetto 50 m	3.7.10
	Aa	Aa	Attestamento del sistema di accessibilità	3.7.10
SALVAGUARDIA SPECIALE	W	W	Parco del Castello Morra di Lavriano	3.6.1
	FR	FR	Fornace Romana	3.6.2
	SFR	SFR	Area servizi della Fornace Romana	3.6.2
	SIC	SIC	Ambito S.I.C	3.6.3

0 25 50 m