

## **REGOLE E TAVOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO – AMBITO 8.18/1 - VIGENTI**

Elaborato B – Regole Prescrittive approvate con A.di P. stipulato il 23.11.1998 e modificate ai sensi dell'art.7 comma 8 della L.U.R. (Delibera C.C. n.102 del 27.06.2005 mecc. 2005 03023/009);

Tavole approvate con A.di P. stipulato il 23.11.1998 e modificate ai sensi dell'art.7 comma 8 della L.U.R. (Delibera C.C. n.102 del 27.06.2005 mecc. 2005 03023/009);

- . 3. c1 Destinazioni d'uso in progetto e individuazione delle unità di intervento;
- . 3. d1 Destinazioni urbanistiche in progetto, servizi a raso del P.R.G. e del PR.IN. concentrazioni del P.R.G. e del PR.IN.;
- . 3. d2 Destinazioni urbanistiche in progetto, aree assoggettate e cedute a servizi, aree di concentrazione, viabilità, unità di intervento;
- . 3. e Regole edilizie di progetto, allineamenti, assi rettori, fili fissi, numero dei piani.

Elaborato B – Regole Prescrittive approvate con la Variante 35 (D.C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate ai sensi dell'art.7 comma 8 della L.U.R. (Delibera C.C. n.102 del 27.06.2005 mecc. 2005 03023/009);

Tavole approvate con la Variante 35 (D.C.C. n.41 del 18.03.2002, mecc. n. 2001 11054/009) e modificate ai sensi dell'art.7 comma 8 della L.U.R. (Delibera C.C. n.102 del 27.06.2005 mecc. 2005 03023/009);

- . 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento
- . 3.e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto

REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI TORINO  
Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Progetti di Riassetto Urbano  
Progetto Speciale Spina Centrale

**PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)**

**AREA SPINA 2**

**PROVVEDIMENTO DI VARIAZIONE AL PRG  
ai sensi dell'art. 17, comma 8, della LUR**

ELABORATO B

**REGOLE PRESCRITTIVE  
DEL PROGRAMMA INTEGRATO**

(Approvate con AdP stipulato il 23.11.1998 e modificate)

Il Dirigente del Settore  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Angelica Ciocchetti

Marzo 2005

**TORINO**  
non sta mai ferma

## PROGRAMMA INTEGRATO

### SPINA 2

#### SUB-AMBITO 1

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/1992 e della Legge 493/93

(PROGETTO PLANIVOLUMETRICO)

## 2 - REGOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

### Articolo 1

Gli elaborati prescrittivi del Programma Integrato sono:

- Tavola 3.c.1: Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento
- Tavola 3.d.1 e 3.d.2: Destinazioni urbanistiche in progetto
- Tavola 3.e: Regole edilizie di progetto

i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli 4 e 5.

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle Tavole 3.c.1, 3.d.1, 3.d.2 e 3.e, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/00 e s.m.i., i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli 3 bis e 4 bis.

### Articolo 2

#### Validità del Programma Integrato.

L'attuazione del presente Programma Integrato ha la validità temporale fissata dall'Accordo di programma con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del Decreto con il quale il Presidente della Giunta Regionale adotta l'accordo, con gli estremi della avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale.

### Articolo 3

Dati quantitativi del Programma

3.1 - Superficie territoriale mq 133.030

3.2 - Superficie Lorda di Pavimento (massima) mq 79.818

3.3 - S.L.P. per Unità di intervento

S.L.P. Unità di intervento 1-3 mq 30.975

S.L.P. Unità di intervento 2 mq 4.593

S.L.P. Unità di intervento 4 mq 30.000

3.3.1 - S.L.P. Unità di intervento 5 mq 14.250

3.4 - S.L.P. per attività nelle Unità di Intervento

#### Unità di intervento 1-3

**Totale S.L.P. mq 30.975**

Residenza:

minimo: mq 10.000

massimo: mq 23.500

ASPI:

minimo: mq 2.000

massimo: mq 3.700

Terziario

minimo mq 5.000

massimo mq 11.000

ASPI (Attività turistico-ricettive, art. 3 punto 2a delle N.U.E.A. del P.R.G.)

minimo mq -

massimo mq 13.700

#### Unità di intervento 2

**Totale S.L.P. mq 4.593**

Residenza

minimo mq 3.217

massimo mq 4.017

Residenze universitarie

massimo mq 576

Attività di servizio alle persone e alle imprese

massimo mq 800

#### Unità di intervento 4

**Totale S.L.P. mq 30.000**

Residenza

minimo mq 13.000

massimo mq 25.000

Attività di servizio alle persone e alle imprese

Minimo mq 5.000

massimo mq 8.000

Terziario

massimo mq 9.000

#### 3.4.1 Unità di intervento 5

Residenze universitarie - Residenza mq 12.670

Attività di servizio alle persone e alle imprese mq 1.580

3.5 - Totale aree per servizi (minimo) mq 72.731

Le superfici di cui ai punti 3.1 e 3.5 sono graficamente individuate nella Tavola 3d.1.

### Articolo 3 bis

#### Dati quantitativi dell'Unità di intervento 5

S.L.P. per attività nell'Unità d'Intervento 5

Superficie Lorda di Pavimento mq 14.250

Residenza universitaria - residenza mq 12.670

Attività di servizio alle persone e alle imprese mq 1.580

Il fabbisogno di aree per servizi inerenti l'Unità d'Intervento n. 5 ammonta a mq 15.330.

Tale quantità è compresa all'interno aree per servizi del Programma Integrato vigente e già disponibili nel patrimonio comunale.

### Articolo 4

Regole particolari

A - L'attuazione del Programma Integrato è organizzata con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità di Intervento (definite nella tavola 3.d.1), la cui numerazione è riferita alla autonomia funzionale e quindi non dipendente da successioni temporali.

Anteriormente al rilascio della prima o dell'unica concessione edilizia per ogni Unità di Intervento dovrà essere redatto un progetto unitario e di massima dell'Unità di Intervento stessa, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato ed individui gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° dei piani, fili fissi, mix funzionale e titolarità dei diritti), coerentemente alle altre indicazioni individuate nel PR.IN. stesso.

Il progetto unitario è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola Unità di Intervento.

L'individuazione dell'Unità di Intervento è prescrittiva solo ai fini del progetto unitario di cui sopra.

B – La Tavola 3.d.1 del Programma Integrato prescrive:

1 - Il perimetro del sub-ambito PR.IN.

2 - La localizzazione e il dimensionamento minimo delle aree per servizi.

Definisce inoltre i servizi a raso previsti:

- nelle aree di trasformazione edilizia;

- in altre aree del sub-ambito;

3 – La localizzazione dei parcheggi interrati interni alle aree di trasformazione.

C – La Tavola 3.c. prescrive le destinazioni in progetto:

- residenza ASPI

- residenze – ASPI – terziario

riferite alle aree di concentrazione dell'edificato f.t. ed aree libere di pertinenza.

D – La Tavola 3.d.1 prescrive:

- le aree di concentrazione dell'edificato f.t.;

- le aree private libere (pertinenze);

- le aree di concentrazione dell'edificato con prescrizione di spazio pubblico per portico passante;

- le aree asservite ad uso pubblico;

- le aree per viabilità cedute ad uso pubblico.

E – La Tavola 3.e del Programma Integrato prescrive :

a - L'altezza degli edifici definita in numero di piani f.t. (incrementabile di 1 e riducibile di 2, nel rispetto dell'art. 38 del Regolamento edilizio.

b - L'altezza di edifici superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, annotata in quadratino con numero dei piani ed altezza massima in ml.

Il numero dei piani in ogni caso è da intendersi comprensivo di eventuali piani attici o arretrati.

c - Le aree di concentrazione degli edifici

d - Fili edilizi fissi

e - Assi rettori della composizione urbana

f - Simmetrie planimetriche dei complessi edilizi, indicate con lettere o quote.

F – La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, 1° f.t. e 2° f.t. degli edifici residenziali e polifunzionali.

Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria od a totale destinazione ASPI od a totale destinazione residenziale.

La verifica della compatibilità quantitativa delle destinazioni d'uso ammesse dal PR.IN. è separatamente effettuata per i diritti edificatori privati e per quelli comunali od aventi causa.

Non esistono limitazioni alle compensazioni quantitative e di destinazione d'uso tra le UI 1 e 3 e tra le UI 2 e 4.

I parcheggi privati sono consentiti al piano terra nella sagoma degli edifici (escluso il fronte stradale) ed al piano interrato.

G – Il PR.IN. prevede la realizzazione di edifici la cui altezza massima è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio e puntualmente individuati nella Tavola 3.e; indipendentemente dalla tipologia d'uso degli spazi di confrontanza l'ammissibilità di tali realizzazioni è definita in sede di Accordo di Programma, con le annotazioni di cui al precedente punto E.b.

H – Il PR.IN. prevede inoltre la possibilità di realizzazione di porzioni di autorimesse interrate e delle rampe di accesso anche sotto sedi di viabilità cedute od asservite alla Città.

#### **Articolo 4 bis**

##### **Unità di Intervento 5 – Prescrizioni particolari.**

Il PR.IN. (Programma Integrato) prevede la realizzazione di edifici, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 (all. B) del R.E., la cui altezza massima è superiore a quella consentita agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48, 49 (e all. B) e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente individuate nella Tav. 3.e. La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza di cui al precedente capoverso sono sempre consentite. E' consentita la localizzazione di scale antincendio sulle aree non edificabili.

#### **Articolo 5**

Il progetto unitario di massima per ogni singola unità di intervento verifica i seguenti caratteri prescrittivi:

##### **UI 1 – Unità di intervento 1**

a) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti su Corso Ferrucci, dei risvolti di tutti i corpi e prospetti interni.

b) Eventuali porticati, con altezze variabili ad uno o due o tre piani f.t., sono ammessi lungo tutto il perimetro interno ed esterno degli edifici previsti.

c) Architettura unitaria dei due edifici che si affacciano alla via pedonale in corrispondenza dell'asse retto di PRG ed alla via pedonale normale che la collega a corso Ferrucci.

d) Configurazione unitaria dell'architettura dei portici e di eventuali protezioni dei percorsi pedonali realizzabili nella Unità d'Intervento.

e) E' previsto l'affaccio delle attività commerciali al piano terreno anche alle aree interne.

##### **UI 2 – Unità di Intervento 2**

a) Simmetria nelle altezze dei volumi rispetto all'asse della via normale alla via A. Vochieri.

b) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti di ognuno dei due isolati.

c) Obbligo di porticato, visuale libera e percorsi pedonali privati attraverso i due cortili dei due isolati.

##### **UI 3 – Unità di Intervento 3**

a) Carattere unitario su tutti i fronti dell'architettura dell'edificio previsto su corso Ferrucci e del suo eventuale basamento (sviluppo massimo 2 p.f.t. nell'area delimitata dalla concentrazione dell'edificato – Tav. 3.d.1).

b) L'altezza massima di 11 p.f.t. (35 ml) è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio.

##### **UI 4 – Unità di Intervento 4**

a) Conformazione planimetrica e volumetrica simmetrica, con le eccezioni sottoelencate, degli edifici rispetto agli assi di simmetria longitudinali e trasversali della piazza pedonale, ad eccezione:

- del complesso che integrerà il recupero del fabbricato esistente su via P.C. Boggio;

- degli sviluppi planimetrici dei corpi previsti a nord dell'asse di simmetria est-ovest.

b) Architettura unitaria degli edifici che si affacciano sulla piazza pedonale, con esclusione del complesso di cui si prevede il recupero su via P.C.Boggio di cui al prec. punto a).

c) Le altezze massime di 11 p.f.t. (35 ml) e di 10 p.f.t. (32 ml) degli edifici prospicienti lo spazio pedonale compreso tra le UI 1 e 4 sono superiori a quelle consentite dal Regolamento Edilizio.

d) L'altezza massima assoluta di 11 p.f.t. (35 ml) dell'edificio in testata ai corpi previsti a nord dell'asse di simmetria est-ovest con risvolto sulla via P.C.Boggio è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio.

e) Non sono ammesse recinzioni, a livello del piano terreno, degli spazi circostanti l'edificato, quando non espressamente richiesto da esigenze funzionali o di incolumità.

f) In corrispondenza dell'asse nord-sud normale alla via Vochieri è previsto l'obbligo di porticato passante con altezza pari ad almeno 2 p.f.t.

E' ammessa l'eventuale realizzazione di porticati (anche se non indicati nelle planimetrie) di collegamento tra fabbricati della stessa o di diverse Unità d'Intervento.







Divisione Urbanistica ed Edilizia privata  
Settore Progetti di Riassetto Urbano  
Progetto Spaziale Spina 2  
Il Dirigente  
Arch. Angelica POCCHETTI

Tavola n. **3.e**

Scala 1:1000

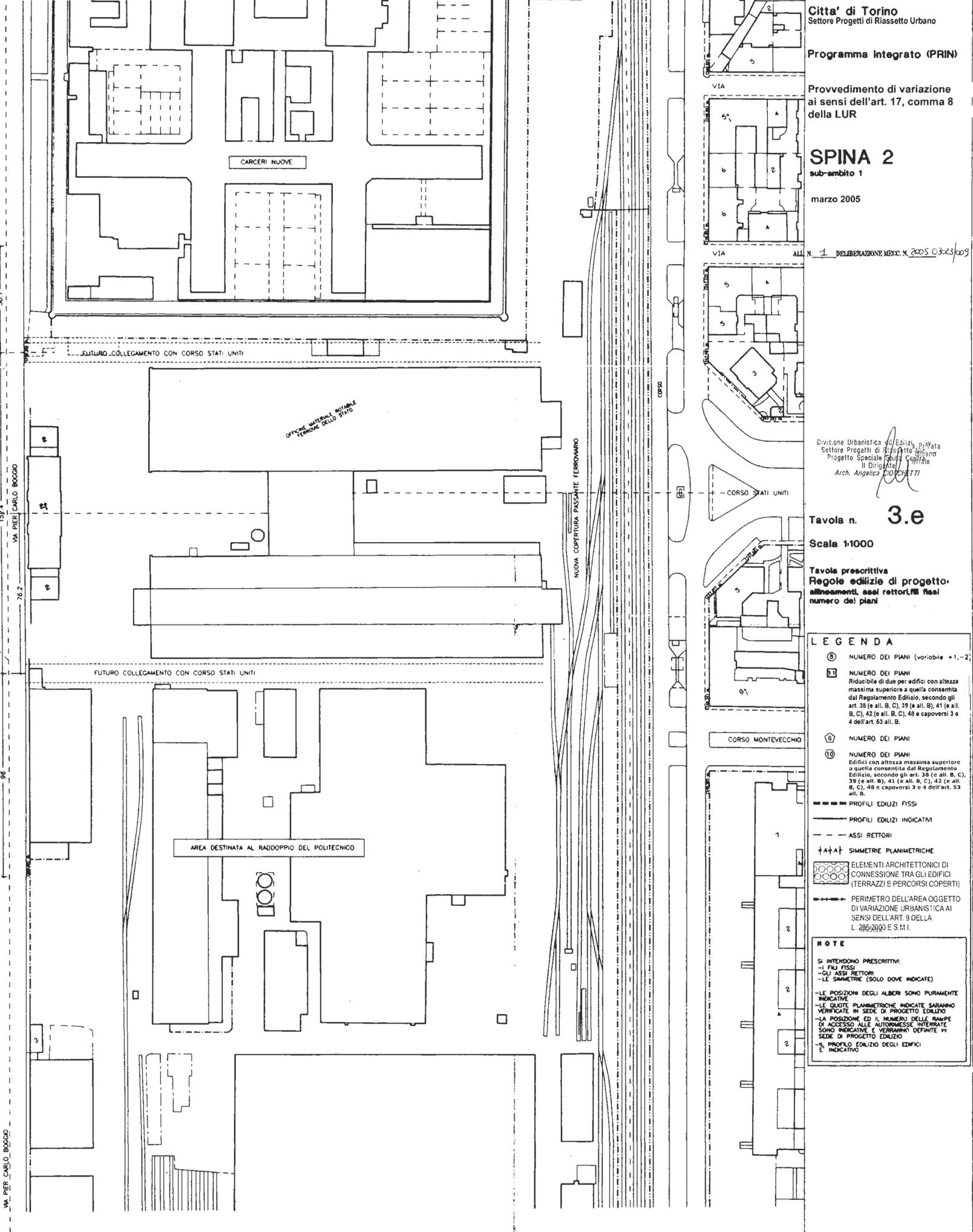
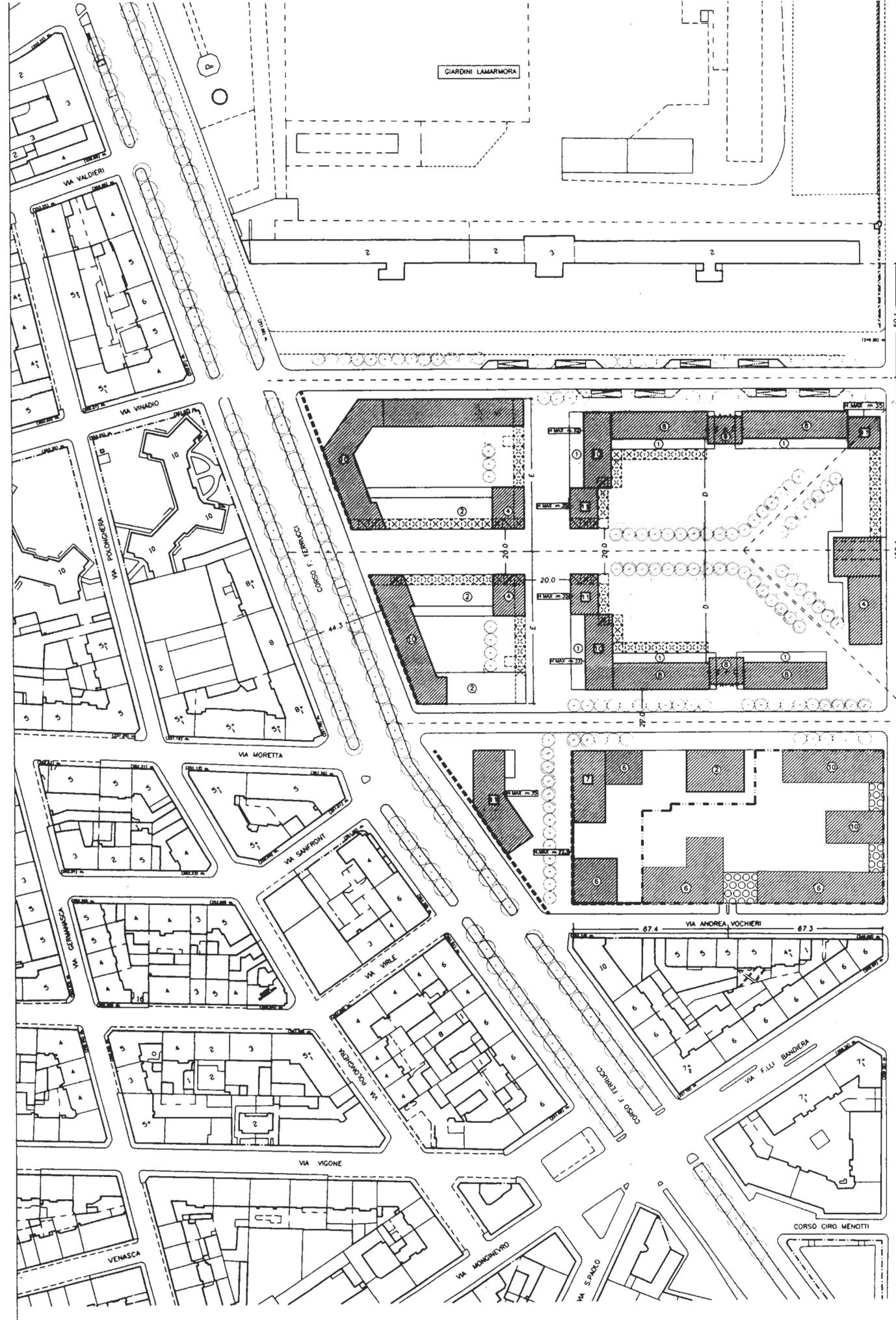
Tavola prescrittiva  
Regole edilizie di progetto:  
allineamenti, assi rettori, fissi  
numero dei piani

**LEGENDA**

- ⑤ NUMERO DEI PIANI (variabile +1,-2)
- ⑩ NUMERO DEI PIANI  
Riducibile di due per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 63 all. B.
- ⑥ NUMERO DEI PIANI
- ⑩ NUMERO DEI PIANI  
Edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B, C), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 63 all. B.
- PROFILI EDILIZI FISSI
- PROFILI EDILIZI INDICATIVI
- ASSI RETTORI
- + + + SIMMETRIE PLANIMETRICHE
- ○ ○ ELEMENTI ARCHITETTONICI DI CONNESSIONE TRA GLI EDIFICI (TERRAZZI E PERCORSI COPERTI)
- PERIMETRO DELL'AREA OGGETTO DI VARIAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L. 285/2000 E S.M.I.

**NOTE**

- SI INTENDONO PRESCRITTI:  
- I FILI FISSI  
- GLI ASSI RETTORI  
- LE SIMMETRIE (SOLO DOVE INDICATE)
- LE POSIZIONI DEGLI ALBERI SONO PURAMENTE INDICATIVE
- LE QUOTE PLANIMETRICHE INDICATE SARANNO VERIFICATE IN SEDE DI PROGETTO EDILIZIO
- LA POSIZIONE ED IL NUMERO DELLE RAMPE DI ACCESSO ALLE AUTOMESSE INTERATE SONO INDICATIVE E VERRANNO DEFINITE IN SEDE DI PROGETTO EDILIZIO
- IL PROFILO EDILIZIO DEGLI EDIFICI E' INDICATIVO





CITTA' DI TORINO  
Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Progetti di Riassetto Urbano  
Progetto Speciale Spina Centrale

**PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)**

**AREA SPINA 2**

**PROVVEDIMENTO DI VARIAZIONE AL PRG  
ai sensi dell'art. 17, comma 8, della LUR**

**REGOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO**  
(approvate con la Variante 35 e modificate)

Il Dirigente del Settore  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Angelica Ciocchetti

Marzo 2005

**TORINO**  
non sta mai ferma

## Articolo 1

Gli elaborati prescrittivi del Programma Integrato sono:

.Tavola 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento

.Tavola 3.e Regole urbanistiche ed edilizie di progetto

i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli 4 e 5.

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle Tavole 3.d e 3.e vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/00 e s.m.i., i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli 3 bis e 4 bis.

## Articolo 2

Validità del Programma Integrato.

L'attuazione del presente Programma Integrato ha la validità temporale fissata dall'Accordo di programma con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del Decreto con il quale il Presidente della Giunta Regionale adotta l'accordo, con gli estremi della avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale.

## Articolo 3

Dati quantitativi del Programma

**3.1** - Superficie territoriale mq 147.228

**3.2** - Superficie Lorda di Pavimento (massima)

- Totale mq 91.863

di cui

- generata dall'ambito del Programma Integrato mq 81.110

- trasferibile dagli ambiti :

• 5.10/2 Spina 4 – Docks Dora mq 301

• 5.10/3 Spina 4 – FS2 mq 315

• 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese mq 1.018

• 5.10/6 Spina 4 – Lauro Rossi mq 1.242

• 5.10/7 – Gondrand mq 2.877

• 5.10/8 Spina 4 – Breglio mq 5.000

mq 10.753

**3.3** - S.L.P. per Unità di intervento

Unità di intervento 1-3 mq 30.975

Unità di intervento 2 mq 4.593

Unità di intervento 4 mq 42.045

(di cui mq 10.753 trasferibili dagli ambiti 5.10/2 Spina 4 – Docks Dora, 5.10/3 Spina 4 – FS2, 5.10/5 Spina 4 – Metallurgica Piemontese, 5.10/6 Spina 4 - Lauro Rossi, 5.10/7 Spina 4 – Gondrand, 5.10/8 Spina 4 - Breglio)

**3.3.1** - Unità di intervento 5

mq 14.250

**3.4** - S.L.P. per attività nelle Unità di Intervento

Unità di intervento 1-3

**Totale S.L.P. mq 30.975**

Residenza

minimo mq 10.000

massimo mq 23.500

Attività di servizio alle persone e alle imprese

minimo mq 2.000

massimo mq 3.700

Terziario

minimo mq 5.000

massimo mq 11.000

Attività di servizio alle persone e alle imprese (Attività turistico-ricettive, art. 3 punto 2a delle N.U.E.A. del P.R.G.)

minimo mq --

massimo mq 13.700

Unità di intervento 2

**Totale S.L.P. mq 4.593**

Residenza

minimo mq 3.217

massimo mq 4.017

Residenze universitarie

massimo mq 576

Attività di servizio alle persone e alle imprese

massimo mq 800

Unità di intervento 4

**Totale S.L.P. mq 42.045**

Attività di interesse pubblico generale

minimo mq --

massimo mq 42.045

**3.4.1** Unità di intervento 5

Residenze universitarie - Residenza

minimo mq 12.670

Attività di servizio alle persone e alle imprese

massimo mq 1.580

**3.5** - Totale aree per servizi mq 103.038

di cui mq 18.495 quota a parziale copertura del fabbisogno di servizi per la città afferente l'ambito 8.18/3 Spina 2-Porta Susa

Le superfici di cui ai punti **3.1** e **3.5** sono graficamente individuate nella Tavola 3.d

## Articolo 3 bis

**Dati quantitativi dell'Unità di intervento 5**

S.L.P. per attività nell'Unità d'Intervento 5

Superficie Lorda di Pavimento mq 14.250

Residenza universitaria - residenza mq 12.670

Attività di servizio alle persone e alle imprese mq 1.580

Il fabbisogno di aree per servizi inerenti l'Unità d'Intervento N. 5 ammonta a mq 15.330.  
Tale quantità è compresa all'interno aree per servizi del Programma Integrato vigente e già disponibili nel patrimonio comunale.

#### **Articolo 4**

Regole particolari

**4.1** - L'attuazione del Programma Integrato è organizzata con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità di Intervento (definite nella tavola 3.d), la cui numerazione è riferita all'autonomia funzionale e quindi non dipende da successioni temporali.

Anteriormente al rilascio della prima concessione edilizia (o dell'unica concessione edilizia) per ogni Unità di Intervento dovrà essere redatto un progetto unitario di massima dell'intera Unità di Intervento stessa, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato ed individui gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° dei piani, fili fissi, mix funzionale e titolarità dei diritti edificatori), coerentemente alle altre indicazioni individuate nel Programma stesso.

Il progetto unitario è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento.

L'individuazione dell'Unità di Intervento è prescrittiva solo ai fini del progetto unitario di cui sopra.

All'interno dell'Unità di Intervento 4 il progetto unitario è rappresentato dal progetto selezionato con il "Concorso per la progettazione di un centro culturale comprendente la nuova Biblioteca civica centrale e una sala teatrale".

**4.2** - La Tavola 3.d del Programma Integrato prescrive:

- 1 - Il perimetro del Programma
- 2 - Le destinazioni d'uso delle aree di concentrazione edificatoria.

**4.3** - La Tavola 3.e del Programma Integrato prescrive:

- 1 - La concentrazione edificatoria.
- 2 - La localizzazione delle aree per servizi.
- 3 - Le aree per la viabilità.
- 4 - Le aree edificabili fuori terra.
- 5 - Le aree non edificabili fuori terra.
- 6 - La concentrazione edificatoria con prescrizione di porticato.
- 7 - Il numero di piani (variabile +1 / -2).
- 8 - Il numero dei piani riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio.
- 9 - L'allineamento.
- 10 - Gli assi di simmetria.

**4.4** - La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, primo fuori terra e al secondo fuori terra degli edifici residenziali e polifunzionali.

Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria o a totale destinazione ASPI, a totale destinazione residenziale o a totale destinazione attrezzature di interesse generale.

La verifica della compatibilità quantitativa delle destinazioni d'uso ammesse dal PR.IN. è separatamente effettuata per i diritti edificatori privati e per quelli comunali o aventi causa.

Non esistono limitazioni alle compensazioni quantitative e di destinazione d'uso tra le unità di intervento 1 e 3.

I parcheggi privati sono consentiti al piano terra nella sagoma degli edifici (escluso il fronte stradale) ed al piano interrato, anche al di sotto delle aree per la viabilità, con l'esclusione delle aree cedute per servizi.

**4.5** - Il Programma Integrato prevede la realizzazione di edifici la cui altezza massima è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio e puntualmente individuati nella Tavola 3.e. La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio sono comunque sempre consentite.

Per quanto riguarda l'Unità di intervento 4 sono consentite le altezze previste nel progetto preliminare del "Concorso per la progettazione di un centro culturale comprendente la nuova Biblioteca civica centrale e una sala teatrale".

**4.6** - Il PR.IN. prevede inoltre la possibilità di realizzazione di porzioni di autorimesse interrate e delle rampe di accesso anche sotto sedi di viabilità cedute od asservite alla Città.

#### **Articolo 4 bis**

##### **Unità di Intervento 5 – Prescrizioni particolari.**

Il PR.IN. (Programma Integrato) prevede la realizzazione di edifici, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 (all. B) del R.E., la cui altezza massima è superiore a quella consentita agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48, 49 (e all. B) e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente individuate nella Tav. 3.e. La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza di cui al precedente capoverso sono sempre consentite. E' consentita la localizzazione di scale antincendio sulle aree non edificabili.

#### **Articolo 5**

Il progetto unitario di massima per ogni singola unità di intervento verifica i seguenti caratteri prescrittivi:

Unità di intervento 1

- a) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti su Corso Ferrucci, dei risvolti, di tutti i corpi e prospetti interni.
- b) Eventuali porticati, con altezze variabili ad uno o due o tre piani fuori terra, sono ammessi lungo tutto il perimetro interno ed esterno degli edifici.
- c) Architettura unitaria dei due edifici che si affacciano sulla via pedonale normale a corso Ferrucci.
- d) Configurazione unitaria dell'architettura dei portici ed eventuali protezioni dei percorsi pedonali.
- e) E' previsto l'affaccio delle attività commerciali al piano terreno anche nelle aree interne all'edificato.

Unità di Intervento 2

- a) Simmetria delle altezze dei volumi rispetto l'asse pedonale normale alla via Vochieri.
- b) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti di ognuno dei due isolati.
- c) Obbligo di porticato, visuale libera e percorsi pedonali privati attraverso le aree interne dei due isolati.

Unità di Intervento 3

- a) Carattere unitario su tutti i fronti dell'architettura dell'edificio previsto su Corso Ferrucci e del suo eventuale basamento (sviluppo massimo 2 piani fuori terra nell'area delimitata dalla concentrazione dell'edificato).

Unità di Intervento 4

Conformità al progetto preliminare del "Concorso per la progettazione di un centro culturale comprendente la nuova Biblioteca civica centrale e una sala teatrale".

# SPINA 2

Marzo 2005

Tavola n. 3.d

Scala 1:1000

Destinazioni d'uso in progetto ed  
individuazione delle Unità' di intervento

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata  
Settore Progettazione e Ristrutturazione Urbana  
Progetto Spina Centrale  
Il Direttore  
Arch. ANTONIO BOCCHETTI

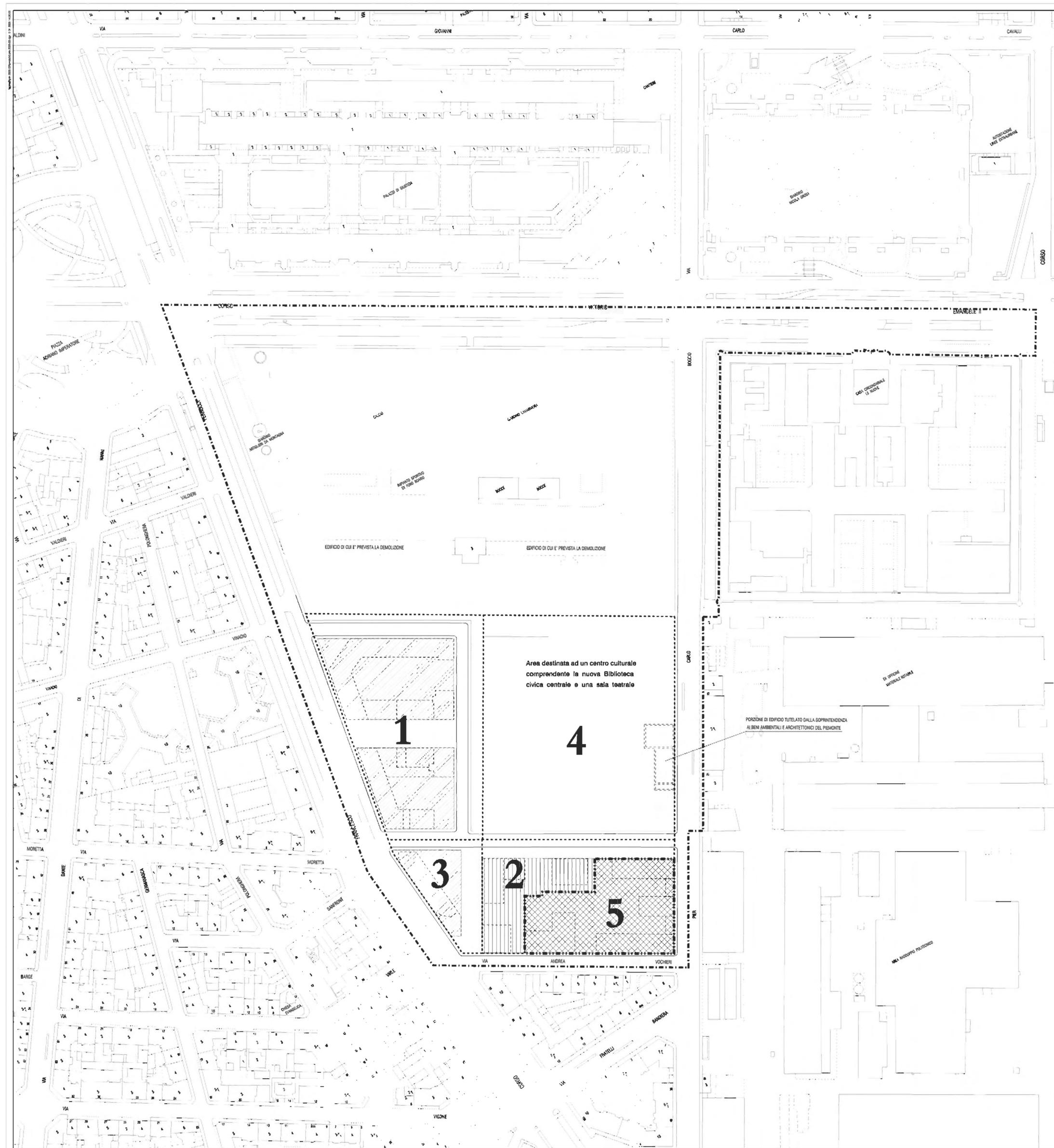
## LEGENDA

- Unità' d'intervento (1,2,3,4,5)
- - - - - Perimetro ambito PRIN
- ..... Perimetro dell' area oggetto di  
variazione urbanistica ai sensi  
dell'art. 9 della legge 285/2000  
e s.m.i.

Residenza - ASPI

Residenza - ASPI - Terziario

Residenze universitarie  
collettive - Residenza -  
ASPI



# SPINA 2

Marzo 2005

Tavola n. 3.e

Scala 1:1000

Regole urbanistiche ed edilizie  
di progetto

Divisione Urbanistica e Edilizia Privata  
Settore Progetti di Recupero Urbano  
Progetto Spina Centrale  
e Casale  
Arch. Angelo Zucchi

## LEGENDA

----- Perimetro ambito PRIN

----- Perimetro dell' area oggetto di  
variazione urbanistica ai sensi  
dell' art. 9 della legge 285/2000  
e s.m.i.

Concentrazione edificatoria

Aree per servizi

Aree per la viabilità'

Aree edificabili  
fuori terra

Aree non edificabili  
fuori terra

(n) Numero dei piani  
(variabile +1, -2)

(n) Numero dei piani  
riducibile di 2 per edifici con altezza massima  
assoluta superiore a quella consentita dal  
Regolamento Edilizio

(n) Numero dei piani

(n) Numero dei piani

edifici con altezza massima superiore a quella  
consentita dal Regolamento Edilizio, secondo  
gli art.38 (e all. B,C), 39 (e all. B1,41 (e all. B,C)),  
42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell' art.53 all. B

----- Allineamento

----- Assi di simmetria

Elementi architettonici di  
connessione tra gli edifici.  
(terrazzi e percorsi coperti)

## NOTE

Si intendono prescrittivi :

- gli allineamenti
- le simmetrie (solo dove indicate)

