

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO
COMPENSARIO DI TORINO

COMUNE DI RIVOLI



INTERPORTO TORINO ORBASSANO

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

societa' s.i.to
Via Giolitti n. 41 - TORINO

IL PRESIDENTE

gruppo di progettazione :

A.I. STUDIO
Via Lamarmora n° 80 - TORINO

ING. GABRIELE MANFREDI
Via Giolitti n° 51 - TORINO



A. I. STUDIO
Architettura, Ingegneria, Urbanistica
sede legale: Via Vespucci 30
10128 TORINO
sede operativa: Via Lamarmora 80
10128 TORINO
tel. (+39-11) 568.3650 - fax 568.34.82
C. F. - P. IVA 04348600018

STUDIO ARCHITETTURA E URBANISTICA

Dott. Ing. GABRIELE MANFREDI
10128 TORINO - VIA BONAFOME, 8
Tel. 568.3650 -

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

tav. n.

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

oggetto:

NORME DI ATTUAZIONE

data: 01/06/98

scala:

sost. il

sost. dal

INDICE

Art. 1 - Oggetto e Norme	3
Art. 2 - Attività consentite	4
Art. 3 - Validità del piano	5
Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree	6
Art. 5 - Norme per l'edificazione	11
Art. 6 - Norme generali	15
Art. 7 - Criteri per la verifica della quantità.....	15
Art. 8 - Barriere architettoniche	17

Art. 1 - Oggetto e Norme

Il P.I.P. ha per oggetto il Centro Intermodale Merci - C.I.M. - approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 144-6551 dell'8.5.1986 in attuazione della legge n° 11/80 e costituisce lo strumento per la realizzazione delle strutture e delle infrastrutture previste per la sua attuazione affidata alla Società S.I.TO.

Il P.I.P. ha funzioni di riordino delle attività e degli insediamenti previsti per il C.I.M. ed è attuabile per parti.

Le norme di attuazione del piano insediamenti produttivi costituiscono la disciplina urbanistica specifica per l'utilizzazione delle aree situate all'interno del piano e per assicurare le connessioni infrastrutturali necessarie al C.I.M.

Le norme di attuazione del P.I.P. possono essere modificate solo in sede di variante dell'intero piano compreso nel perimetro approvato con la citata deliberazione n° 144-6551 del Consiglio Regionale.

Le norme di attuazione sono articolate e differenziate, a seconda delle funzioni attribuite a ciascuna delle parti che compongono la struttura interportuale, in modo da consentire un elevato grado di flessibilità:

- flessibilità di impianto per alcune strutture che debbono assolvere funzioni di interesse generale a livello di un vero e proprio servizio, e per altre che dipendono dall'adozione di tecnologie speciali;
- flessibilità di realizzazione per la naturale dipendenza del centro da condizionamenti esterni quali i processi di rilocalizzazione e le situazioni di mercato.

Art. 2 - Attività consentite

Le attività consentite nel C.I.M. comprendono attività e servizi funzionali sotto il profilo tecnico ed economico:

- a) attività connesse alla movimentazione, allo stoccaggio a breve e lunga giacenza, al trasporto, al montaggio finale, alla confezione, al trattamento ed alla distribuzione delle merci;
- b) attività accessorie complementari per la produttività del C.I.M.;
- c) attività amministrative, di assistenza, di controllo e di promozione del traffico;
- d) uffici pubblici e privati connessi con la gestione delle attività presenti nel C.I.M.;
- e) uffici ed attrezzature pubbliche e private di servizio o di interesse pubblico;
- f) magazzini generali;
- g) impianti di servizio e di manutenzione;
- h) alloggiamenti per il personale di guardia, di custodia e per addetti alle strutture interportuali e doganali;
- i) attività di commercializzazione dei prodotti agroalimentari e relative attività complementari connesse.

Art. 3 - Validità del piano

Ai sensi del comma 5 dell'art. 16 della Legge 1150/42 la validità del P.I.P. è fissata in anni 10

Il tempo di 10 anni è il riferimento per il completamento delle procedure di espropriazione.

Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree

Le destinazioni d'uso elencate all'art. 2) sono generali per l'intera area del piano insediamenti produttivi C.I.M. e specifiche per ciascuna delle aree che compongono il P.I.P. in base alla destinazione, le aree che compongono il C.I.M. come rappresentate nelle planimetrie n° 3a, 3b sono classificate come segue:

= Aree S

aree per attrezzature di servizio funzionali all'insediamento produttivo, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie ai sensi del n° 2 dell'art. 21 della L.R. n° 56/77, nella misura del 20% dell'intera area soggetta al P.I.P.

- S1-D-guardia di finanza;
- S2-B-area per servizi doganali;
- S3, S4, S5, S6, S7, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S17, S19, S21, S22, S23, S24, S25, S26-verde di arredo;
- S8, S9, S16, S20-parcheggi trasporti pesanti ;
- S18-fabbricati di servizio ai parcheggi.

= Area A

destinata al parcheggio ed alla movimentazione dei containers, al consolidamento e deconsolidamento carichi, ai servizi interni di assistenza ai mezzi di trasporto:

- parcheggio automezzi;
- piazzale di parcheggio e movimentazione dei containers;
- magazzini di consolidamento e deconsolidamento carichi;
- officina di assistenza, riparazione, verniciatura, lavaggio e disinfestazione containers e riparazione mezzi ausiliari della movimentazione merci;
- fabbricato tecnologico per impianti con locali per il personale di guardia e autorimessa mezzi antincendio.

= Area B

destinata all'attività di controllo doganale delle merci e gestione doganale:

- fabbricato uffici doganali;
- magazzino doganale con binari per visita vagoni ferroviari e ribalta coperta per visita autoveicoli;
- piazzale parcheggio per automezzi ed autovetture;

- parcheggio;
- parcheggio per carichi pericolosi;
- corpo di guardia e controllo ingresso e uscita.

= Area C

destinata alle attività di gestione del servizio doganale:

- fabbricato uffici degli operatori doganali;
- parcheggio per autovetture.

= Area D

destinata alla guardia di finanza:

- alloggiamenti della guardia di finanza;
- alloggi ufficiali;
- comando;
- mensa, locali di ritrovo, palestra, impianti sportivi, ecc.;
- locali per istruzione ed addestramento;
- parcheggio autovetture;
- autorimesse, depositi materiali di dotazione;
- canile.

= Area E

destinata agli uffici per la gestione del centro, agli uffici degli operatori privati nei settori di attività presenti nel C.I.M. ed ai servizi di interesse generale:

- uffici amministrativi e gestionali del C.I.M.;
- uffici speditionieri e degli operatori privati;
- ufficio postale, telefono, telex, ufficio informazioni, ufficio recapiti, ecc.;
- banche, assicurazioni, A.C.I.;
- autonoleggio, agenzia reperimento carichi;
- ristorante, self-service, bar, albergo diurno, negozi, ecc.;
- attrezzatura di interesse sociale;
- alloggi per gestori e custodi;
- albergo e foresteria per conduttori di automezzi e per operatori;
- telefono, informazioni, recapito;
- fabbricati per laboratori;
- parcheggi per autovetture ;
- eliporto.

= Area F

destinata a servizi ed all'assistenza automezzi e mezzi di trasporto:

- servizi di manutenzione;
- officina assistenza automezzi, magazzino ricambi, lavaggio;
- pronto soccorso autostradale;
- stazione di distribuzione carburanti e servizi accessori.

= Area G

destinata allo stoccaggio delle merci con o senza attività di spedizione:

- magazzini per il ricovero e la conservazione delle merci;
- locali per il trattamento delle merci, la confezione, montaggio finale;
- attività amministrativa, direzionale e commerciale connessa o indotta;
- alloggio custode;
- mensa e servizi sociali;
- piazzali per mezzi pesanti;
- parcheggi per autovetture.

= Area H

destinata ad uffici e magazzini:

- area di stoccaggio con le relative attrezzature fisse o mobili per le movimentazioni dei carichi;
- tettoie a protezione delle attrezzature fisse;
- magazzini ed uffici per terziario.

= Area I

destinata al Centro Agroalimentare in sede di rilocalizzazione dei serviziannonari esistenti:

- magazzini per l'immagazzinamento e la distribuzione delle derrate;
- magazzini per la conservazione, il trattamento e la confezione delle derrate;
- servizi amministrativi e gestionali del C.A.A.T., attività direzionali connesse o indotte (uffici pubblici e privati), servizi di pertinenza (U.S.L., laboratori C.C.I.A.A., borsa merci, centro incontri, etc.), servizi di supporto (bar, ristorante, self-service, negozi, etc.), servizi bancari;
- fabbricato tecnologico per impianti;
- area e fabbricato raccolta e trattamento rifiuti dell'area C.A.A.T. e ricovero mezzi di trasporto;
- fabbricato per il ricovero e la manutenzione (compresa ricarica) dei mezzi ausiliari (elettrici) per la movimentazione interna;
- fabbricato a servizio degli addetti (sede cooperativa facchini, mensa, servizi sociali, etc.);

- tettoia a protezione delle operazioni di carico/scarico (scalo ferroviario e grandi vettori);
- alloggio custode;
- corpo di guardia e controllo degli ingressi;
- piazzali di parcheggi mezzi di conferimento e mezzi acquirenti, eventualmente coperti da tettoie;
- parcheggi mezzi pesanti;
- parcheggi per autovetture.

= Area L

destinata al parcheggio ed alla movimentazione dei containers, magazzini di consolidamento e deconsolidamento carichi, magazzini di spedizione, spedizionieri nazionali ed internazionali, servizio di distribuzione e recapito merci, corrieri e servizi generali:

- piazzali di parcheggio e movimentazione dei containers con binari di presa in consegna e scalo merci;
- parcheggi per autovetture;
- magazzini corrieri e servizio di distribuzione e recapito merci;
- magazzini di consolidamento e deconsolidamento carichi;
- officina riparazione carri ferroviari;
- rimessa locomotori;
- magazzino per carichi pesanti con binario interno e gru ponte;
- tettoia per ricovero mezzi ausiliari per la movimentazione dei containers e riparazione mezzi ausiliari per la movimentazione delle merci;
- fabbricato tecnologico per impianti con locali per il personale di guardia e rimessa dei mezzi antincendio;
- fabbricato raccolta e trattamento rifiuti dell'area C.I.M. e mezzi di trasporto.

= Area M

destinata agli uffici per la gestione del centro, agli uffici degli operatori privati nei settori di attività presenti nel C.I.M. ed ai servizi di interesse generale:

- uffici amministrativi e gestionali del C.I.M.;
- uffici spedizionieri e degli operatori privati;
- ufficio postale, telefono, telex, ufficio informazioni, ufficio recapiti, ecc.;
- banche, assicurazioni, A.C.I.;

- autonoleggio, agenzia reperimento carichi;
- ristorante, self-service, bar, albergo diurno, negozi, ecc.;
- attrezzature di interesse sociale;
- alloggi per gestori e custodi;
- albergo e foresteria per conduttori di automezzi e per operatori;
- telefono, informazioni, recapito;
- abitazioni per addetti alla struttura interportuale e doganale;
- parcheggi autovetture;
- uffici ed attrezzature pubbliche e private di servizio o di interesse pubblico;
- locali di esposizione;
- servizi di manutenzione;
- officina assistenza automezzi, magazzino ricambi, lavaggio;
- pronto soccorso autostradale;
- stazione di distribuzione carburanti e servizi accessori.

= Area N

destinata allo stoccaggio delle merci con o senza attività di spedizione, con raccordo ferroviario:

- magazzini per il ricovero e la conservazione delle merci;
- locali per il trattamento delle merci, la confezione, il montaggio finale;
- attività amministrativa, direzionale e commerciale connessa o indotta;
- alloggi gestore e custode;
- mensa e servizi sociali.

Art. 5 - Norme per l'edificazione

Il P.I.P. indica le aree riservate all'edificazione e fissa le massime quantità edificabili con riferimento alla superficie coperta, alla superficie lorda di calpestio ed all'altezza.

Le tavole n° 3a e 3b riportano gli arretramenti minimi stabiliti nel P.I.P. dalle strade destinate al pubblico transito e dei confini di proprietà.

Edificazione fuori terra

= Area A	mq 125.000
superficie coperta massima	0,25 mq/mq
superficie massima di calpestio	1,00 mq/mq
altezza massima	m 20,00
= Area B - (S2)	mq 110.000
superficie coperta massima	0,20 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,40 mq/mq
altezza massima	m 20,00
= Area C	mq 17.000
superficie coperta massima	0,50 mq/mq
superficie massima di calpestio	1,50 mq/mq
altezza massima	m 30,00
= Area D - (S1)	mq 15.000
superficie coperta massima	0,20 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,40 mq/mq
altezza massima	m 16,00
= Area E	mq 41.000
superficie coperta massima	0,25 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,75 mq/mq
altezza massima	m 40,00
= Area F	mq 13.000
superficie coperta massima	0,30 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,60 mq/mq
altezza massima	m 10,00

= Area Ga	mq 52.000
superficie coperta massima	0,50 mq/mq
superficie massima di calpestio	2,00 mq/mq
altezza massima	m 20,00
= Area Gb	mq 118.000
superficie coperta massima	0,50 mq/mq
superficie massima di calpestio	2,00 mq/mq
altezza massima	m 20,00
= Area H	mq 47.000
superficie coperta massima	0,20 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,30 mq/mq
altezza massima	m 10,50
= Area I	mq 355.000
superficie coperta massima	0,50 mq/mq
superficie massima di calpestio	2,00 mq/mq
altezza massima terziario di pertinenza	m 35,00
altezza massima terziario di competenza	m 20,00
= Area L	mq 440.000
superficie coperta massima	0,30 mq/mq
superficie massima di calpestio	0,70 mq/mq
altezza massima	m 20,00
= Area M	mq 105.000
superficie coperta massima	0,30 mq/mq
superficie massima di calpestio	1,50 mq/mq
altezza massima	m 40,00
= Area N	mq 580.000
superficie coperta massima	0,50 mq/mq
superficie massima di calpestio	2,00 mq/mq
altezza massima	m 20,00

NOTA: le superfici dei lotti sopra riportate sono indicative, salvo definizione in sede esecutiva

Le quantità edificabili sono riferite alla superficie fondiaria di ciascun lotto, valutata senza computare i sedimi viari pubblici e privati esterni al lotto.

Le superfici dei lotti devono essere precisate in sede di domanda di concessione. Nella superficie di calpestio sono da computare tutti i piani, al lordo delle murature compresi gli interrati ed i vani tecnici.

Edificazione entro terra

Il computo delle superfici di calpestio comprende le quantità fuori terra ed i piani interrati e seminterrati. I piani interrati o seminterrati sono ammessi entro il perimetro d'ingombro della parte computata come superficie coperta.

Al di fuori del detto sedime dei fabbricati sono ammessi solo:

- rampe veicolari di accesso;
- parcheggi;
- intercapedini con copertura a raso e larghezza massima netta di m 2,00;
- manufatti per infrastrutture tecniche: cabine di trasformazione, vasche di accumulo antincendio, canalizzazioni, centrali di riscaldamento, ecc.

Le superfici delle opere sopraelencate non sono da computare come superficie coperta.

Aree di parcheggio

Nei lotti C - E - M dovranno essere previsti parcheggi nella misura stabilita dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 17.8.1942.

Aree non edificabili

Le aree non edificabili comprendono:

- area di manovra e di parcheggio;
- aree a verde e piantumate.

Le aree a verde sono in parte comprese nelle aree contraddistinte con la lettera "S" n° 2 dell'art. 21 L.R. n° 56/77. Sono destinate a verde le aree contrassegnate con il simbolo (▲) ed in quelle con l'asterisco (*). Tutte le dette aree sono indicate nelle tavole 6a e 6b.

La sistemazione delle aree libere da fabbricati e delle aree a verde deve essere prevista in sede delle singole domande di autorizzazione o concessione.

Il rilascio del certificato d'uso è subordinato al completamento delle sistemazioni previste.

La sistemazione delle aree a verde viene considerata come opera infrastrutturale e deve essere oggetto di domanda di concessione unitamente ai progetti relativi alla viabilità, ai parcheggi ed alle aree di manovra.

Fasce di rispetto

Le fasce di minimo arretramento rispetto alla tangenziale sono di m 60 dal ciglio stradale. Nelle fasce di rispetto della tangenziale sono consentite le seguenti opere:

- aree a verde piantumate;
- manufatti stradali;
- infrastrutture tecniche e canali;
- parcheggi;
- recinzioni.

Le fasce di minimo arretramento rispetto alla viabilità sono di m 12,00 salvo diversa indicazione grafica. Nelle fasce di rispetto dello svincolo e delle strade riportate nelle tavole n. 3a e 3b sono consentite soltanto:

- recinzioni;
- pavimentazioni;
- infrastrutture tecniche;
- aiuole ed alberature.

Infrastrutture e recinzioni

Tutte le infrastrutture e le recinzioni sono soggette alle prescrizioni progettuali e di tracciato che saranno stabilite dal Comune su proposta della Società S.I.TO.

Viabilità

La Tav. n° 4 mette in evidenza la viabilità principale contraddistinta con la campitura scura. È l'unica viabilità che può essere modificata solo con variante di P.I.P.

Per la rimanente viabilità le modificazioni non costituiscono variante del P.I.P.

Aree a verde e piantumazione

La situazione delle aree ed il progetto della piantumazione deve essere definita in sede di domanda di autorizzazione delle strade o in sede di autorizzazione o di concessione dei fabbricati e dei piazzali.

Art. 6 - Norme generali

- a) Tutti gli interventi da realizzare nell'area del P.I.P. sono soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione amministrativa da parte del Comune competente per territorio, o dei Comuni competenti in caso di opere giacenti in più comuni.
- b) La ripartizione in lotti e la progettazione sulle aree M ed N è subordinata alla definizione ed alla progettazione della rete viaria all'interno dell'area delimitata dalla maglia formata dalle vie principali.
- c) Il progetto planivolumetrico riportato nelle tavole n 5a e 5b è indicativo.
- d) Modificazioni che non comportano varianti al P.I.P.:
 - soluzioni progettuali all'interno del perimetro delle aree destinate alla edificazione;
 - precisazione in sede esecutiva della rete viaria principale;
 - modificazioni della rete viaria all'interno delle aree M ed N;
 - modificazione dei tracciati ferroviari;
 - modificazione delle rete infrastrutturali;
 - modificazione dei lotti all'interno delle aree L - M - N.

N.B. Tutte le previsioni progettuali sopra indicate rientrano nella competenza esclusiva dei Comuni a cui spetta il rilascio della concessione.

- e) Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni amministrative è subordinato alla compatibilità con i programmi attuativi che saranno messi in atto della Società S.I.TO a cui spetta la realizzazione delle strutture ed infrastrutture del C.I.M.

Per ciascuna domanda di concessione o di autorizzazione amministrativa presentata da terzi, la Società S.I.TO ha la facoltà di procedere alle seguenti verifiche:

- rispetto delle condizioni di ammissibilità (art. 2 e 4 delle presenti norme);
- compatibilità con il programma di realizzazione del C.I.M. in coerenza con le norme di legge;
- compatibilità con lo stadio di realizzazione delle infrastrutture.

Il parere della Soc. S.I.TO è vincolante.

Per ciascuna concessione la dotazione di aree per gli standards urbanistici (indici di edificabilità, verde pubblico e privato, parcheggi pubblici e privati ecc.) va riferita alle previsioni dell'intero P.I.P. e non ad ogni singola opera da concedere o da autorizzare.

Art. 7 - Criteri per la verifica della quantità

- Superfici coperte:

si intende per superficie coperta la proiezione del suolo di tutte le opere entro e fuori terra compresi aggetti, pensiline e tettoie di ogni tipo e per qualsiasi uso. Sono esclusi dal computo delle superfici coperte: i parcheggi interrati sottostanti ai piazzali, le rampe veicolari, le intercapedini con copertura a raso ed i manufatti per infrastrutture tecniche inferiori a 50 mq.

- Superfici di calpestio:

si intende per superficie di calpestio la superficie misurata al lordo delle murature d'ambito compresi i piani interrati ed i vani tecnici.

- Altezza dei fabbricati:

si assume come altezza dei fabbricati il punto più alto dell'estradosso della copertura.

Non sono soggette ai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche, le torri faro, le insegne.

Art. 8 - Barriere architettoniche

In sede di progettazione delle opere dovranno essere previste idonee strutture atte al superamento delle barriere architettoniche, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

L n° 118 del 30-3-71 - Regolamento D.P.R. n° 384 del 27-4-78

L n° 13 del 9-1-89 - D.M. n° 239 del 14-7-89

L n° 104 del 5-2-92 - D.P.R. n° 503 del 24-7-96