

Città di Torino

Proprietà:
SAVIGLIANO S.R.L.



Unità UMI B
Galleria Manica Storica SNOS
Corso Mortara 24

N.C.E.U. Foglio 1125 mappale 430 sub. 179, 196 e 190

Legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.
(BU 11/10/2018, n. 2° suppl. al n. 41)

**Proposta d'intervento di cui all'articolo 4 comma 2bis per
ristrutturazione ed ampliamento di unità immobiliare a
destinazione commerciale**

ai sensi dell'art.3 comma 6

Luglio 2019

Proponente:
Savigliano S.R.L.
viale Colleoni 25 Agrate Brianza (MB)



Professionista incaricato della redazione dell'istanza:

Marco Candellieri

Albo Architetti prov.TO n°3279 - via dei Cappuccini n°11 Ivrea tel. 0125 1897218 m.candellieri@gmail.com



Città di Torino

Proprietà:
SAVIGLIANO S.R.L.

Unità UMI B
Galleria Manica Storica SNOS
Corso Mortara 24

N.C.E.U. Foglio 1125 mappale 430 sub. 179, 196 e 190

Legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.
(BU 11/10/2018, n. 2° suppl. al n. 41)

**Proposta d'intervento di cui agli articolo 4 comma 2bis per
ristrutturazione ed ampliamento di unità immobiliare a destinazione
commerciale**

ai sensi dell'art.3 comma 6

indice

- 0) Premessa
- 1) Inquadramento su aerofoto
- 2) Inquadramento sul PRGC
- 3) Inquadramento catastale
- 4) Schede catastali
- 5) Titolo di proprietà
- 6) Individuazione dell'unità immobiliare interessata
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Obiettivi e finalità dell'istanza
- 9) Il progetto delle sistemazioni esterne
- 10) Interventi di adeguamento dei locali dell'Unità UMI B
- 11) Superficie in ampliamento
- 12) Condizioni di ammissibilità dell'intervento

Luglio 2019

0) Premessa

La Legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" (BU 11 Ottobre 2018, n. 2° suppl. al n. 41, prevede che le amministrazioni comunali individuino singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento.

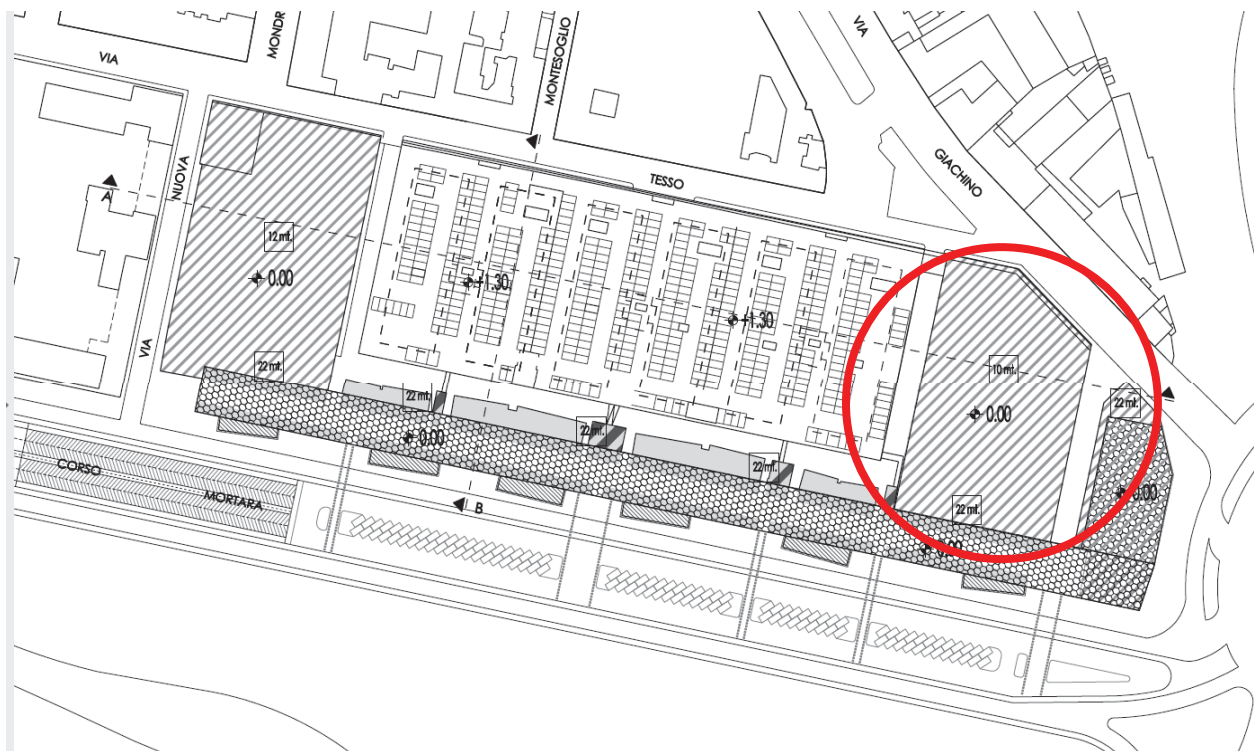
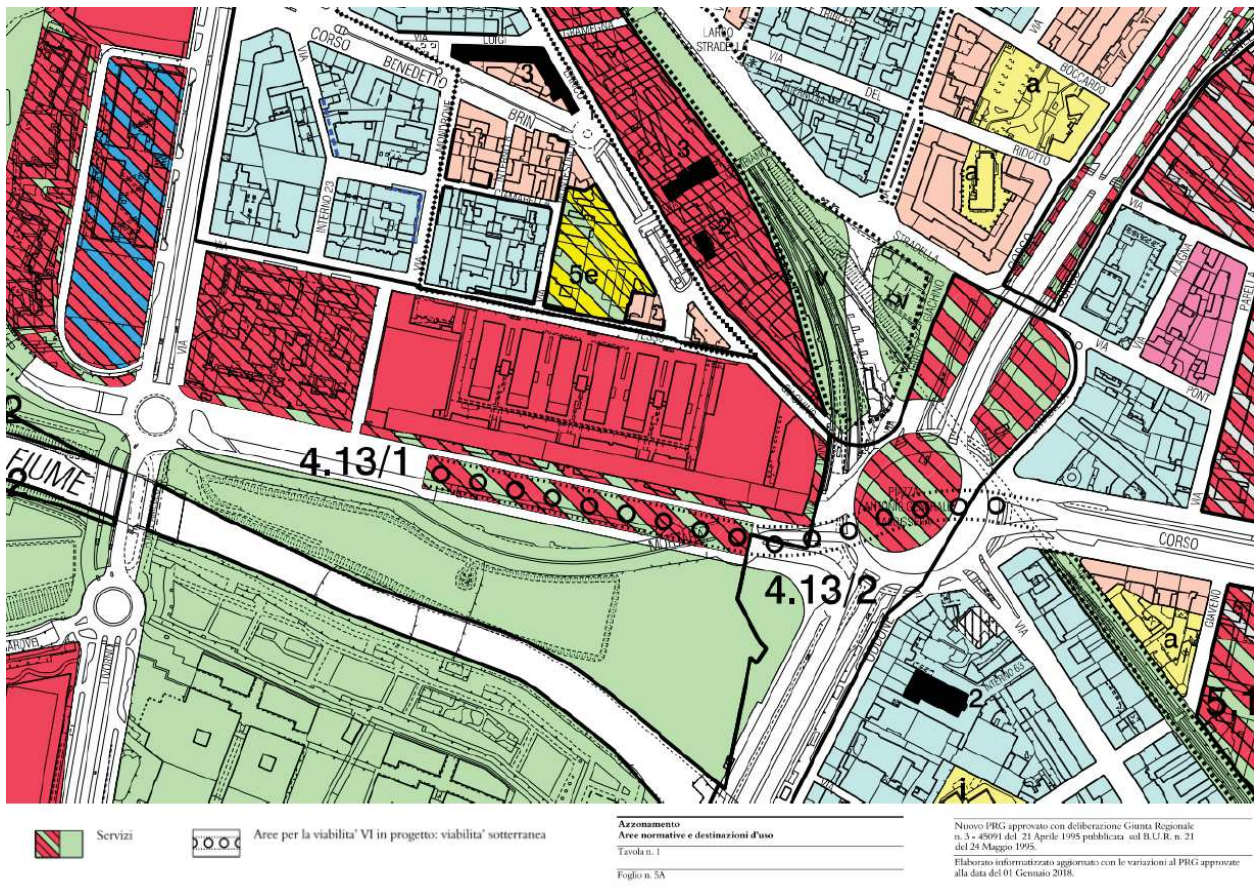
Ai sensi dell'art.3 comma 6 al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale. Ai sensi dell'art.3 comma 7 il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.

La presente istanza intende quindi proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di un intervento di ristrutturazione con ampliamento, di cui all'art.4 comma 2 bis della Legge Regionale n°16 del 2018 comma 6, attraverso la soppalcatura, per un aumento massimo del 20% della superficie esistente, dell'unità UMI B dello SNOS sito in Corso Mortara/via Tesso.

1) Inquadratura su aerofoto

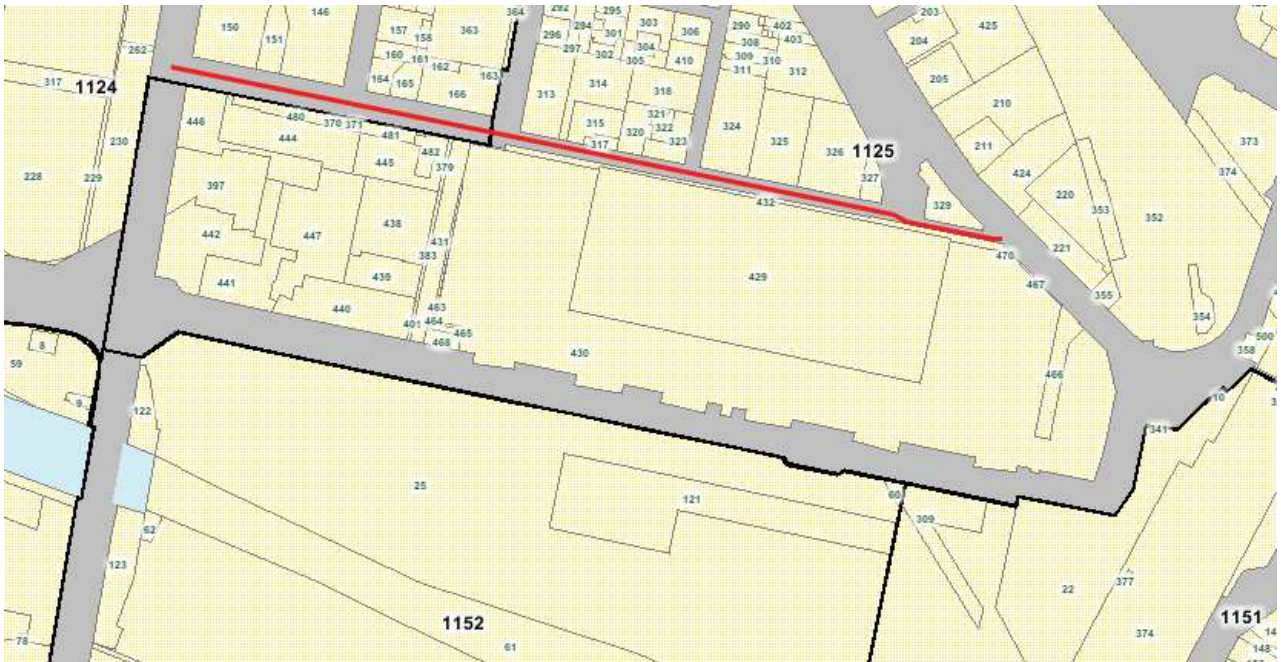


2) Inquadramento su PRGC



SPINA 3 - Z.U.T. 4.13/1 P.R.G.
TAV.H7 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ex art. 4 N.T.A. P.Ri.U.

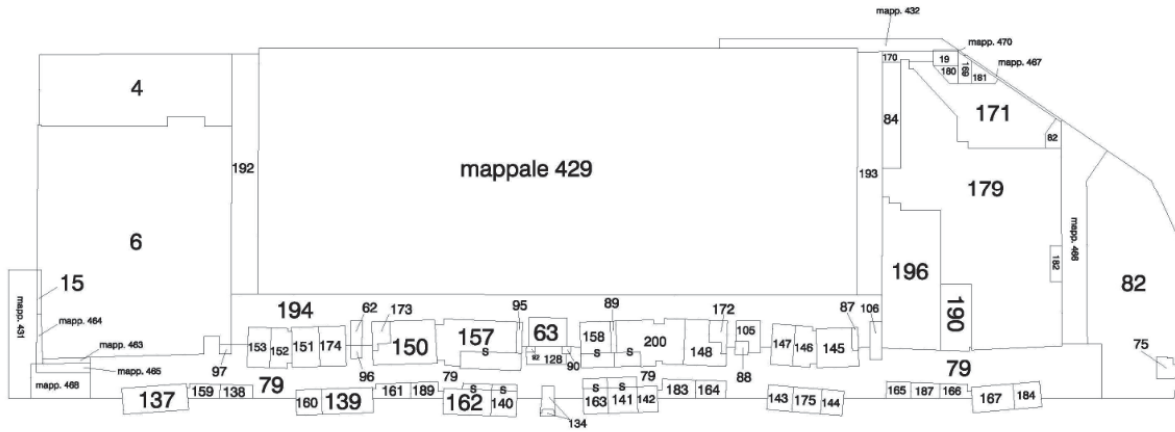
3) Inquadramento catastale



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Torino

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cogo Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Torino	N. 06508
Comune di Torino	Sezione: Foglio: 1125	Particella: 430	Protocollo n. T0029166	del 08/07/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del
			Scala 1 : 1000	

Piano Interrato da Via Tesso



Piano Terra da Corso Mortara

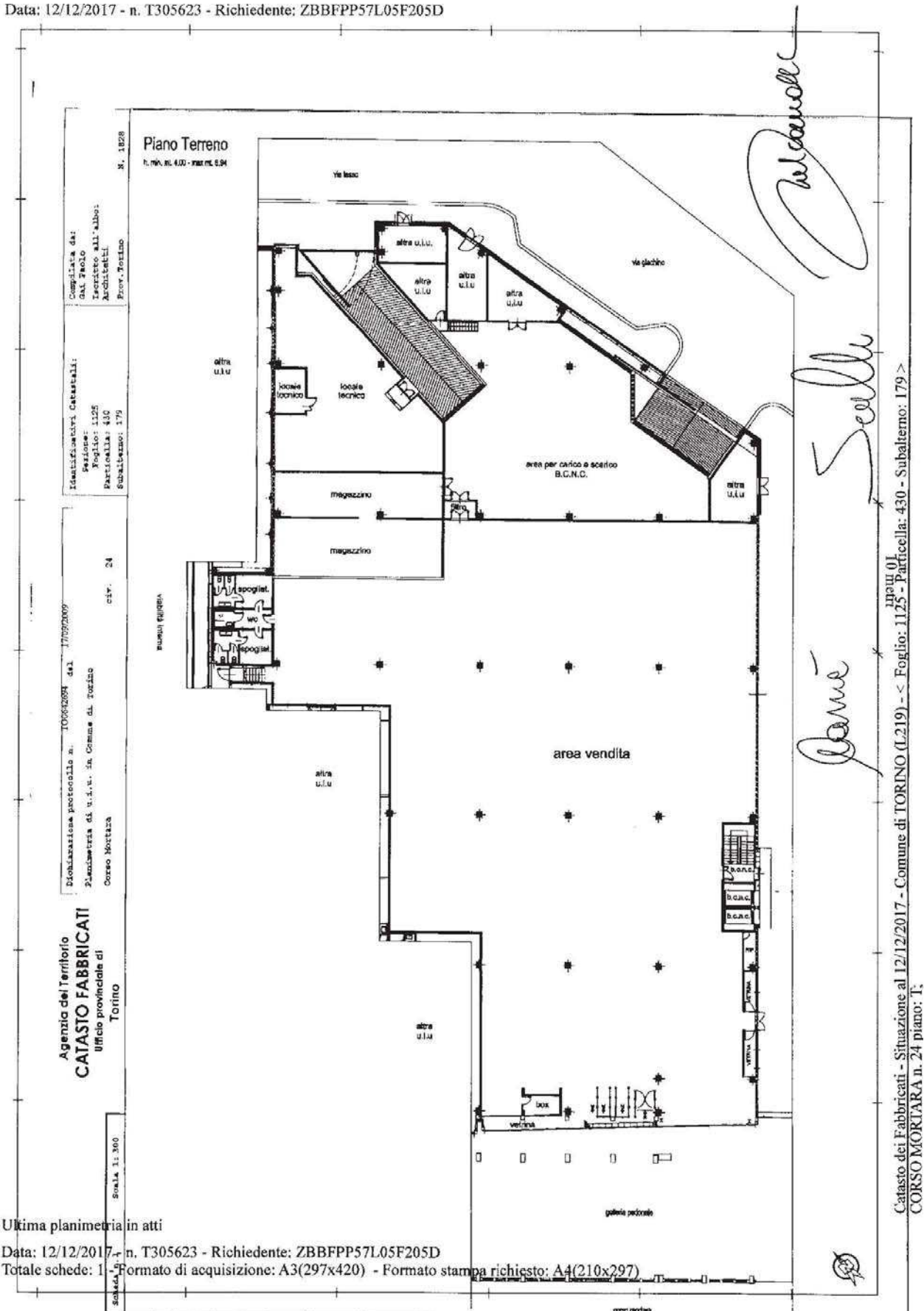


SCALA 1:1000

N.C.E.U. Foglio 1125 mappale 430 sub. 179, 196 e 190

4) Schede catastali

Data: 12/12/2017 - n. T305623 - Richiedente: ZBBFPP57L05F205D



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Torino
 Corso Mortara n. 24
 Dichiarazione protocollata n. T00662094 del 17/09/2009
 P.ombertieri di v.i.u. in Comune di Torino
 Identificativi catastali:
 Foglio: 1125
 Particella: 430
 Subalterno: 179
 Completata dal
 GAI PAOLO
 Tecnico all'albo:
 Architetti
 Prov. Torino
 N. 1828

Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2017 - n. T305623 - Richiedente: ZBBFPP57L05F205D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2017 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio: 1125 - Particella: 430 - Subalterno: 179 >
 CORSO MORTARA n. 24 piano: T;

N.C.E.U. Foglio 1125 mappale 430 sub.179

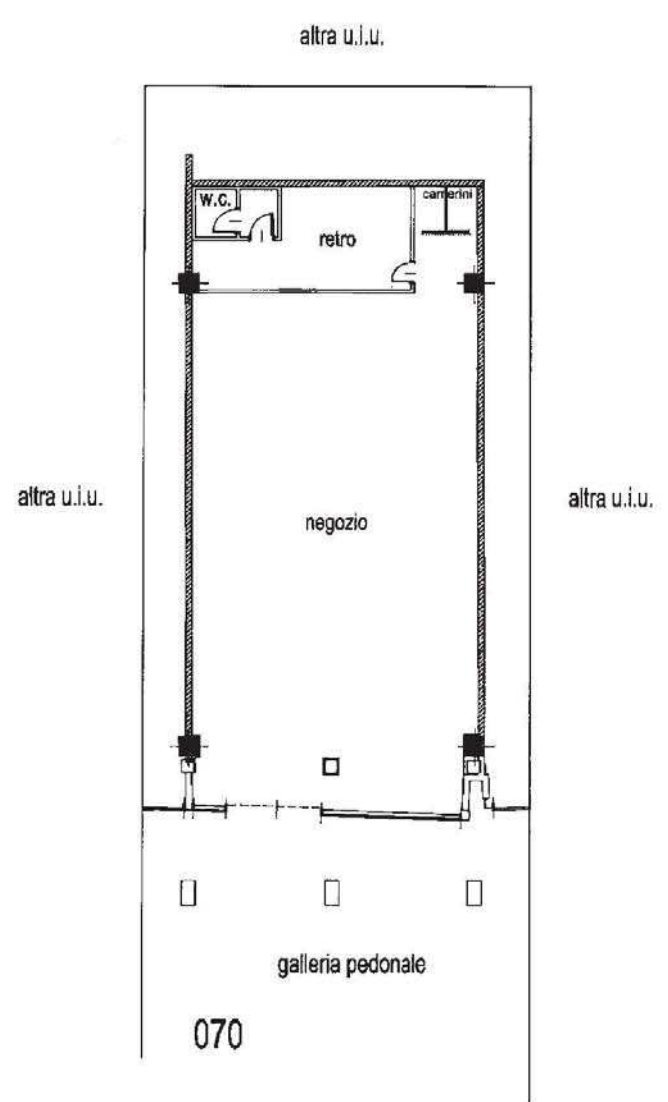
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0026009 del 19/01/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Corso Mortara	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gai Paolo	civ. 24
Sezione:	Isoritto all'albo: Architetti	
Foglio: 1125	Prov. Torino	N. 1828
Particella: 430		
Subalterno: 190		

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terreno

max mt. 6,29

Autorelli



Daniè Scallò



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2017 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio: 1125 - Particella: 430 - Subalterno: 190 >
CORSO MORTARA n. 24 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2017 - n. T305819 - Richiedente: ZBBFPP57L05F205D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

5) Titolo di proprietà

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445)

Il sottoscritto SERVELLO Fabrizio [REDACTED]
[REDACTED] Via P. Nenni, 30, Legale rappresentante della Società Savigliano a R.L. con sede
in viale Colleoni 25 Agrate Brianza (MB), proprietaria dell'immobile sito a Torino in
c.so Mortara n.24, identificato catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1125 mappale 430 sub
179, 190 e 196 con destinazione d'uso commerciale, consapevole del fatto che, in
caso di dichiarazione mendace, saranno applicate nei propri riguardi, ai sensi dell'art.
76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi
speciali in materia di falsità degli atti

ATTESTA

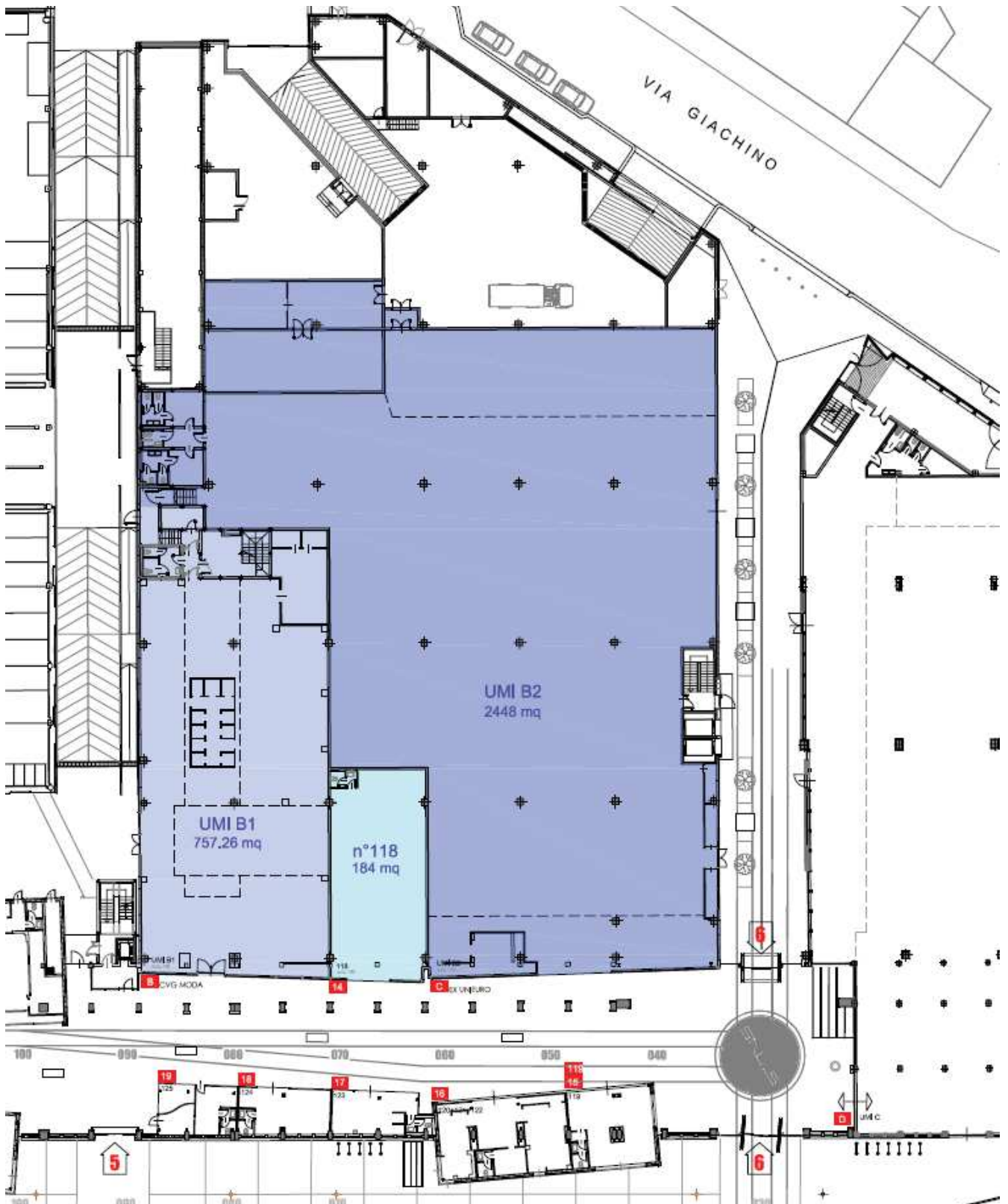
ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e del D.lgs. 380/01 e
s.m.i. di essere proprietaria degli immobili catastalmente su descritti a far data
dal 18 Dicembre 2017 e che sugli stessi non esistono impedimenti o limitazioni
per l'intervento edilizio proposto.

Agrate Brianza lì, 08/05/2019

Firma


SAVIGLIANO S.r.l.
Viale Colleoni, 25
20864 AGRATE BRIANZA
IT: PISE e PAR: IVA 09070170900

6) Individuazione dell'unità immobiliare interessata



7) Documentazione fotografica







8) Obiettivi e finalità dell'istanza

La ristrutturazione dell'Unità UMI B dello SNOS fa parte del "progetto Officine S – Torino Food Hall" che prevede la completa rifunzionalizzazione della cosiddetta "Galleria Manica Storica" delle ex Officine Savigliano.

L'area "ex Savigliano" - fabbrica specializzate nella produzione di vagoni ferroviari e grandi opere in carpenteria metallica - compresa tra corso Mortara, via Tesso, via Giachino e via Udine - è localizzata nella porzione dell'area urbana sulla sponda sinistra del fiume Dora Riparia e fa parte di un ampio ambito interessato dal progetto di trasformazione urbanistica denominato P.Ri.U. della "Spina 3" compreso nel programma di recupero delle aree industriali dismesse della Città di Torino.

Tale area, pari a 20.860 mq., è stata oggetto a partire dai primi anni 2000, di un intervento di recupero funzionale che si collocava nell'ambito delle finalità previste dal "Piano strategico per la promozione della Città di Torino", con particolare riferimento all'azione del piano volta a creare le condizioni insediative favorevoli allo sviluppo di nuove imprenditorialità.



Il progetto di recupero e di riqualificazione del sito industriale ex Officine Savigliano era infatti finalizzato alla creazione di una struttura in grado di rispondere alle esigenze di insediamento non solo delle attività produttive tradizionali, ma anche delle attività innovative ad alto contenuto tecnologico, oltre che ad una quota di attività commerciali e residenziali.

L'area oggetto di recupero è situata accanto all'Envipark e al Virtual Reality & Multimedia Park, di cui costituisce "naturale prosecuzione e completamento". La presenza di diverse realtà orientate alla creazione e allo sviluppo di nuove tecnologie, avrebbe dovuto concorrere significativamente allo sviluppo economico della città.

Il progetto originario ha comportato infatti la nuova realizzazione di sei torri destinate ad uffici e laboratori e di tre piastre commerciali destinate ad ospitare medie strutture di vendita ed il recupero della cosiddetta Manica Storica, nella quale hanno trovato posto gli esercizi di vicinato al piano terra, gli uffici ed i *loft* ai piani superiori, oltre ad ampie aree parcheggio coperte di pertinenza.



La galleria è certamente lo spazio più affascinante del vecchio complesso industriale e non solo perché vi transitavano i convogli ferroviari che approvvigionavano lo stabilimento o che partivano per consegnare le merci, oppure i tram e le motrici prodotti dalla Savigliano. Le proporzioni dell'edificio, lungo 330 metri, largo 12 e alto 8, scandito da campate da 4.50 metri, con centine in cemento armato e catene metalliche. L'edificio storico è l'unico interamente conservato e riutilizzato di tutta la Spina 3. Nell'edificio sono rimasti i segni del passato industriale dell'edificio: due carriponte e le rotaie con i gira-carri, la cui memoria è stata mantenuta nella pavimentazione.



La galleria nel progetto originario avrebbe dovuto tornare ad essere il cuore, dell'intervento, tant'è che lo Strumento Urbanistico Esecutivo, attraverso il quale si è realizzato l'intervento, ne ha sancito l'assoggettamento ad uso pubblico. Grazie ai suoi ampi e numerosi accessi, è diventata a tutti gli effetti un percorso urbano, permeabile, ma protetto, confortevole e stimolante luogo di aggregazione. E' la fabbrica che si apre alla città, che conserva la memoria del luogo del lavoro e propone nuove funzioni. Il percorso urbano non è più lungo i muri di recinzione, ma dentro attraverso

un percorso privilegiato di accesso a tutte le funzioni dell'insediamento. E' qui che si concentrano gli esercizi commerciali e le attività di somministrazione di cibo bevande.



Al'inizio del 2010 il complesso SNOS era perfettamente funzionante in tutti suoi comparti, con un tasso di occupazione degli spazi di quasi il 100%.

Sfortunatamente una serie di fattori contingenti hanno originato un rapido decadimento dell'insediamento.

Da un lato la congiuntura economica che ha causato la parziale delocalizzazione di alcune attività produttive ospitate nello SNOS, in primis SEAT pagine gialle IOL, riducendo il numero degli addetti e dei frequentatori degli uffici, dall'altra la vicinanza degli altri centri commerciali nati nell'ambito del progetto Spina 3, con particolare riferimento al cosiddetto "Parco Dora" e soprattutto il perdurare del cantiere di adeguamento della viabilità dell'area di Corso Mortara e Piazza Baldissera, che ha causato una sostanziale inaccessibilità dello SNOS, e conseguentemente ha determinato il progressivo spopolamento delle attività commerciali.

Oggi la Galleria commerciale, a poco più di 10 anni dalla sua apertura, versa in condizioni piuttosto preoccupanti. La struttura, che un tempo ospitava le Officine Savigliano, è lunga poco meno di 300 metri e può ospitare circa 40 attività commerciali. Negli ultimi anni però, molti di questi hanno cessato l'attività. Rimangono ancora attivi infatti solo più i due supermercati, un paio di attività di servizio alle persone (parrucchiere, estetista) e qualche negozi di abbigliamento.

Alla fine del 2017 la Società Savigliano s.r.l. ha rilevato dalla proprietà precedente la piena titolarità degli immobili a destinazione commerciale presenti al piano terra della centro SNOS (ed eccezione dell'unità immobiliare che ospita il supermercato Il

Gigante) con l'obiettivo di attivare un programma di rilancio della Galleria che ha assunto la denominazione di "Progetto Officine S – Torino Food hall".



Il progetto di *revamping* della Galleria SNOS, attivato dalla nuova proprietà Savigliano s.r.l., prevede la creazione di un nuovo polo commerciale e di servizi alle famiglie basato sostanzialmente sullo schema seguente:

- due "ancore" costituite dalle due medie strutture di vendita alimentare (LIDL e Il Gigante) poste alle estremità Est ed Ovest;
- una "food hall" dislocata nella zona centrale;
- una serie di attività di servizio alla persona (dentista, parrucchiere, estetista ecc.) ed alcune attività complementari (libreria, agenzia viaggi) nell'area degli ingressi Est e Ovest;
- un'attività di intrattenimento/tempo libero nell'unità immobiliare UMI B attestata tra la galleria e via Tesso.



- Servizi
- Scale
- Vani tecnici
- Galleria manica storica

PLANIMETRIA PIANO TERRA
Dettaglio galleria

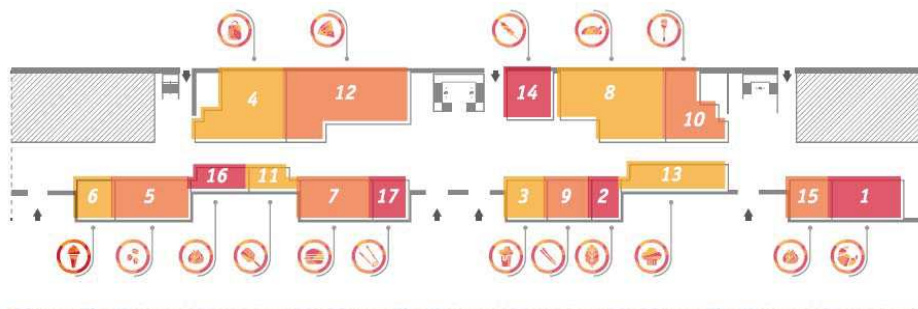
- Food
- Altre merceologie

Proprietà Savigliano S.r.l.
GALLERIA EX OFFICINE SAVIGLIANO
Corso Mortara - Torino

Febbraio 2018

Ufficio tecnico Savigliano S.r.l.
Aroni, Marco Candellieri 348.3134270 m.candellieri@gmail.com

L'elemento trainante è la *food hall* nella quale troveranno posto sia attività di somministrazione "convenzionali" (ristorante, pizzeria ecc), sia attività di somministrazione meno ordinarie, concettualmente assimilabili allo *street food*, che si affacceranno sia sulla galleria che su c.so Mortara.



- | | |
|--|--|
|  1. bakery |  9. noodle & dim sum |
|  2. bar juice & salad bar |  10. pastificio |
|  3. beer shop |  11. pizza alla pala |
|  4. battage bio |  12. pizzeria |
|  5. caffeetteria con tarrefazione |  13. scuola di cucina |
|  6. gelateria |  14. street food |
|  7. hamburgeria |  15. 16. street food etnico |
|  8. macelleria |  17. sushi bar |



Il risultato atteso è quello di ricreare all'interno della galleria un "effetto mercato", con i visitatori/clienti che possano accedere liberamente alle unità commerciali aperte sulla

galleria ed all'esterno un "effetto chiosco" con i visitatori/clienti che possono accedere alle unità commerciali dal marciapiede in modo da poter consumare i prodotti sul posto o prelevarli in modalità "take away".



La *food hall* combinerà la somministrazione servita con la somministrazione di cibi e bevande "al banco", la vendita di prodotti da forno, l'offerta di prodotti legati al mondo della cucina, ristoranti, chioschi di *street food*, botteghe alimentari basate sulla forte relazione tra produttore e consumatore dove l'arte del saper fare e il tema della materia prima e della sua lavorazione caratterizzano profondamente lo spazio.

La tematica della produzione, propria dell'edificio, collegata adesso alla cultura gastronomica caratterizzerà l'intero spazio giocando un ruolo da protagonista, oggi come nel passato.

Il progetto prevede un'offerta di ristorazione di qualità e di servizi alle persone in uno spazio dinamico e di aggregazione, che possa diventare un punto di riferimento per gli abitanti e per i clienti dove si coniugano l'esperienza di acquisto e di consumo con l'entertainment.

La Galleria si candida quindi ad essere un luogo per evadere dalla routine quotidiana per ritagliarsi un momento per sé, vivere un'esperienza con la propria famiglia, con gli amici e i colleghi di lavoro. Un format dove sarà possibile prendersi una pausa in differenti modi e orari nel corso dell'intera giornata. Dalle colazioni nelle botteghe alimentari alle cene seduti nei ristoranti interni, passando dagli spuntini nei corner con i tavoli fino agli aperitivi, le degustazioni enogastronomiche e il *food tasting* in compagnia.

Sarà anche un punto di aggregazione, uno spazio dinamico e di condivisione in grado di valorizzare l'eccellenza dei prodotti gastronomici e di offrire momenti di svago e divertimento alle persone.





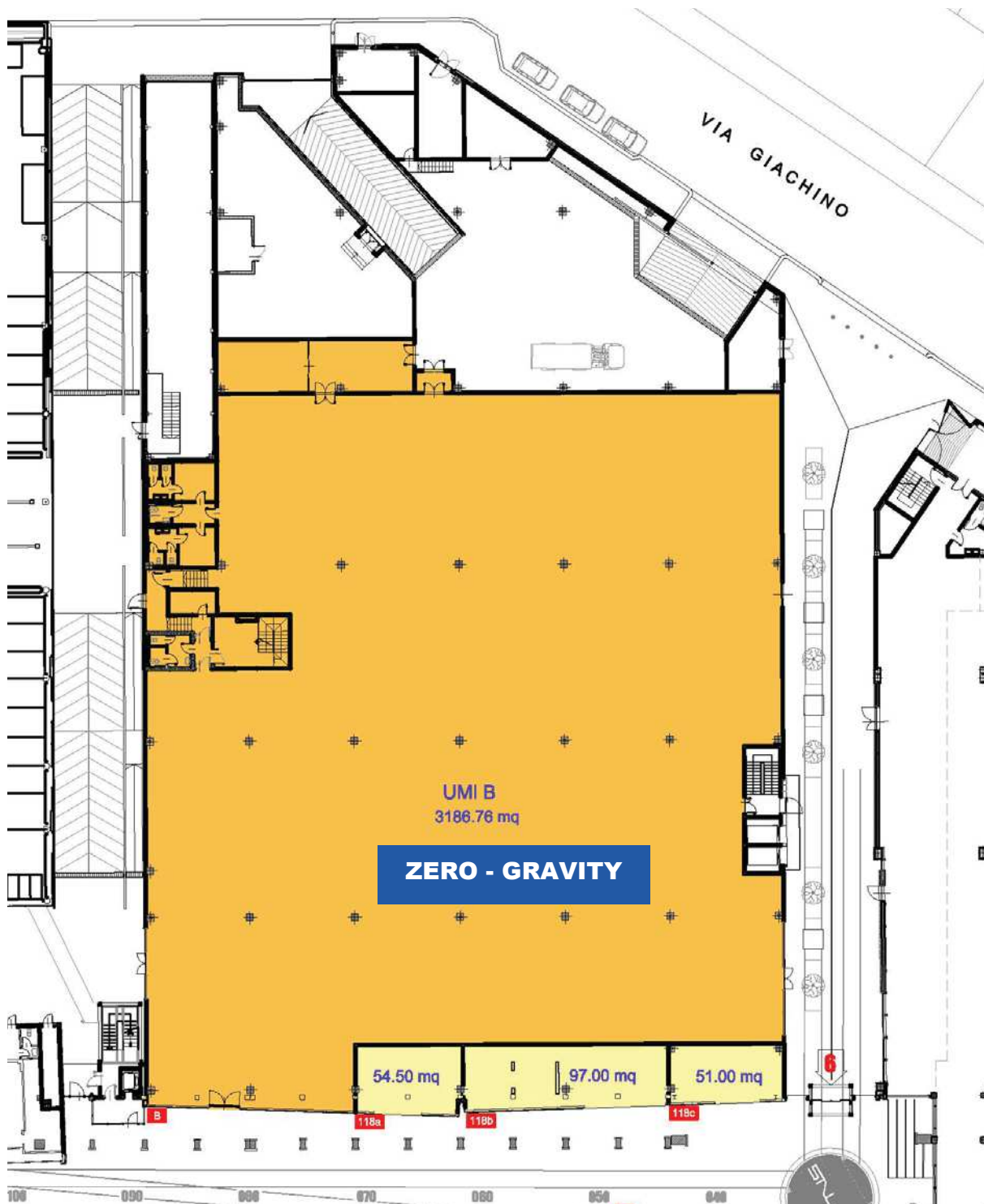
In questo contesto si colloca la ristrutturazione dell'Unità UMI B, finalizzata ad ospitare, attraverso l'accorpamento delle tre unità immobiliari esistenti, uno spazio destinato alla pratica dell'attività sportiva e del tempo libero rivolta prevalentemente ai ragazzi.

Il progetto proposto dalla società sportiva Zero-Gravity asd, che ha già aperto impianti analoghi a Milano e

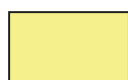
ZERO - GRAVITY

Roma, prevede la realizzazione di una palestra per l'esercizio di discipline acrobatiche, per offrire la pratica della ginnastica acrobatica, della ginnastica artistica, del parkour, delle attività di preparazione allo sci ed allo snowboard freestyle e più in generale, di tutte di tutte le discipline che richiedono grande coordinazione e controllo dei movimenti in aria. L'allestimento prevede l'installazione di tappeti elastici, pedane al corpo libero ed altre attrezzature tipiche della ginnastica artistica e delle altre attività ludico-ricreative e di intrattenimento attraverso l'utilizzo di giochi, percorsi, integrati e corsi per tutte le età.





UMI B = Locale per attività sportiva/tempo libero 3186 mq



Esercizi di vicinato 202,5 mq

La configurazione finale dell'unità immobiliare prevede la creazione della palestra e di tre negozi di vicinato.
Lo spazio interno di Zero Gravity verrà suddiviso in più aree specifiche a seconda del tipo di utente al quale si rivolge.

La palestra Academy è rivolta a bambini, ragazzi e a chiunque voglia avvicinarsi al mondo dell'acrobatica e del freestyle con attrezzature ludico-sportive accessibili a tutti e che uniscono il gioco all'allenamento.



L'area "Master" è dedicata alle discipline acrobatiche, agli sport di freestyle e al parkour, per l'attività corsistica e per l'allenamento degli agonisti di alto livello.



Per migliorare nello sci, nello snowboard, nel wakeboard ed in tutti gli sport di freestyle che richiedono grande coordinazione, Zero-Gravity organizza infatti corsi di preparazione atletica e acrobatica su tappeti elastici. L'obiettivo è quello di imparare a saltare in un ambiente sicuro con l'ausilio di attrezzature specifiche e sotto la guida di istruttori qualificati. A fine corso anche chi si avvicina al freestyle per la prima volta sarà in grado di eseguire rotazioni su più assi, frontflip, backflip e ogni tipo di grab.

Il corso è rivolto sia a chi vuole migliorare negli sport di freestyle sia a chi vuole imparare salti e movimenti sui trampolini elastici ispirati al mondo del freestyle.

Il corso di Ginnastica Acrobatica e Trampolino elastico è indicato per chi desidera migliorare la coordinazione e la psicomotricità sia a terra che con l'ausilio di trampolini elastici, minitrampolini, tumbling track e altre attrezzature tipiche della ginnastica acrobatica. Le lezioni sono divise equamente tra esercizi a terra (capovolte, ruote, rondate, flick) ed esercizi sul trampolino elastico (salto avanti, indietro, avvitamanti). Il corso è indicato sia per chi vuole cimentarsi per la prima volta nell'acrobatica sia per chi dopo aver fatto esperienza nella ginnastica artistica vuole continuare ad allenarsi in un ambiente divertente e non competitivo.

Il parkour è una disciplina metropolitana che consiste nell'apprendere movimenti che permettono di superare qualsiasi genere di ostacolo con la maggior efficienza di movimento possibile e adattando il proprio corpo all'ambiente circostante. Il Freerunning in modo simile si basa sul superamento degli ostacoli urbani ma ricerca la spettacolarità e l'originalità dei movimenti a scapito dell'efficienza. Il corso offerto da Zero Gravity unisce queste due discipline e inserisce attrezzature come i trampolini elastici, la *foam pit* con cubi di gommapiuma e altre attrezzature della ginnastica acrobatica andando a sviluppare un programma divertente e stimolante, molto fisico e allenante ma allo stesso tempo mai noioso e ripetitivo.

L'area Calisthenics è dedicata all'attività corsistica e all'allenamento libero. Nell'area Calisthenics sono presenti le seguenti attrezzature: sbarre a diverse altezze, parallele, anelli, attrezzi per l'allenamento funzionale, spalliera e tatami per esercizi a corpo libero.



Calisthenics, il cui termine deriva dal greco *kalòs* (bello) e *sthenos* (forza) rappresenta un lavoro di tipo funzionale svolto principalmente a corpo libero e racchiude un insieme di esercizi finalizzati a potenziare il fisico contrastando la sola forza-peso del proprio corpo.

Il corso prevede l'uso di attrezzature come: sbarre alte per trazioni, spalliera svedese, parallele alte e basse con funzione di supporto sul quale muovere il proprio corpo e anelli con funzione destabilizzante da contrastare. Tutti gli esercizi sono orientati ad un incremento esponenziale della forza, alla costruzione muscolare, alla definizione, alla tonificazione e al miglioramento della prestazione fisica.

Il calisthenics è una disciplina adatta alla maggior parte delle persone, anche per chi è fuori forma e non si allena da molto perchè una volta poste le basi e appresi gli

esercizi fondamentali è possibile migliorare velocemente in tutta sicurezza e approcciare rapidamente le così dette "skill".

L'area Pole Dance è dedicata all'attività coristica e all'allenamento assistito degli atleti che si vogliono applicare sotto la supervisione di istruttori qualificati. Nella sala Pole Dance sono presenti 8 pali *quick spin* del diametro di 45 mm.



La pole dance è una disciplina sportiva che combina danza, ginnastica ed acrobatica per eseguire figure coreografiche con l'ausilio del palo. Il corso sviluppa notevoli doti di forza, coordinazione, agilità, flessibilità e resistenza e si distingue dagli altri corsi per il suo lato femminile, efficace e divertente per lottare contro la forza di gravità.

L'area di Tessuti Aerei è dedicata all'attività coristica e all'allenamento assistito degli atleti che si vogliono applicare sotto la supervisione di istruttori qualificati. Nell'area di Tessuti Aerei sono presenti 6 tessuti e 1 cerchio. Per garantire la massima sicurezza le attrezzature sono predisposte sopra una buca di cubi di gommapiuma.



La danza aerea è una disciplina tipica delle arti circensi e può essere eseguita su diversi attrezzi, come tessuti, corda e cerchio. In particolare, i tessuti aerei sono noti per la loro spettacolarità: l'acrobata, superando la forza di gravità, esegue coreografie in cui l'eleganza plastica delle figure statiche si concilia con la dinamicità e l'adrenalina tipiche delle cadute. A livello sportivo, questa disciplina permette di cimentarsi in un'attività completa, in cui le componenti di forza, elasticità e resistenza vengono sviluppate contestualmente alle abilità di equilibrio, coordinazione e scioltezza dei movimenti.

La palestra Zero-Gravity offrirà inoltre la possibilità di svolgere attività ricreative di gruppo destinate ai ragazzi in età scolare come compleanni e feste all'interno dell'area Academy nelle fasce orarie dedicate alla libera utenza.

La palestra disporrà infatti di una saletta attrezzata con tavoli e sedie per allestire il buffet e ospitare il taglio della torta mentre i partecipanti hanno la possibilità di utilizzare tutte le attrezzature sotto la supervisione degli assistenti Zero-Gravity.

La società sportiva Zero-Gravity, offrirà inoltre la possibilità alle classi delle scuole elementari, medie e superiori, di cimentarsi in un'esperienza di avvicinamento alle discipline sportive del parkour, della ginnastica acrobatica e del freestyle. L'attività proposta per le classi è finalizzata al miglioramento della coordinazione e del controllo del corpo e dei suoi movimenti sia a terra che in volo, in un ambiente sicuro e con istruttori esperti e qualificati.



Gli studenti, suddivisi in gruppi, potranno cimentarsi nelle discipline proposte attraverso una sessione stimolante ed educativa in totale sicurezza.

Zero-Gravity offrirà anche la possibilità di organizzare allenamenti per le società sportive. Gli atleti seguiti dai loro istruttori e supervisionati dagli assistenti Zero-Gravity, potranno utilizzare le attrezzature dell'area Master: Pedana Facilitante 14m x 14m, tappeti elastici, super tramp, tumbling track, air track, vasche di gommapiuma, trampolino da tuffi, materassi di varie forme e dimensioni, area parkour e attrezzatura per la ginnastica.

9) Il progetto delle sistemazioni esterne

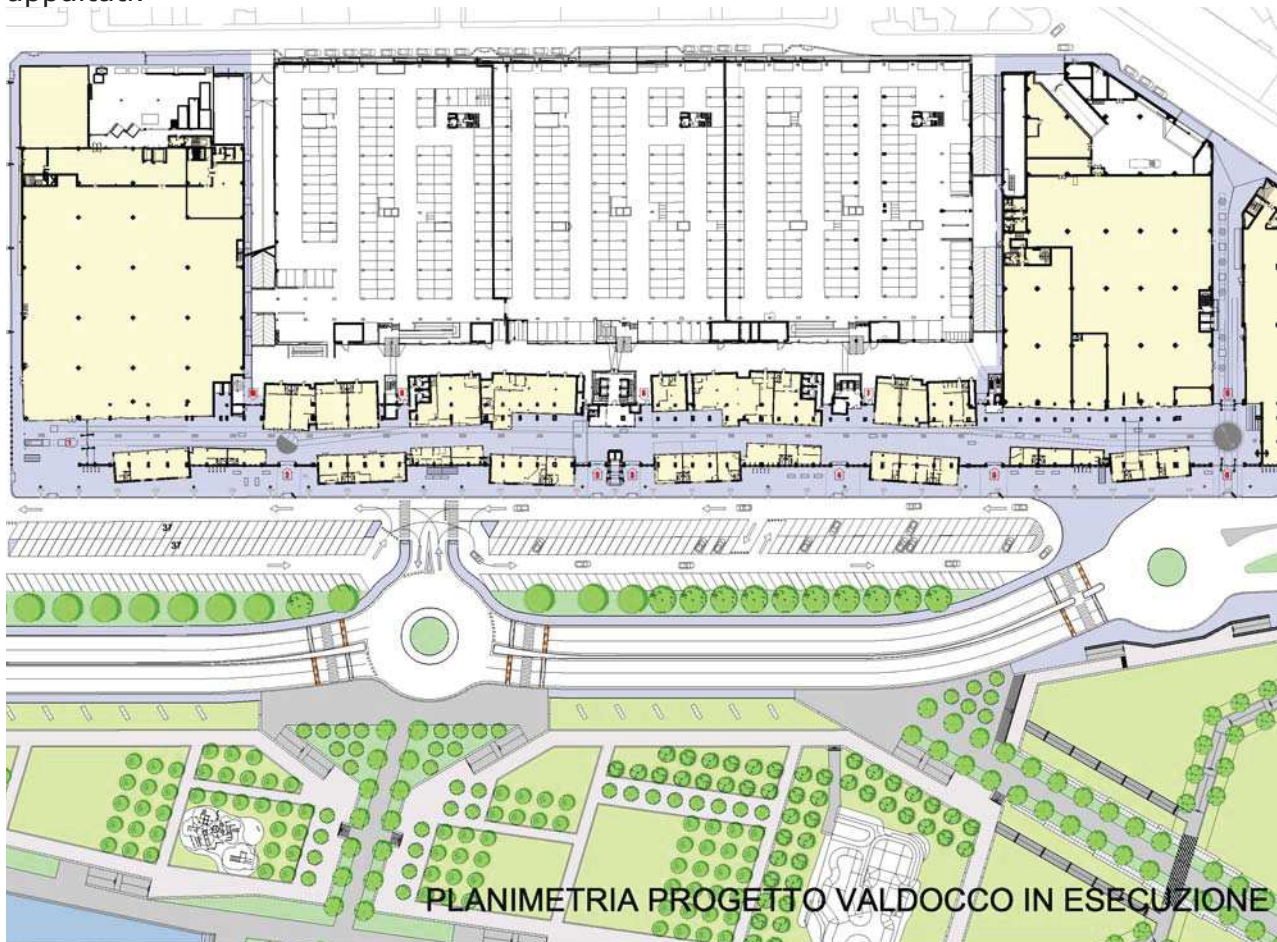
Il progetto di "revampig" della galleria manica storica dello SNOS comprende alcune attività rivolte a conseguire un miglior rapporto tra il fabbricato e le aree esterne sulle quali lo stesso si affaccia.

La trasformazione del fabbricato, avvenuta nell'ambito dell'attuazione del P.Ri.U. della "Spina 3", che ha comportato l'aggiunta dei "cubotti" pensati come dei *containers* addossati alla facciata ed inseriti per aumentare la superficie utile delle attività commerciali ospitate in Galleria, non accessibili dall'esterno, ha accentuato l'indole del fabbricato a "comunicare solo con il suo l'interno". La sistemazione del marciapiede esterno, il cosiddetto righello, sul quale sono state collocate le tacche che ne scandiscono la lunghezza ed una serie di attrezzature per la fruizione delle "piazzette" originate dall'alternanza dei volumi, non è riuscita a conferire alle aree esterne lo status di *luogo di soggiorno*, ma semplicemente di transito. Anche la sistemazione del parcheggio antistante è risultata veramente "scarna" in rapporto alle caratteristiche architettoniche della ex fabbrica con la quale si confronta.

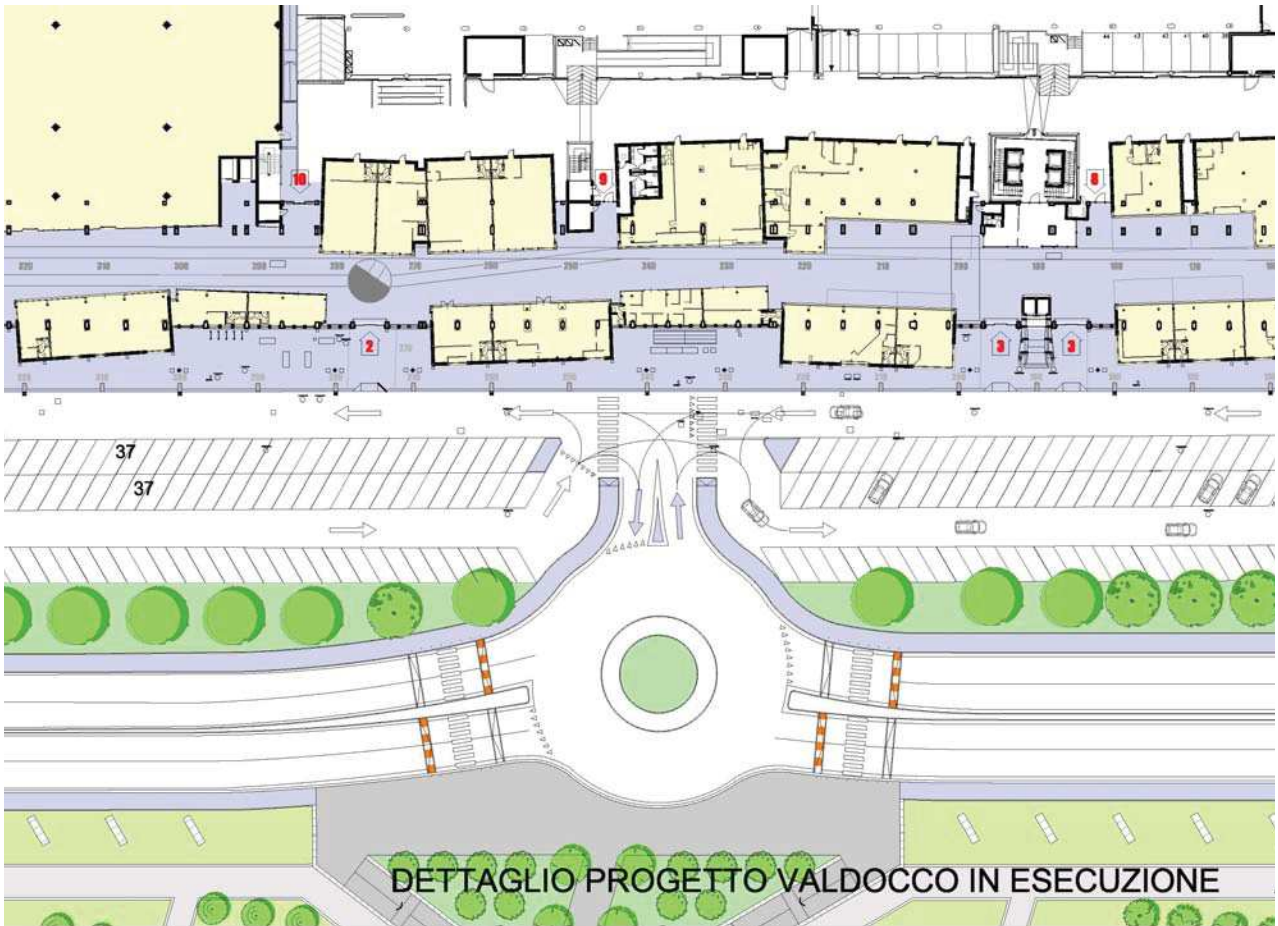
Le opere di adeguamento della viabilità che prevedevano la sistemazione del c.so Mortara nella sua versione finale, con la realizzazione di due sottopassi uno sotto la rotonda di via Livorno e l'altro sotto la p.za Baldissera, come nelle previsioni di piano regolatore, stante la mancanza di finanziamenti, non hanno trovato attuazione.

Il Parco Valdocco Nord

I lavori di sistemazioni esterna dell'ultimo lotto del Parco Dora Spina 3, il cosiddetto Lotto Valdocco Nord sub B, che hanno subito un significativo rallentamento a causa di una serie di fattori, non ultimo per l'indisponibilità dell'area e per il completamento delle opere del passante ferroviario - stazione interrata Dora, sono stati recentemente appaltati.



Il progetto, che ha subito alcune varianti rispetto alle previsioni originarie, soprattutto in relazione all'impossibilità di realizzare i sopraccitati sottopassi, prevede dal punto di vista della viabilità, la rettifica parziale della tratta di Corso Mortara, attestando il fronte del nuovo parco sulla fascia massima di attestamento come da disposti di Piano Regolatore.



Nello nuovo tracciato del c.so Mortara è stato necessario l'inserimento di una nuova rotonda posta in posizione mediana tra la via Livorno e la p.zza Baldissera, in modo da creare un accesso normato al parcheggio antistante il centro commerciale SNOS, oltre ad attraversamenti rialzati pedonali.

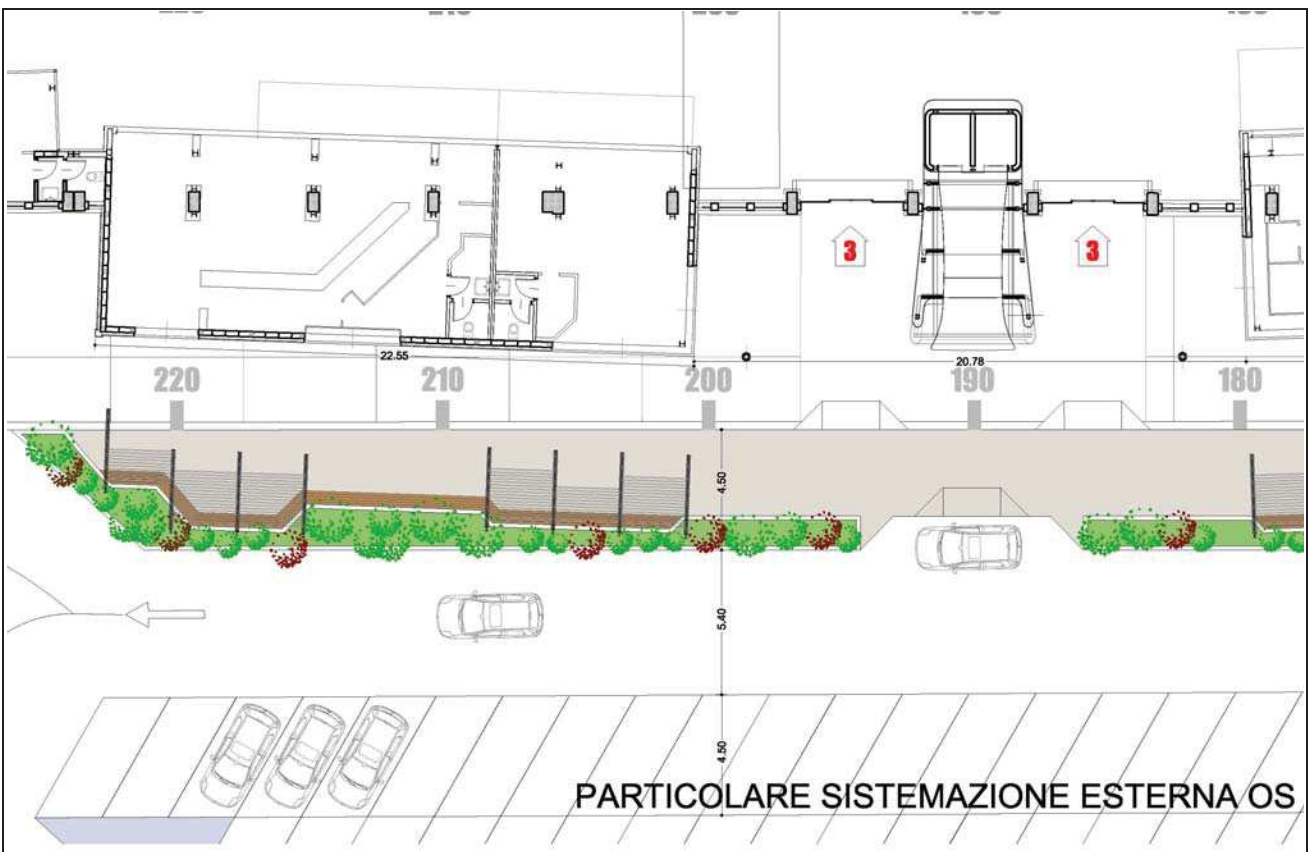
La proposta di ampliamento del "righello" e di sistemazione del parcheggio

Nell'ottica di migliorare il rapporto tra la Galleria e le aree esterne, innescando un percorso di fruizione circolare tra i percorsi interni e quelli esterni, è stata messa a punto una proposta, ampiamente discussa e condivisa con i principali Servizi competenti della Città, che prevede sostanzialmente l'ampliamento del righello mediante l'affiancamento di un nuovo marciapiede attrezzato e la sistemazione del parcheggio comportando i seguenti interventi:

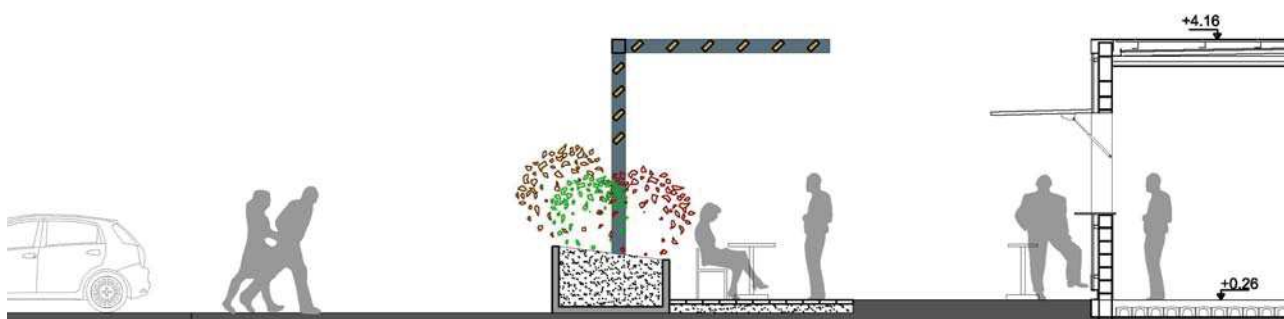
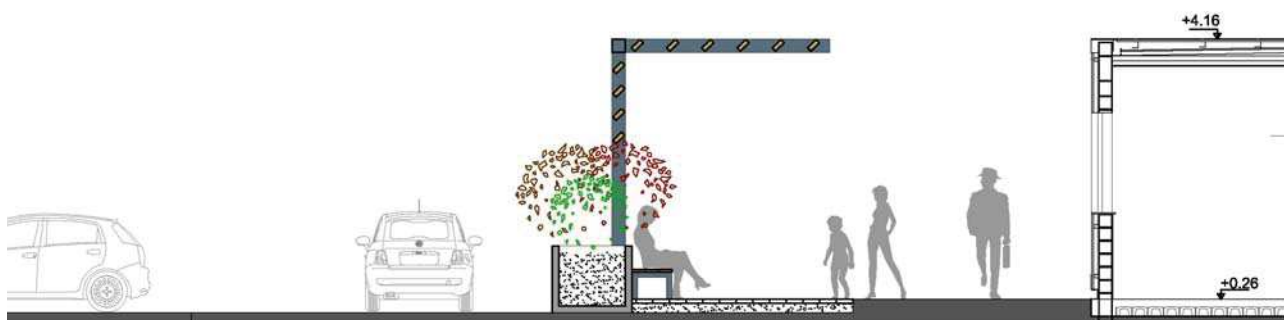
- Allargamento del marciapiede (+ 4,5 m)
- Adeguamento dello spartitraffico vs p.zza Baldissera
- Adeguamento pozzetti/chiusini/caditoie
- Installazione fioriere e panche
- Installazione strutture di copertura
- Rifacimento segnaletica orizzontale del parcheggio
- Predisposizione impianto elettrico per illuminazione esterna
- Predisposizione dell'impianto di irrigazione delle fioriere



In quest'ottica il nuovo marciapiede, che sarà realizzato dal soggetto proponente, eventualmente a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'ampliamento della SLP, si propone come "piazzetta lineare" destinata alla sosta delle persone che potranno utilizzare le sedute, riparate dalle strutture ombreggianti.



Le anse del marciapiede potranno inoltre essere adibite, preve autorizzazioni da parte della Città, a *dehors* per le attività di somministrazione che vi si affacciano.

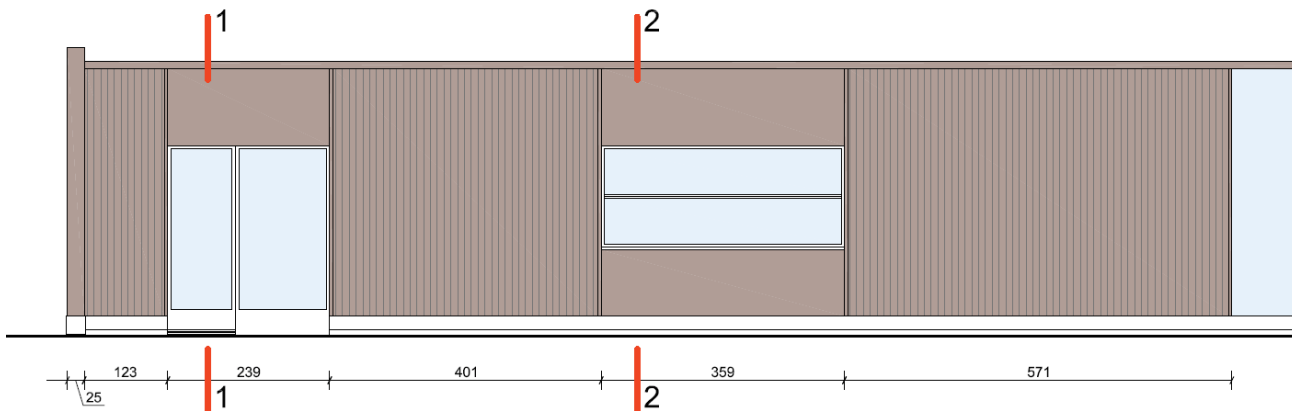
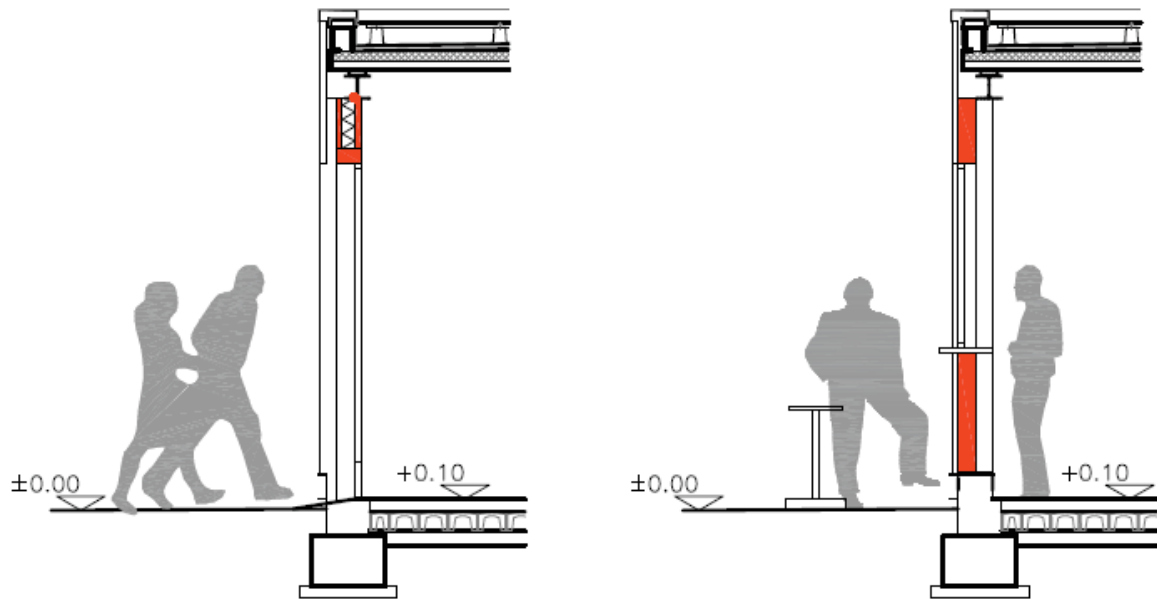


I restyling dei "cubotti"

Nell'ambito della rifunzionalizzazione del "centro commerciale" si prevede un restyling complessivo dei "cubotti" sia per quanto riguarda l'affaccio sulla Galleria, sia per quanto attiene ai prospetti esterni.



Verso corso Mortara, l'intervento comprenderà oltre al rinnovo del rivestimento in lamiera, che manifesta ormai i segni del tempo, anche la modifica dei serramenti dei cubotti destinati alle attività di somministrazione, in modo da creare un affaccio esterno verso il marciapiede ampliato ed attrezzato con sedute e spazi per *dehors*.



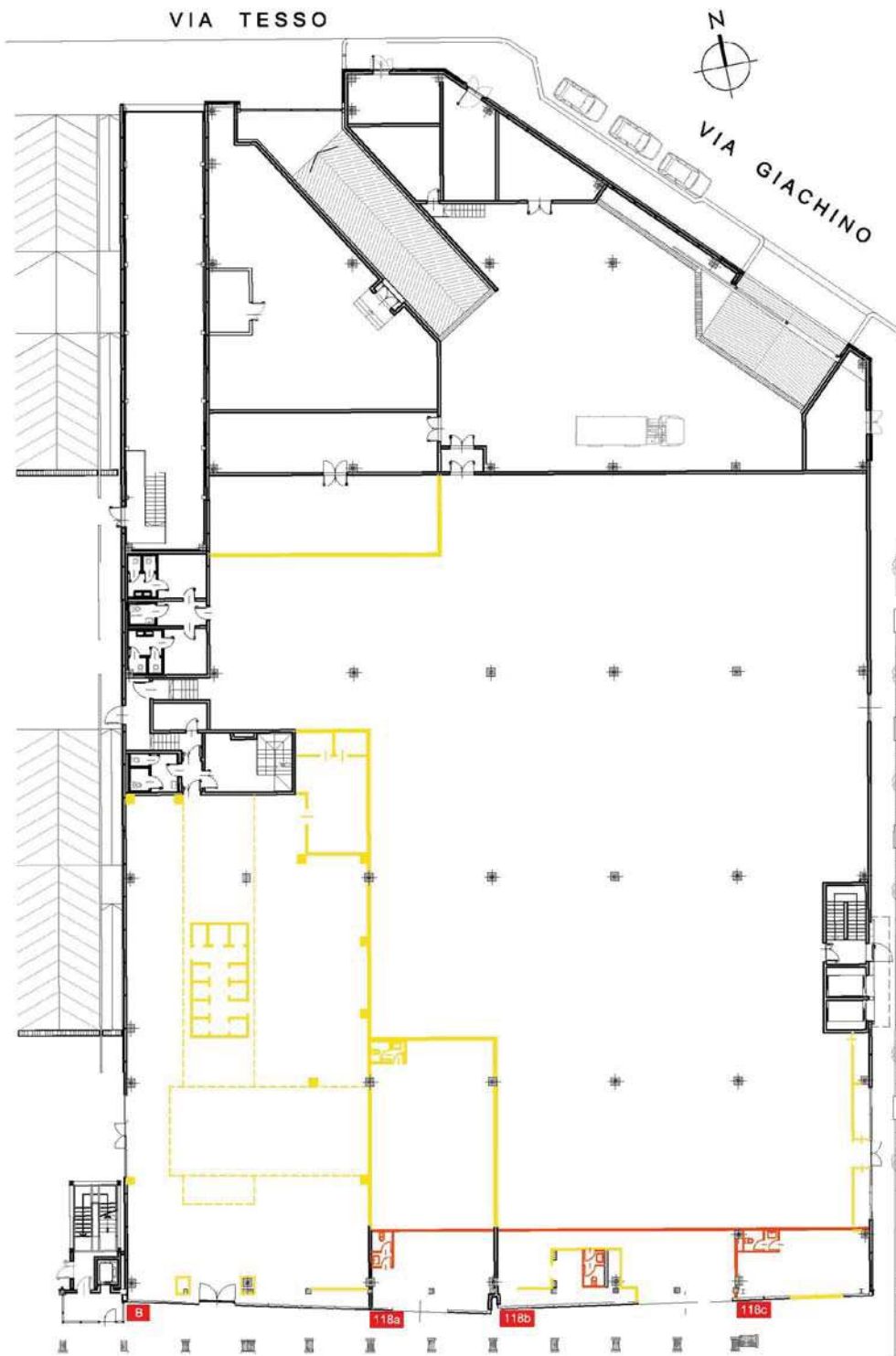
10) Interventi di adeguamento dei locali dell'Unità UMI B

L'adeguamento dei locali dell'unità UMI B destinati ad ospitare le attività di Zero Gravity prevede due fasi distinte:

- 1) fase 1: ridefinizione ed accorpamento delle unità immobiliari
- 2) fase 2: adeguamento locali ed impianti ed installazione attrezzature

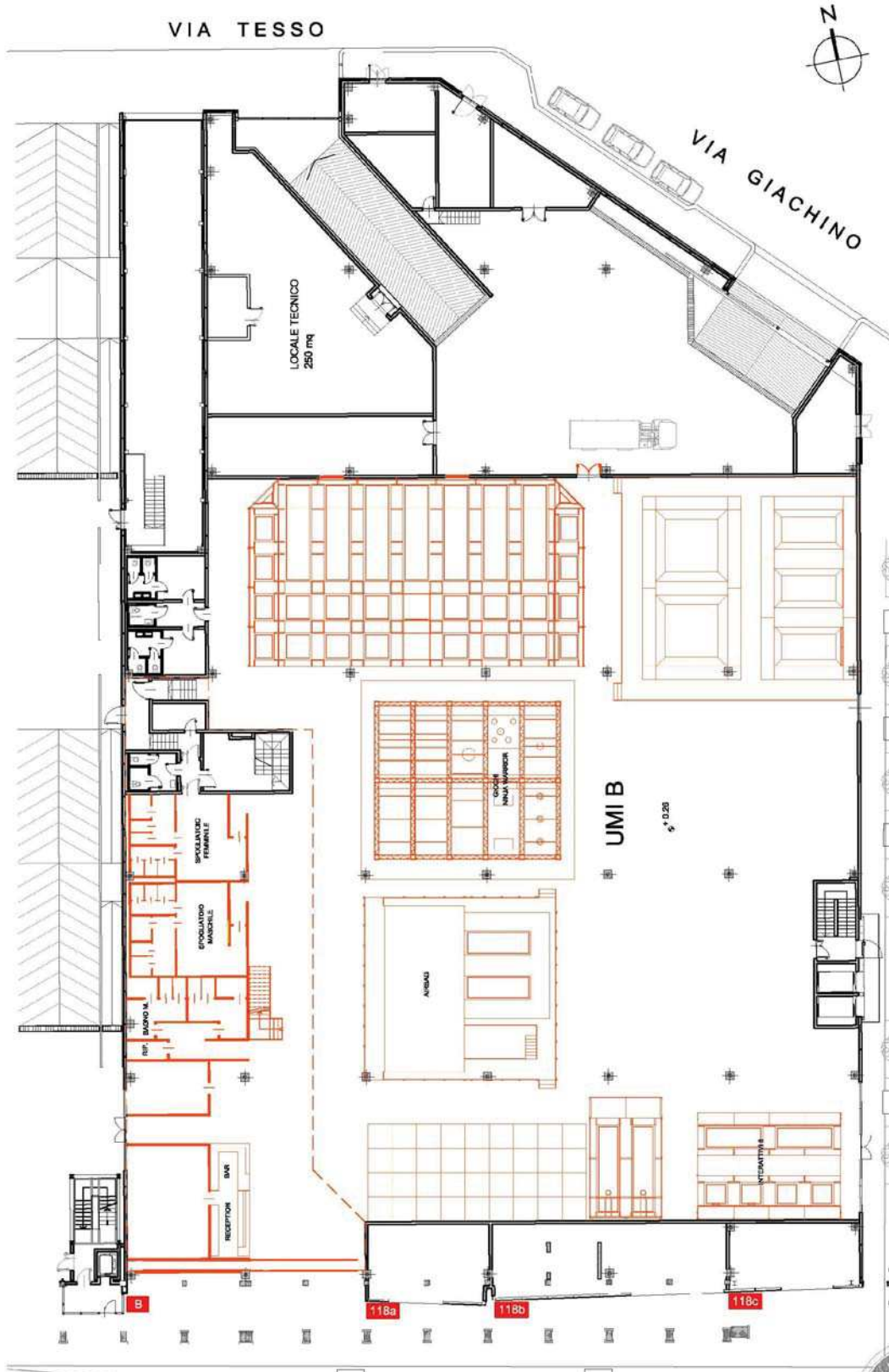
Fase 1: ridefinizione ed accorpamento delle unità immobiliari

Il progetto, in via di esecuzione (istanza MUDE n°01-001272-0000313155-2019 depositata in data 01/07/2019) prevede la demolizione dei muri divisorii tra le unità 118, UMI B1 e UMI B2, la demolizione del blocco servizi dell'unità UMI B1 e la realizzazione dei nuovi divisorii tra la "nuova UMI B" ed i nuovi negozi di vicinato.

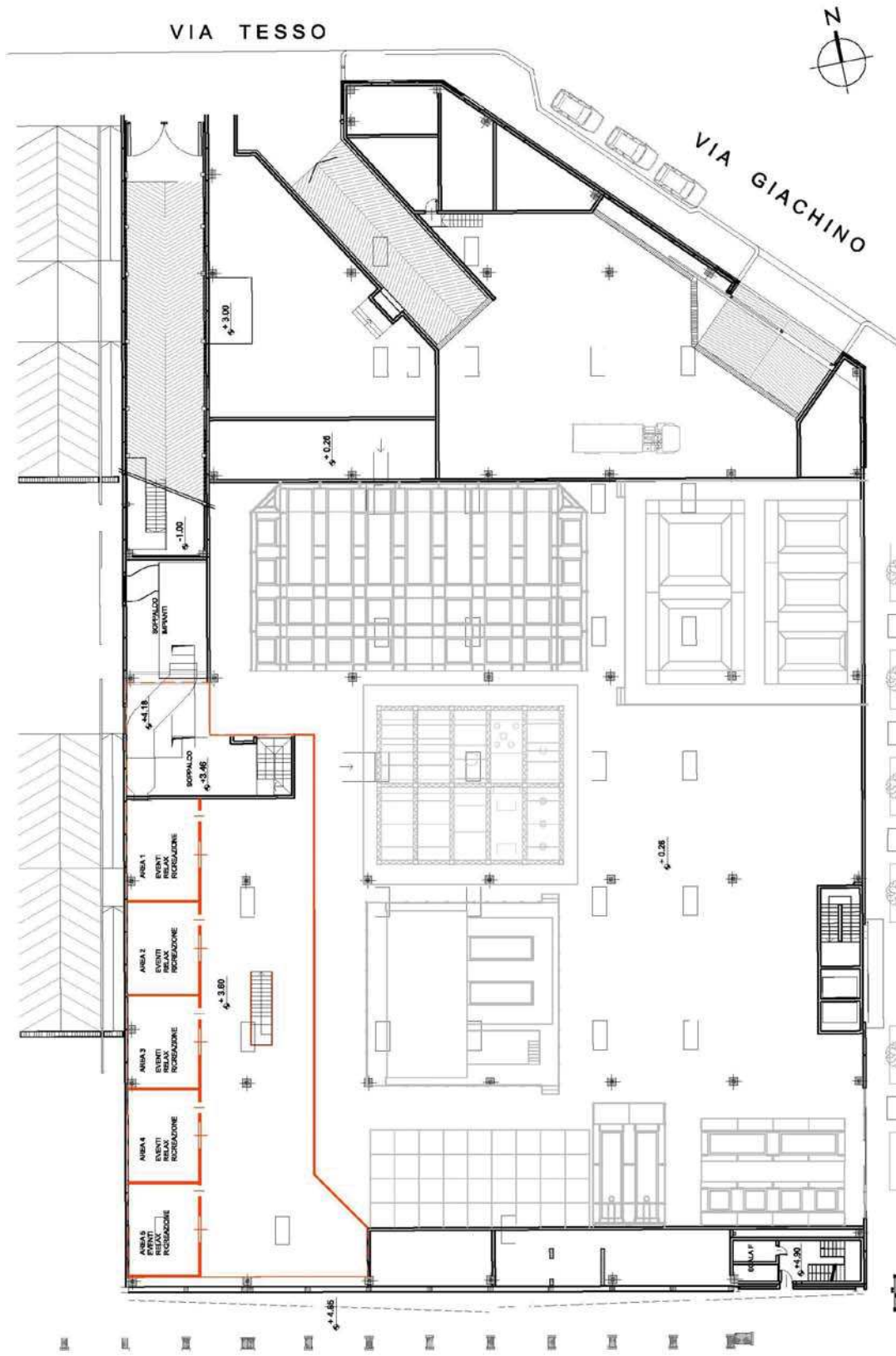


Fase 2: adeguamento locali ed impianti ed installazione attrezzature

Il progetto prevede la realizzazione delle partizioni interne per il blocco servizi igienici e spogliatoi, la realizzazione del soppalco, l'adeguamento degli impianti e l'installazione delle attrezzature sportive.



PIANO TERRA

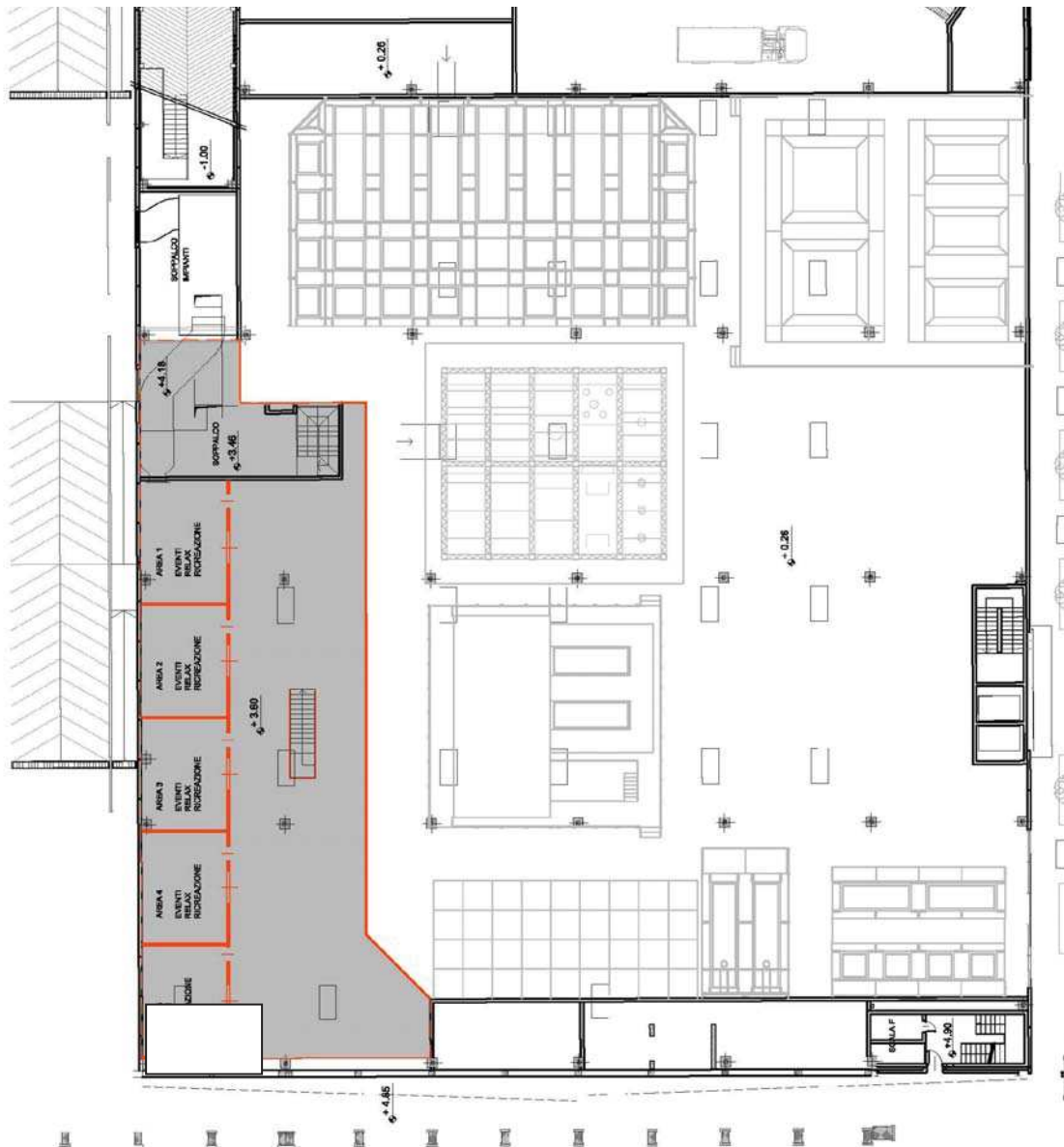



PIANO SOPPALCO

11) Superficie in ampliamento

La superficie lorda di pavimento richiesta in ampliamento ai sensi dell'art.4 comma 2bis della Legge Regionale n°16 del 2018 comma 6, coincide con quella prevista dal progetto quale soppalco della zona servizi da adibire a tribuna dalla quale assistere alle attività svolte al piano terra ed a zona di soggiorno/attesa per gli accompagnatori non direttamente impegnati nelle attività sportive.

La SLP in ampliamento risulta inferiore al 20% della SLP esistente.



 Ampliamento in progetto = 603 mq < $(3.186,76 \times 20\%)$ mq di SLP esistente

12) Condizioni di ammissibilità dell'intervento

12.1) Condizioni generali di ammissibilità

12.1.1) Ai sensi dell'art.3 comma 1 gli interventi di ristrutturazione con ampliamento finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'intervento proposto prevede un ampliamento, attraverso la creazione di un soppalco, finalizzato a migliorare la qualità igienico-funzionale dell'edificio.

12.1.2) Ai sensi dell'art.3 comma 2 gli interventi di ristrutturazione con ampliamento sono consentiti su edifici legittimamente realizzati, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

L'edificio in oggetto risulta legittimamente realizzato, e dotato di agibilità:

- **UMI B: certificato di abitabilità n°39/2010 rilasciato il 19/02/2010;**
- **UMI B1: certificato di abitabilità n°339/2009 rilasciato il 23/10/2009;**
- **UMI B2: certificato di abitabilità n°37/2010 rilasciato il 16/02/2010.**

L'edificio in oggetto è localizzato in un ambito di territorio urbanizzato e servito dalle urbanizzazioni primarie.

12.1.3) Ai sensi dell'art.3 comma 7 il Comune delibera l'accoglimento della richiesta di ampliamento se coerente con le previsioni del Piano Paesistico Regionale

Il Piano Paesistico Regionale inquadra l'ambito tra le Aree urbane dei centri maggiori, compreso in una Zona fluviale allargata, per le quali risultano vigenti gli art.34 e 14 delle NTA.



Art. 35. *Aree urbane consolidate* [1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.): a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1); b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2); c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).

[2]. La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità

pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.

Art.14 Sistema idrografico [2]. Il Ppr individua nella Tavola P4 le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali "allargate" e zone fluviali "interne"; la delimitazione di tali zone è stata individuata tenendo conto: a. del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico - PAI - (A, B e C); b. delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici; c. delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice.

(...)

[5]. Nelle zone fluviali di cui al comma 2 il Ppr persegue gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'articolo 8, in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto eco sistemico dei corsi d'acqua.

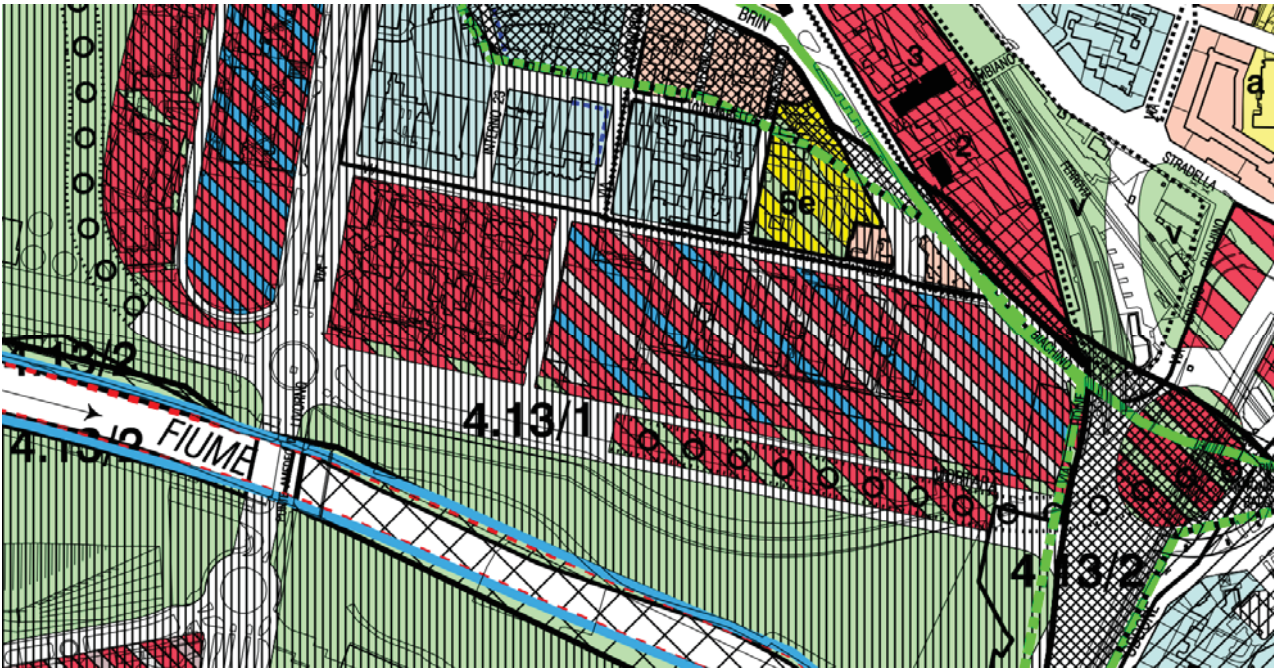
L'intervento proposto risulta coerente e non in contrasto con le previsioni del PPR.

12.1.4) Ai sensi dell'art.4 comma 2bis gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento sono consentiti sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente commerciale, con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita come definite dalla normativa nazionale e regionale in materia, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; la superficie di vendita autorizzata prima dell'ampliamento può essere ampliata nel rispetto della normativa di settore e non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.

L'edificio in oggetto ricade in un'area normativa a destinazione ASPI inserita in un'area ZUT, per la quale il PRG ammette interventi di ristrutturazione edilizia con la stessa volumetria. L'unità immobiliare interessata dalla ristrutturazione e dall'istanza di ampliamento ha destinazione commerciale; all'interno dell'unità immobiliare non sono presenti medie o grandi o strutture di vendita al dettaglio, dal momento che la autorizzazioni commerciali rilasciate sulle unità immobiliari esistenti prima dell'accorpamento cioè l'unità UMI B (ex Unieuro s.v. = 2.200 mq) e UMI B1 (ex CVG abbigliamento s.v. = 700 mq) non risultano più attive in quanto trasferite o annullate.

La superficie utile in ampliamento non è finalizzata all'aumento della superficie di vendita ma alla creazione di un soppalco destinato ad area di quiete ed a "tribuna" dalla quale gli accompagnatori degli atleti potranno seguire le attività che si svolgono al piano terra.

Ai sensi dell'art.4 comma 10 sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dal PRG vigente.



12.1.5) Ai sensi dell'art. 4 comma 6 l'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

L'intervento richiesto prevede la realizzazione di un soppalco con superficie inferiore al 20 % di quella esistente.

La SLP esistente misura 3.186,86 mq.

L'ampliamento massimo ammissibile risulta pertanto pari a $3.186,86 \times 20\% = 637,352$ mq.

La SLP in ampliamento prevista dal progetto misura $603,00 \text{ mq} < 637,352$.

12.1.6) Ai sensi dell'art. 10 comma 4 l'ampliamento al fine di realizzare gli interventi ammessi, è richiesto l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

La Giunta regionale ha stabilito, con DGR 16 novembre 2018, n. 43-7891, i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché i criteri di applicazione delle premialità ammesse dall'articolo 5, comma 6 e dal comma 5 dell'art.10.

Nel caso di interventi che prevedano la sola ristrutturazione edilizia il disposto normativo persegue il miglioramento dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ dell'edificio di partenza, o il raggiungimento della classe energetica A4/ n_{ZEB} di cui al DM 26 giugno 2015. Nell'Allegato A "Definizione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) al comma 1 vengono esplicitati i "Criteri e parametri per definire la sostenibilità ambientale ed energetica per l'applicazione degli interventi di cui all'articolo 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti senza integrale demolizione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalla normativa in materia di rendimento

energetico nell'edilizia per la nuova porzione realizzata, gli ampliamenti sono consentiti solo se l'intervento consente il raggiungimento del miglioramento energetico dell'intero edificio ampliato rispetto alla situazione pre-esistente prima dell'intervento. L'allegato alla DGR definisce i parametri tecnici da applicare e da articolare nell'ambito del progetto edilizio a seconda delle caratteristiche energetiche in atto, nel fabbricato oggetto di ampliamento prima dell'intervento.

Per miglioramento energetico dell'intero edificio si intende la realizzazione di interventi sul fabbricato o sui sistemi tecnici dell'edificio di partenza che comportino il miglioramento del parametro prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ con le seguenti percentuali:

Classe energetica	Miglioramento
A1	0%
A2	0%
A3	0%
A4	0%
B	5%
C	10%
D	15%
E	20%
F	25%
G	30%

da calcolare in funzione della classe energetica attribuita all'edificio di partenza nel rispetto del DM 26 giugno 2015 2 (*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*).

L'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ dell'edificio di partenza, è ricavato dall'attestato di prestazione energetica ante operam di cui al sopracitato decreto, depositato sul Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) regionale (<http://www.sistemapiemonte.it/cms/privati/ambiente-e-energia/servizi/856-sistema-informativo-perleprestazioni-energetiche-degli-edifici-sipee>).

Ad ampliamento realizzato, gli interventi per il miglioramento energetico non devono comportare l'aumento di emissioni di particolato a livello locale.

Il soddisfacimento dei requisiti deve essere dimostrato nel progetto allegato alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio mediante i relativi elaborati tecnici, di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005, e, al termine dei lavori, il miglioramento energetico deve essere dimostrato dalla presentazione della dichiarazione asseverata del Direttore Lavori attestante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica ai sensi dell'art. 8 c. 2 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 311/2006, allegata alla comunicazione di fine lavori e dal deposito, sul sistema informativo regionale SIPEE, dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo alla situazione post operam. In mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione di fine lavori stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato.

L'intervento richiesto prevede la realizzazione di interventi sul fabbricato o sui sistemi tecnici dell'edificio di partenza che comportino il miglioramento del parametro prestazione energetica globale non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ nel rispetto delle percentuali fissate per la classe energetica di partenza.

12.2) Condizioni puntuali di ammissibilità

12.2.1) L'art. 11 della Legge al comma 2 lett. b introduce le limitazioni all'applicazione degli interventi, che:

a) non possono essere realizzati su edifici che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001 ;

b) non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64(Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);

c) devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), quanto previsto da indirizzi, direttive e prescrizioni del PPR, quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI;

d) nel caso in cui interessano edifici o ambiti localizzati all'interno delle aree naturali protette devono rispettare le normative dei piani d'area vigenti nel caso in cui siano più restrittive, fatta eccezione per gli edifici realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché la deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 3 sia preceduta da deliberazione di assenso del Consiglio dell'Ente di gestione dell'area protetta; tali interventi non costituiscono variante ai piani d'area e devono rispettare le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area e gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPR;

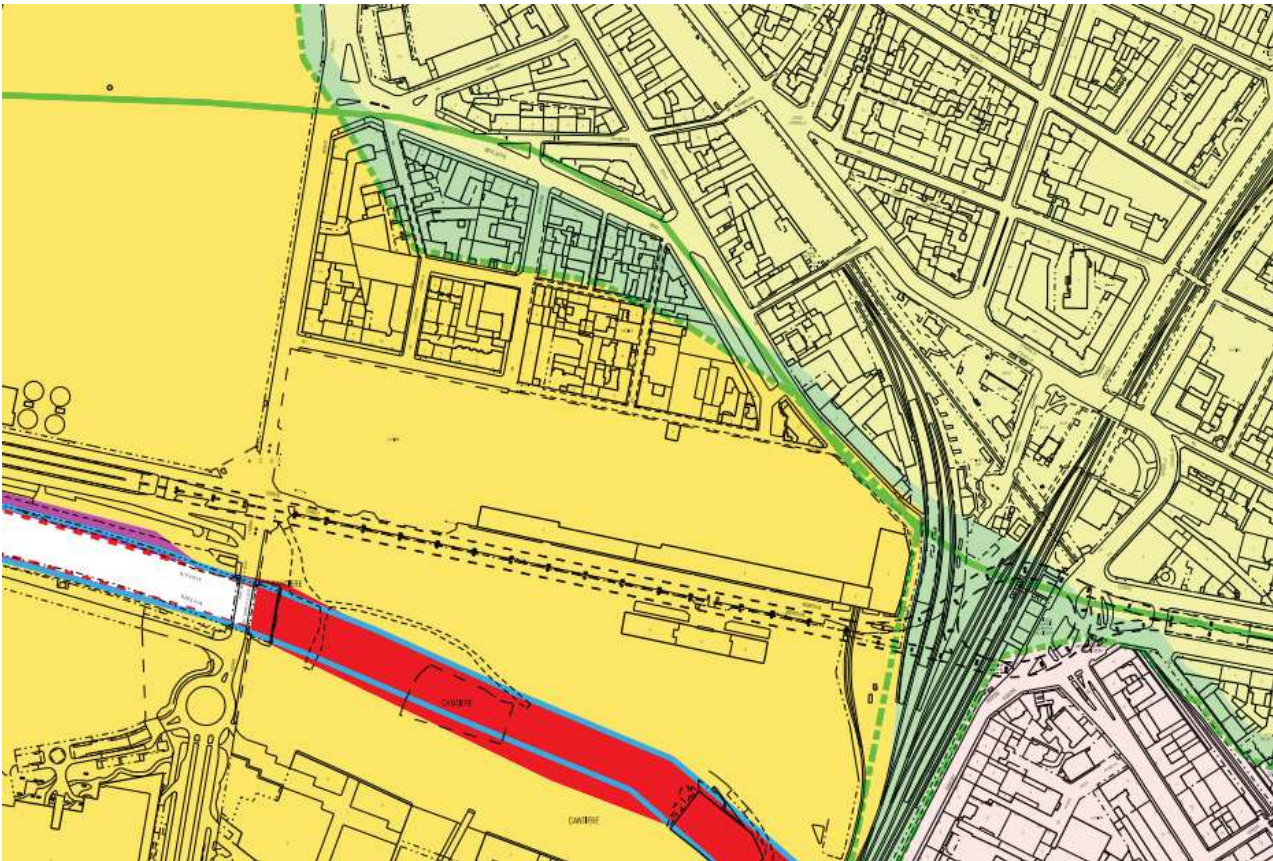
e) nel caso in cui interessano edifici localizzati all'interno della Rete Natura 2000 sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti.

Nel caso in esame:

a) L'edificio in oggetto risulta legittimato realizzato alla data della richiesta citare titoli abilitativi e agibilità;

b) L'edificio in oggetto non è localizzato nelle fasce fluviali classificate A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), essendo localizzato in fascia C.

L'edificio in oggetto non è localizzato in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 essendo localizzato in classe IIIb2a



IIIb2a (P)
 Limite tra la fascia B e la fascia C

L'edificio in oggetto non è localizzato negli abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);

c) L'intervento rispetterà le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), quanto previsto da indirizzi, direttive e prescrizioni del PPR, quanto definito dalle norme del PAI e dalle norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI;

d) l'edificio e l'ambito di appartenenza non sono localizzati all'interno delle aree naturali protette;

e) l'edificio non è localizzato all'interno della Rete Natura 2000.

12.2.2) L'art. 11 della Legge al comma 3 lettera b specifica che gli interventi di cui agli articoli 4 e 5:

a) non possono interessare gli insediamenti storici individuati dal PRG ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977;

Nel caso in esame l'edificio non è localizzato negli insediamenti storici individuati dal PRG ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977.