

3 agosto 2020

BANCA SELLA
OPEN INNOVATION
CENTER

CORSO GALILEO FERRARIS 32
TORINO

PROGETTO PRELIMINARE PER PARERE DI MASSIMA
L.R. 16/2018

Rev 5.00

INTRODUZIONE

Progetto originario risalente al 1950

Il progetto preliminare per il recupero dell'immobile sito in Corso Galileo Ferraris 32 è teso alla definizione di un dialogo formale e funzionale tra le caratteristiche architettoniche della preesistenza e le nuove attività che Banca Sella intende sviluppare al suo interno.

L'edificio si trova all'angolo tra c.so Stati Uniti e c.so Galileo Ferraris: un'area di estremo interesse a livello urbano, con alcune importanti attività limitrofe, come la Galleria di Arte Moderna o l'Unione Industriali. L'area oggetto di intervento è individuata dal PRGC come "Zona a Verde Privato con preesistenze edilizie". Come tutto il quartiere della Crocetta - di cui gli isolati a ridosso di c.so Vittorio Emanuele costituiscono la parte più settentrionale - il tessuto urbano è costituito prevalentemente da complessi edilizi residenziali (o tali in origine) con aree verdi private a delimitare le aree di proprietà. La palazzina oggetto del nostro intervento rispetta queste caratteristiche morfologiche e si affaccia sul controviale alberato di c.so Galileo Ferraris, lungo il quale è situato l'ingresso originale. Due porzioni di verde privato, una sul lato nord del lotto e l'altra sull'angolo sud, sono delimitate da una recinzione in ferro parzialmente ricoperta di vegetazione.

Il progetto della palazzina risale al 1950 ed era originariamente destinata ad un uso residenziale. Dagli anni '90 la destinazione d'uso è invece terziaria.

Il manufatto originario è suddiviso in tre volumi edilizi:

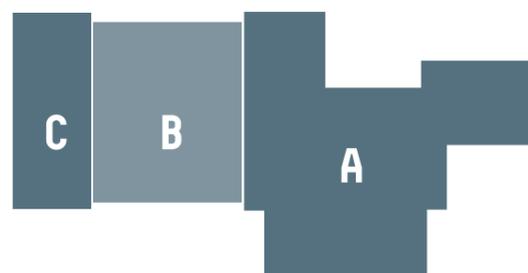
- un volume principale (A) che si sviluppa su tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo piano) e da una copertura frutto di un'intersezione di tetti a padiglione;
- un volume di collegamento (B) composto da tre piani, di cui l'ultimo livello con manica di profondità ridotta e due terrazze, verso est e verso ovest;
- un volume più piccolo (C) verso corso Stati Uniti, che si sviluppa su tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo piano) e un tetto a padiglione.

L'edificio è caratterizzato dall'intersezione tra questi tre blocchi e dai relativi cornicioni. Il materiale di rivestimento - pietra di Vicenza giallo/dorata - unifica le volumetrie e definisce lesene e cornici che costituiscono il linguaggio principale del manufatto.

L'obiettivo di Banca Sella è quello di trasformare l'edificio in un **HUB urbano**: un luogo di lavoro aperto alla città (Open Innovation Centre).

A livello funzionale questo è reso possibile dall'ibridazione di funzioni "private" - come gli uffici della banca, la direzione del territorio e della rete, il private banking - con funzioni aperte al pubblico come la nuova caffetteria e la succursale. La nuova sede di c.so Galileo Ferraris 32, inoltre diventerà il teatro principale per il Sella Lab: un incubatore di start-up, interno a Banca Sella ed elemento di punta del percorso di innovazione che la banca sta seguendo da alcuni anni.

Key-plan



Il modello derivante da questa compresenza di funzioni e attività è quello dell'**Open Innovation Centre**, un luogo di lavoro e di incontro composto da spazi con diversi gradi di privacy (da quelli totalmente aperti al pubblico fino a quelli privati) che potrà essere aperto ventiquattro ore su ventiquattro e sette giorni su sette, diventando un nuovo polo attrattivo per l'area.

Il progetto ha quindi l'obiettivo di coniugare il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto originario con le nuove esigenze funzionali.

Il nuovo programma funzionale porta alla necessità di usufruire dell'**aumento di SLP reso possibile dalla Legge Regionale 16/2018** ed alla conseguente definizione di una nuova volumetria. Si è scelto, tuttavia, di concentrare l'intervento su porzioni ben definite del manufatto, cercando di mantenere le caratteristiche storiche ed architettoniche della palazzina originaria. La strategia progettuale può essere riassunta in 6 punti chiave:

1. Interventi minimi sui volumi A e C, tesi all'eliminazione delle incongruenze formali e al ripristino di alcune finiture esterne;
2. La massimizzazione dell'illuminazione naturale interna (con la rimozione dei balconi e la ridefinizione di alcune finestre) e la sostituzione dei serramenti;
3. L'apertura verso la città attraverso la rimozione della recinzione verso sud (all'angolo tra c.so Galileo e c.so Stati Uniti) a beneficio di un nuovo spazio pubblico: una piccola piazza d'angolo;
4. La definizione del nuovo ingresso all'edificio in corrispondenza del volume B, così da permettere l'ampliamento del marciapiede pubblico - con una gradonata che scende verso il piano originariamente semi-interrato (riprendendo il piano di imposta del lato Ovest dell'edificio) - e un accesso più baricentrico al nuovo sistema edilizio;
5. La nuova volumetria centrale a chiusura dei balconi e delle terrazze del blocco B. Il recupero del piano di imposta del lato Ovest dell'edificio permette, attraverso alcuni piani sfalsati e doppie altezze interne, il recupero di superficie utile;
6. Il nuovo blocco B riprende formalmente le caratteristiche dell'edificio esistente ma apre le sue funzioni verso la città, attraverso l'utilizzo di ampie superfici vetrate, una nuova terrazza e la concentrazione delle principali attività aperte al pubblico.

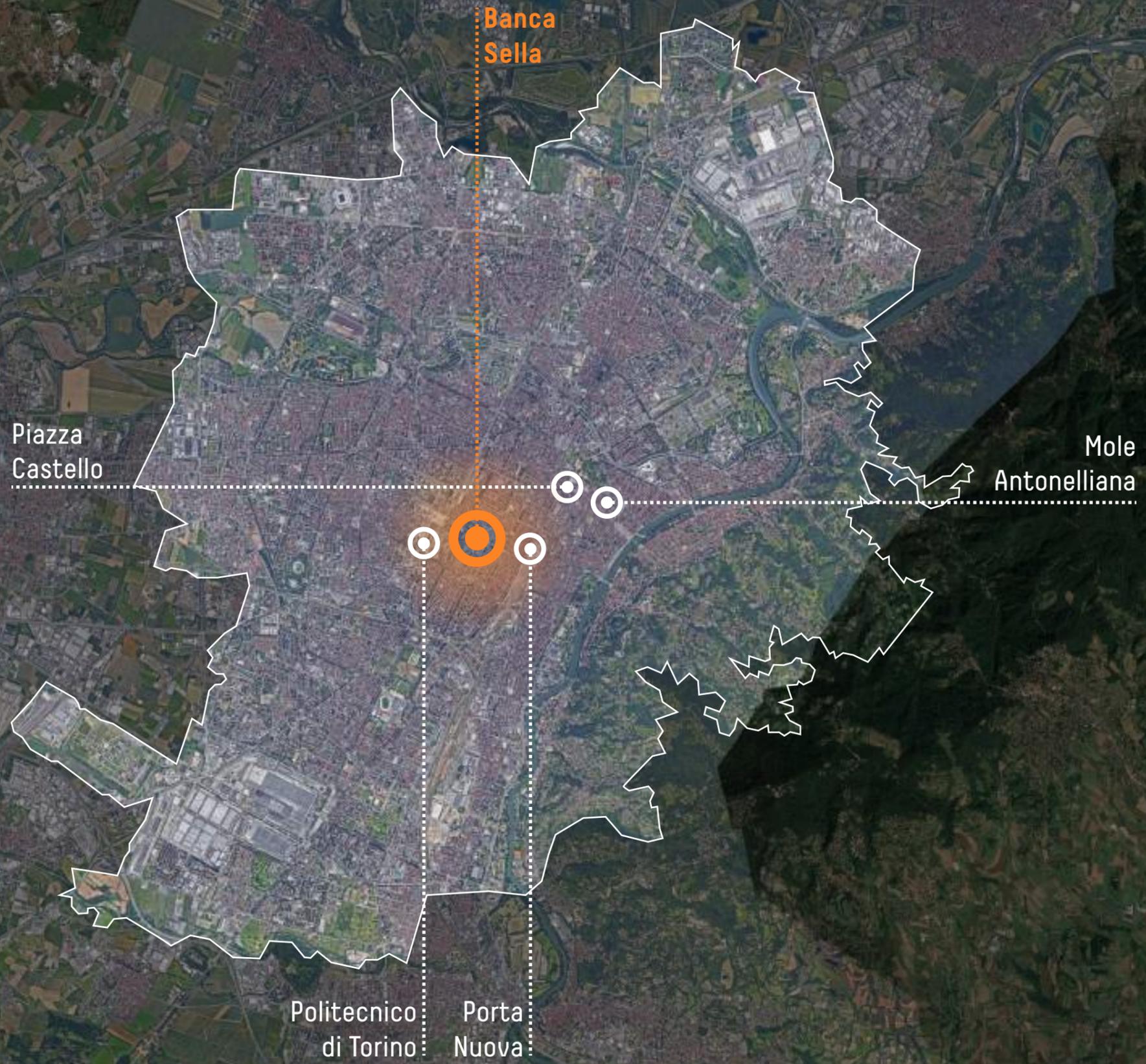
Il giardino verso Nord verrà conservato come "verde privato" ad uso degli uffici del **Gruppo Sella**, definendo due nature del complesso: una più introversa e privata e l'altra, quella verso l'incrocio tra i due corsi, più attrattiva e pubblica.

Interventi chiave

**INQUADRAMENTO
TERRITORIALE**

**INQUADRAMENTO
TERRITORIALE**

SCALA TERRITORIALE



2km

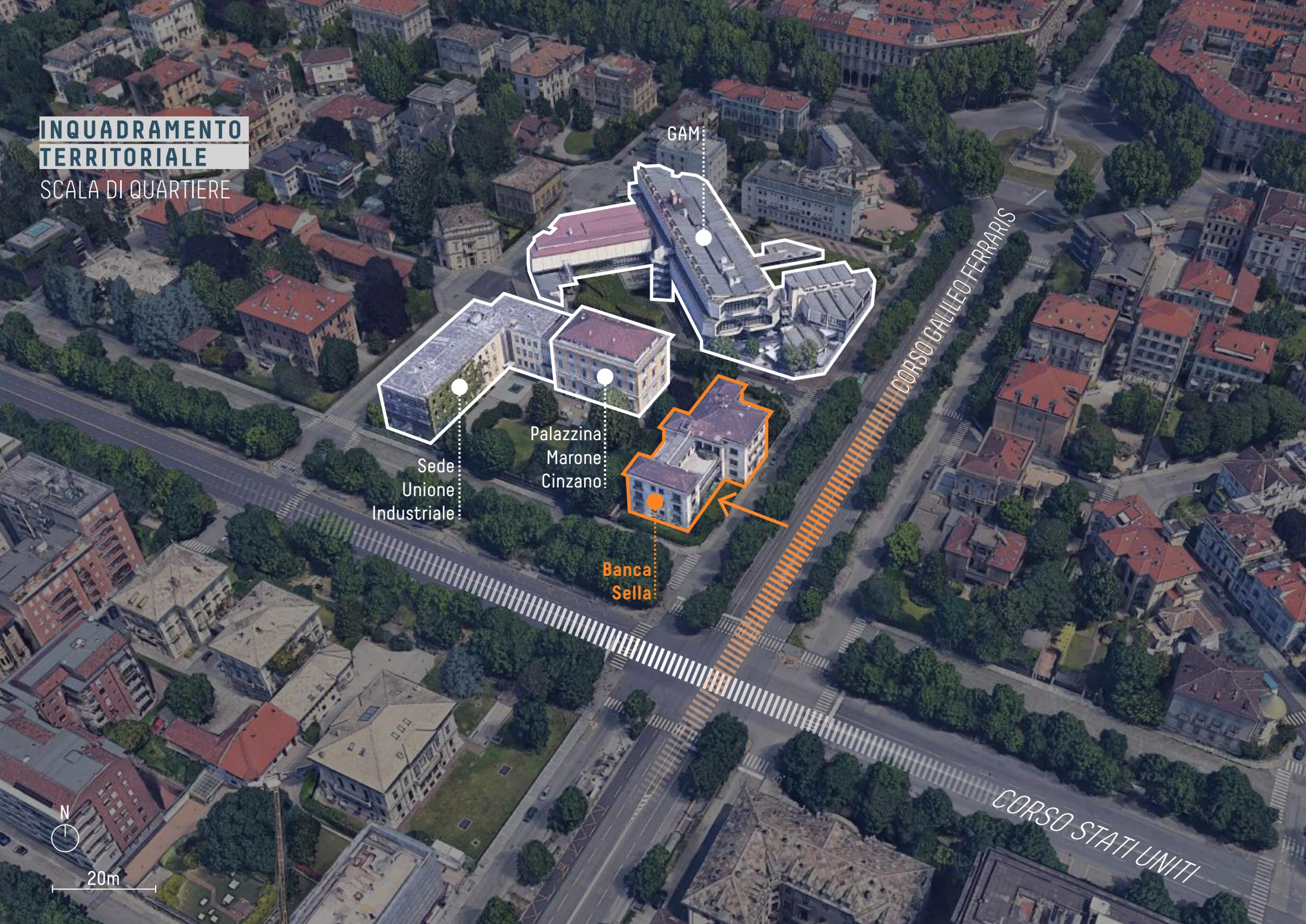
**INQUADRAMENTO
TERRITORIALE**

SCALA URBANA



**INQUADRAMENTO
TERRITORIALE**

SCALA DI QUARTIERE



GAM

Sede
Unione
Industriale

Palazzina
Marone
Cinzano

Banca
Sella

CORSO GALILEO FERRARIS

CORSO STATI UNITI



20m

INQUADRAMENTO URBANISTICO

NORMATIVA

VINCOLI PAESAGGISTICI



 Beni culturali - Art. 10 D. Lgs 42/2004 (ex. Vincoli 1089/39)

 Beni paesaggistici - Art. 134 D. Lgs 42/2004 (ex. Vincoli 1497/39 e L. 431/85)

L'immobile si affaccia in un ambito con vincolo paesaggistico ambientale, ma risulta comunque escluso dalla lista degli immobili soggetti a vincolo.

AZZONAMENTO PRG



 • Zone a verde privato con preesistenze edilizie

 • Attività terziarie servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

 • Parcheggi

L'immobile ricade nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie - destinazione Attività terziarie e servizi.

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.

Art.13 – Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate da edifici circondati da verde ed inseriti prevalentemente nelle zone consolidate residenziali miste.

I caratteri naturalistici richiedono interventi mirati alla manutenzione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

Le aree sono contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8).

Le aree residenziali non sono contraddistinte da lettera e sono riconducibili alle aree normative R1*.

L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 0,001 mq SLP/mq SF, utilizzabile per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, in aggiunta alla SLP esistente, che viene confermata.

INTERVENTO

EDILIZIO

RISTRUTTURAZIONE (d) CON AMPLIAMENTO

Conformità dell'istanza di progetto preliminare alla Legge Regionale 16/2018

In attuazione all'art. 3 comma 6 della legge regionale 16/2018 che "Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione di cui al presente capo, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale", si propone un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento.

In relazione alla legittimità dell'immobile si richiamano i principali titoli edilizi che ne hanno determinato la configurazione attuale dei luoghi:

1. Realizzazione iniziale ad uso residenziale della palazzina con Permesso di Costruire n.163 del 11/03/1950
2. Licenza di Abitabilità n. 671 del 07/10/1950;
3. Licenza di Abitazione n. 222 del 14/12/1979 in cui si autorizza l'uso dell'immobile con locali ad uso ufficio;
4. Cambio d'uso a terziario con Sanatoria n. 637 del 03/02/1993 successiva ad una richiesta di Condonò;
5. Realizzazione dell'autorimessa con Concessione Edilizia n. 375 del 09/05/1994;
6. Abitabilità dell'autorimessa n.527 del 13/08/2001;
7. Ultimo stato assentito dei luoghi con SCIA in sanatoria presentata in data 19/02/2018.

Si dichiara il rispetto all'ambito di applicazione della legge regionale 16/2018 relativamente all'art. 4. L'immobile in oggetto ha una destinazione d'uso prevalente direzionale, per la quale il PRG vigente ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile è al di fuori del centro storico e non è individuato tra gli edifici di particolare pregio storico, come rilevabili nel Piano Regolatore Vigente. L'immobile non è assoggettato a vincoli monumentali e paesaggistici.

Si propone quindi **un incremento di superficie - comunque inferiore al massimo consentito del 20% della SLP esistente (al netto delle superfici derivanti da condoni edilizi) - pari a 400 mq circa**, come previsto dal comma 2 dell'art.3 della sopra citata legge.

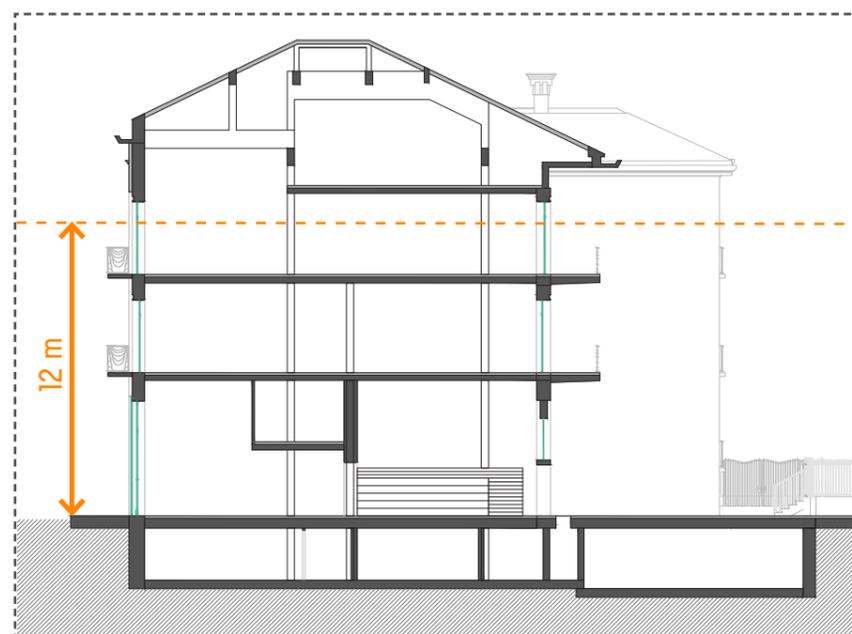
In relazione alla possibilità del comma 8 dell'art.4, che prevede per gli incentivi del comma 2 "il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali", **il progetto prevede la sola chiusura delle terrazze esistenti in corrispondenza del corpo di fabbrica centrale, finalizzato a rispondere ad una necessità tecnico funzionale dell'edificio (sia distributiva che strutturale).**

Si dichiara altresì che non si è beneficiato in passato dei dispositivi della legge regionale 20/2009 e della legge 106/2011.

**Ampliamento
< 20% SLP esistente
(400 mq circa)**

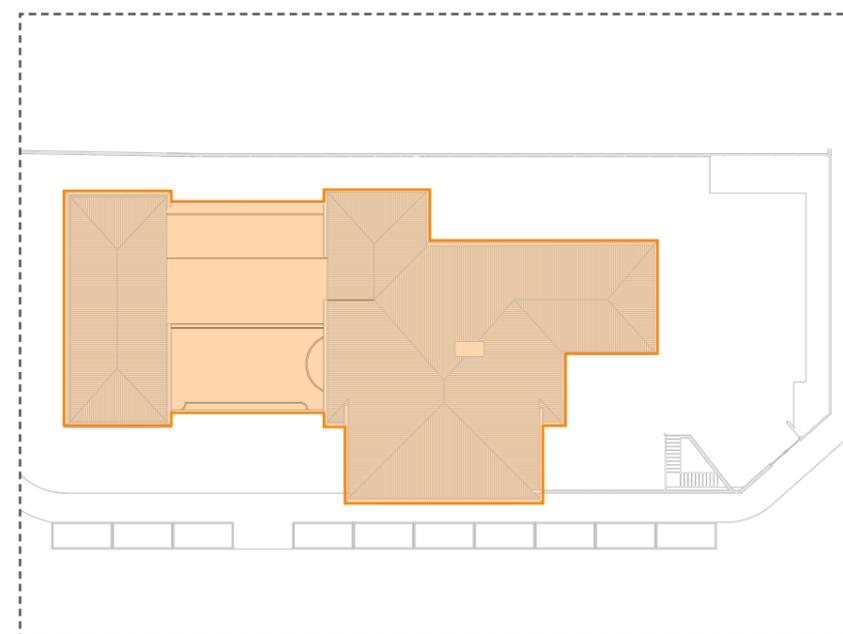
INQUADRAMENTO URBANISTICO

NORMATIVA



1) Altezza massima consentita mt 12 nel rispetto del R. E.

La linea di gronda dell'edificio attuale supera il vincolo di altezza massima.



2) Rapporto di copertura 1/3 del lotto.

La superficie coperta attuale è superiore ad 1/3 del lotto.

L'edificio in progetto è contenuto entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, calcolata come indicato nell'art. 17 del R.E. della città di Torino: la Superficie coperta della costruzione (Sc) resta quindi inalterata.

Per conseguenza, restano inalterate anche le distanze dai confini privati.

**STATO
DI FATTO**

**STATO
DI FATTO**

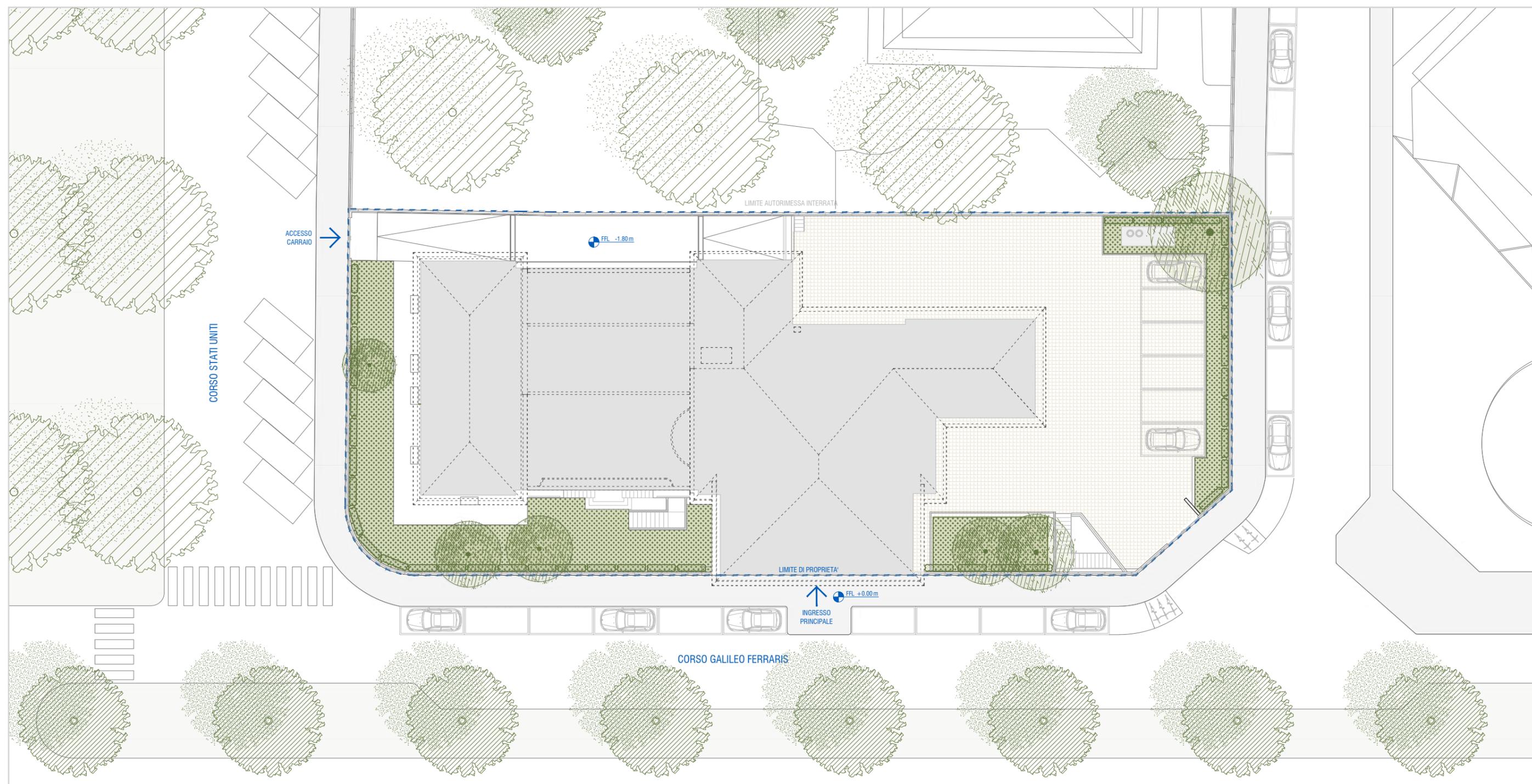
VISTA DA CORSO
GALILEO FERRARIS



STATO DI FATTO

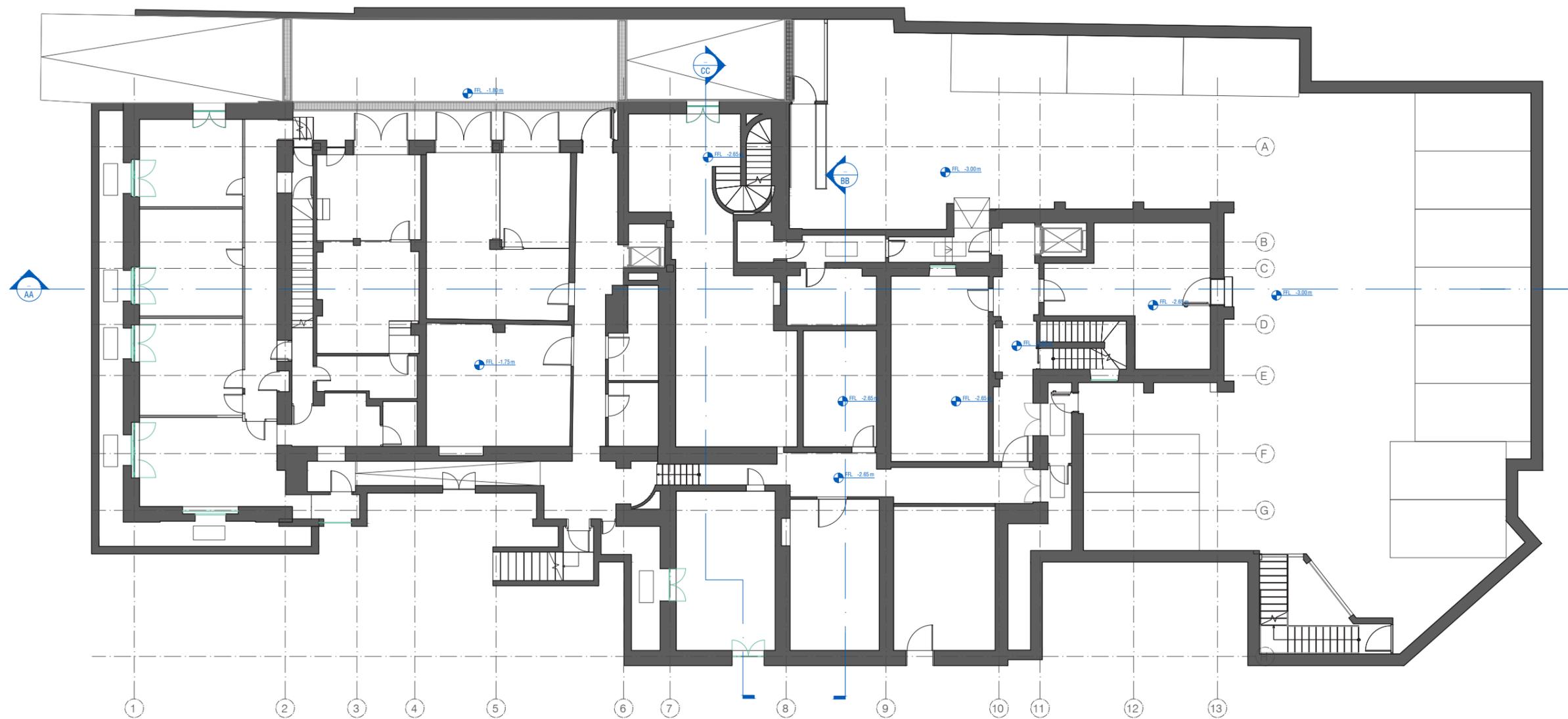
PLANIMETRIA GENERALE

Nota: lo stato di fatto qui rappresentato è congruente con la condizione dell'immobile nello stato attuale, essendo pressochè terminati i lavori di strip-out di cui alla CIL-A prot. 0100127200003462792019

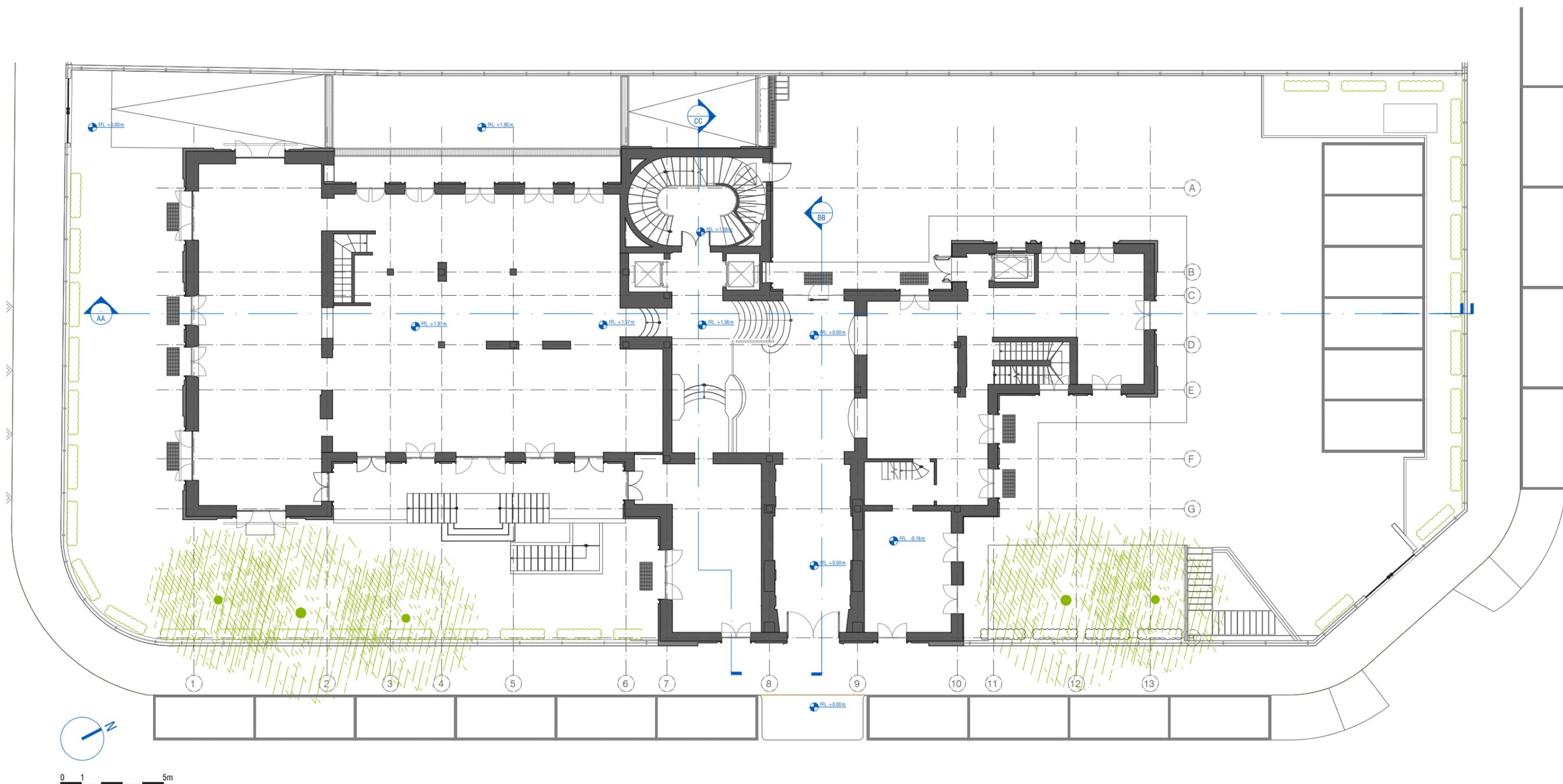


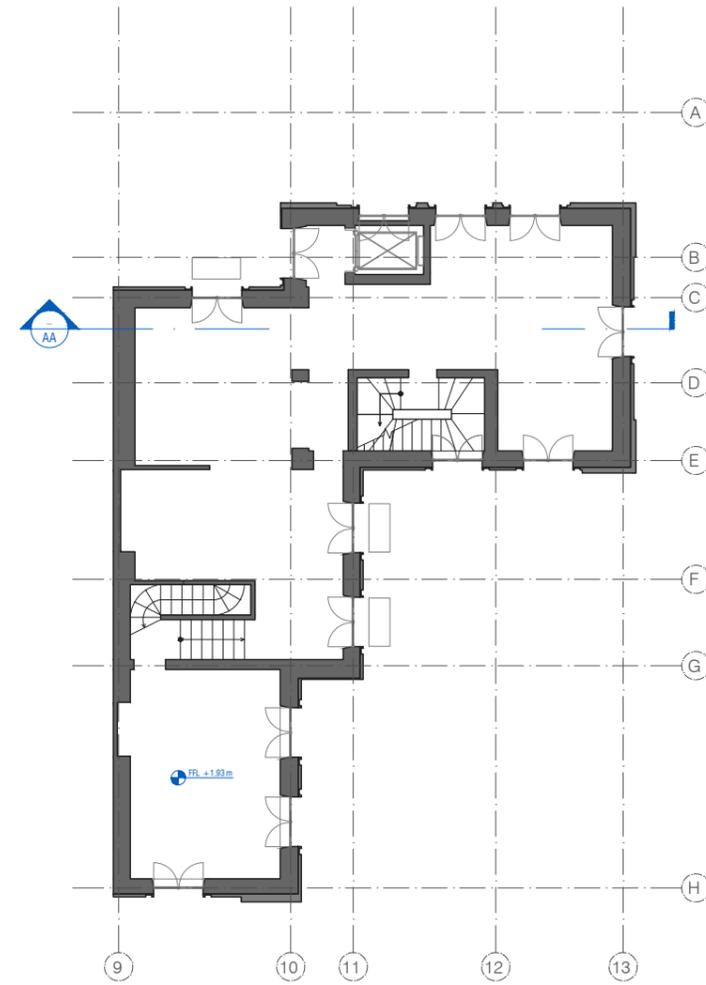
STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



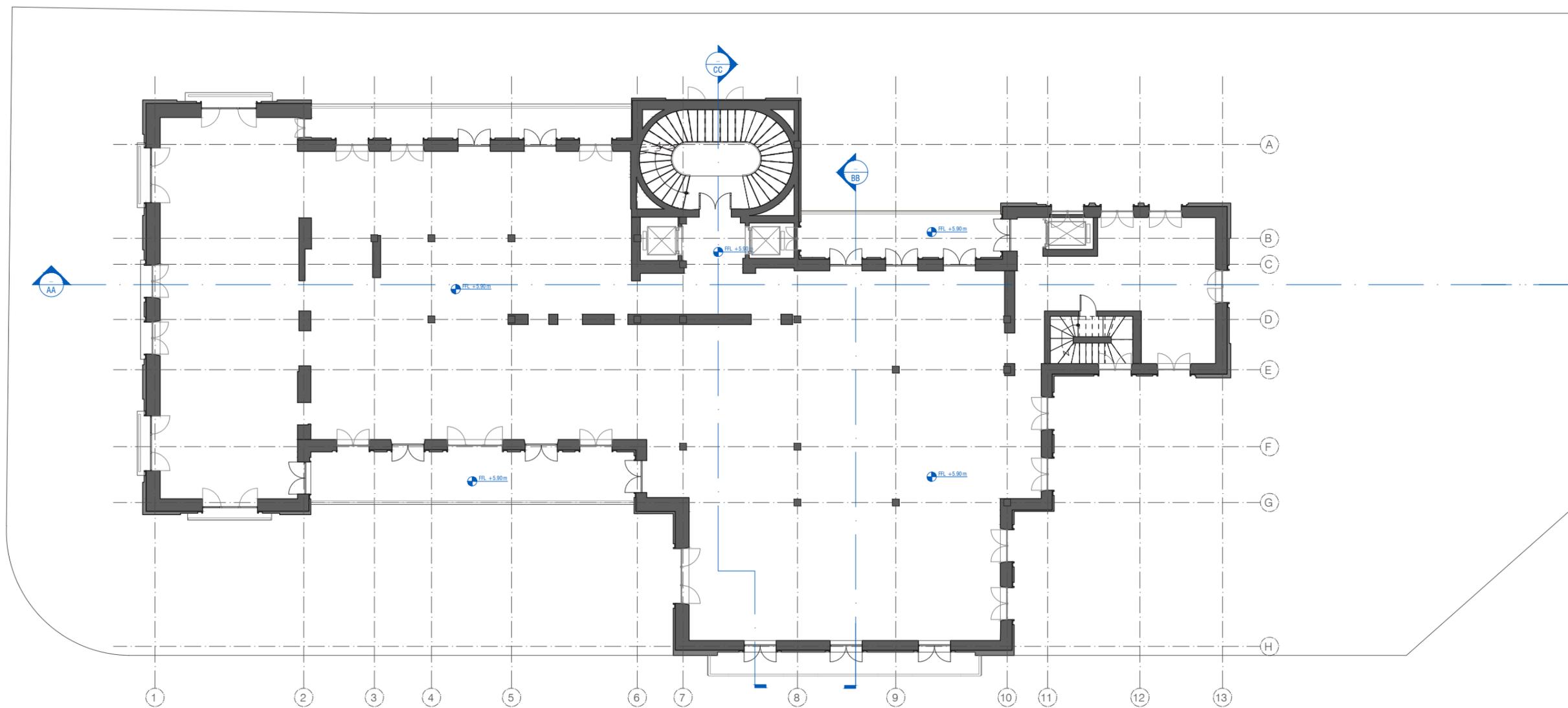
**STATO
DI FATTO**
PIANTA
PIANO RIALZATO



**STATO
DI FATTO**PIANTA
PIANO MEZZANINO

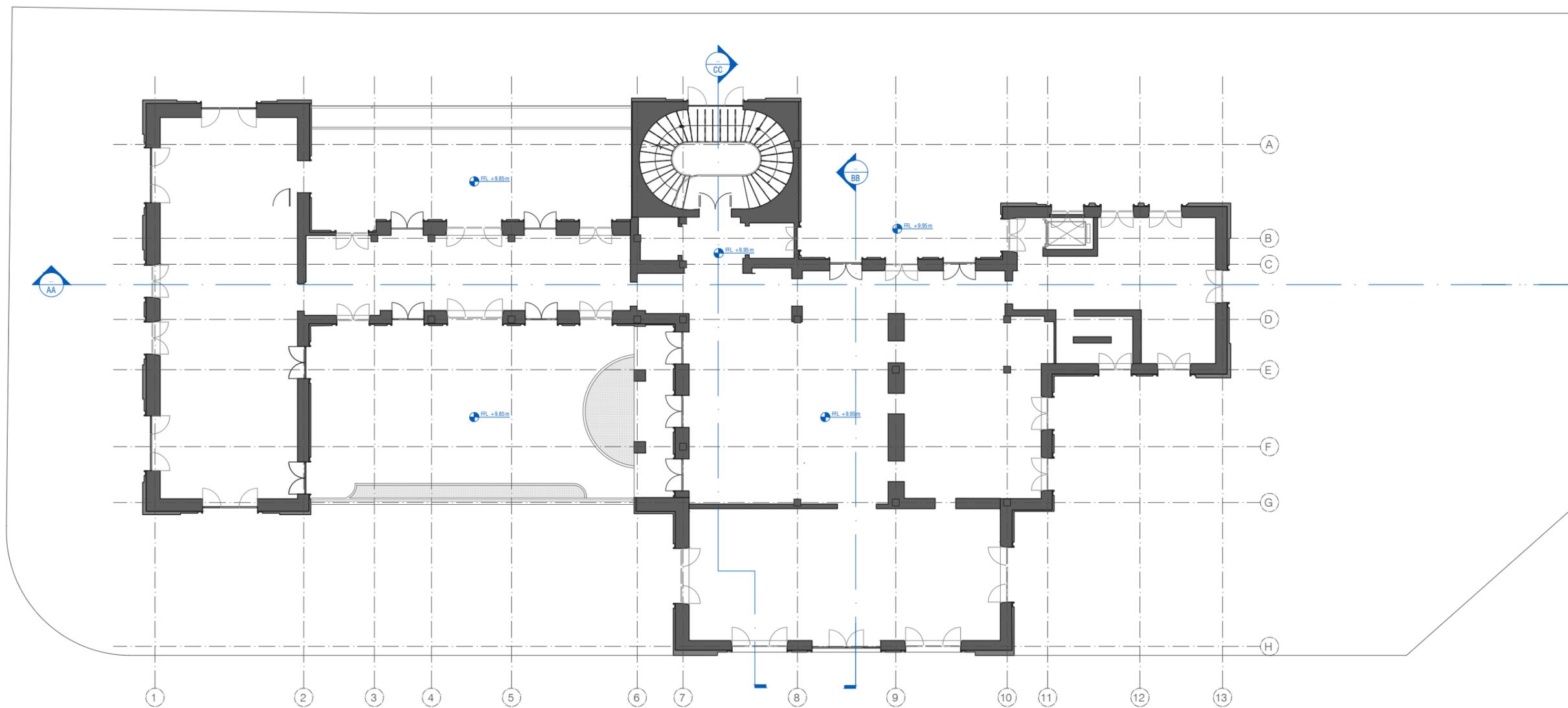
**STATO
DI FATTO**

PIANTA
PIANO PRIMO



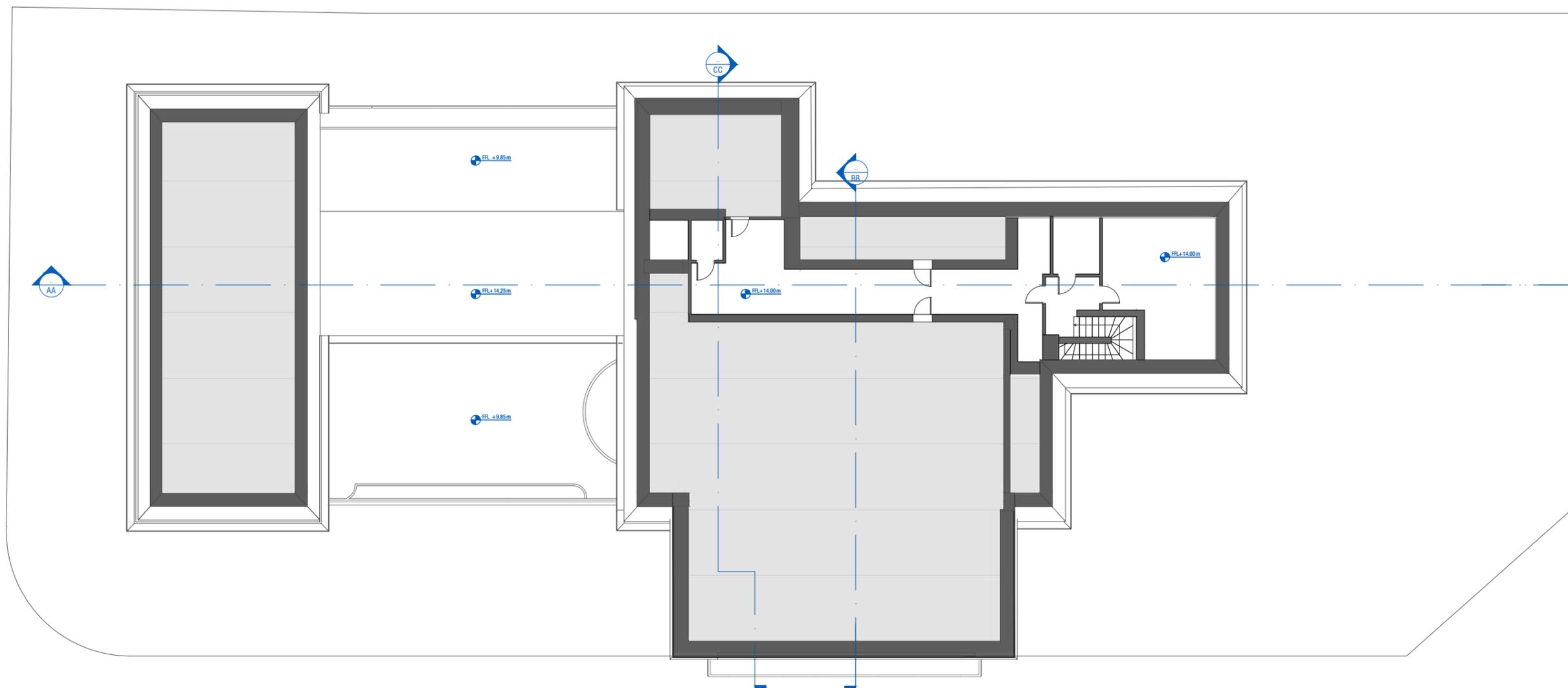
**STATO
DI FATTO**

PIANTA
PIANO SECONDO



**STATO
DI FATTO**

PIANTA
PIANO COPERTURE



**STATO
DI FATTO**
SEZIONE AA



**STATO
DI FATTO**
SEZIONE BB - CC



**STATO
DI FATTO**
PROSPETTO
EST



**STATO
DI FATTO**

PROSPETTO
NORD



**STATO
DI FATTO**

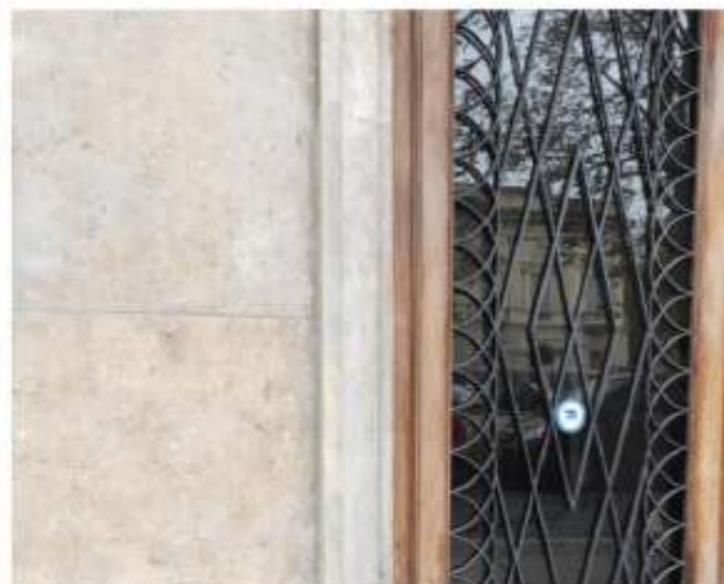
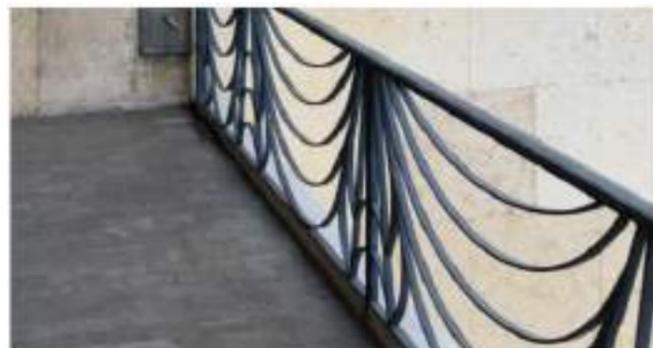
PROSPETTO
OVEST



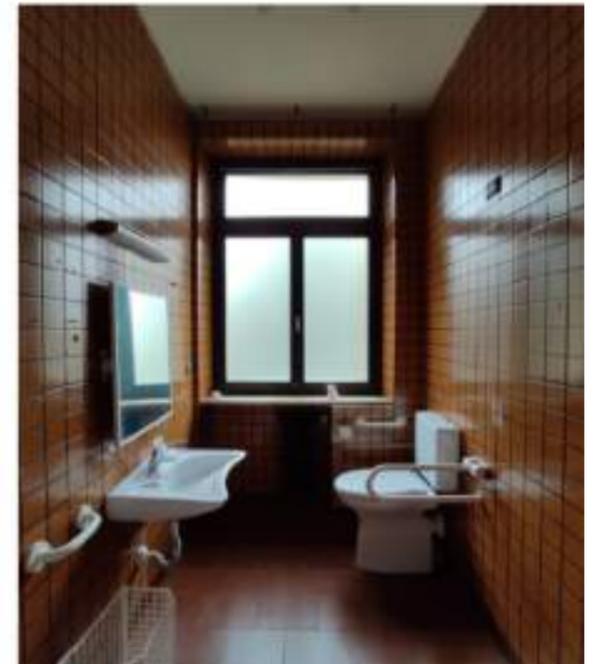
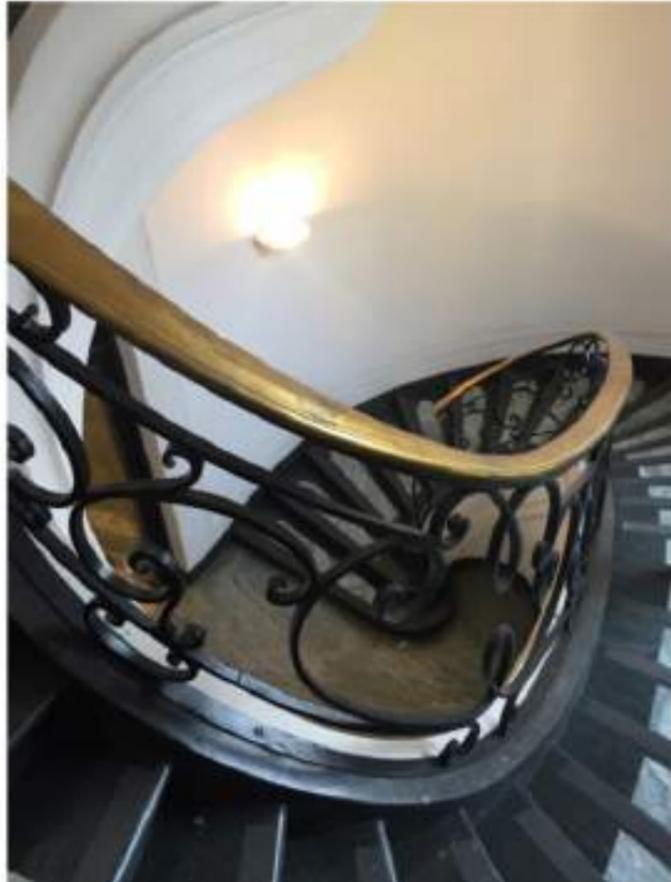
**STATO
DI FATTO**
PROSPETTO
SUD



ANALISI
STATO DI FATTO
DETTAGLI ESTERNO



ANALISI
STATO DI FATTO
DETTAGLI INTERNO



**CONCEPT
DESIGN**

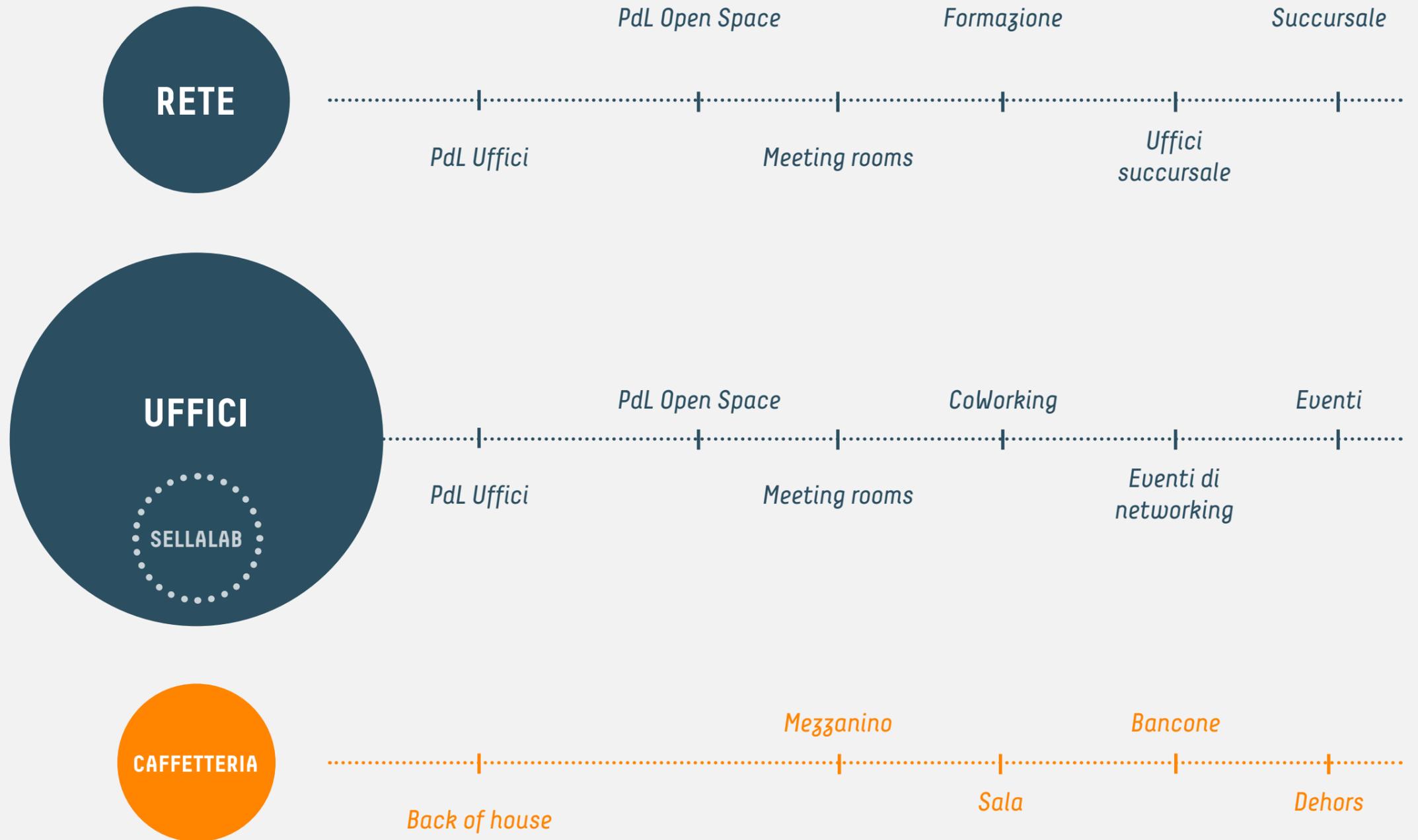
CONCEPT DESIGN

BRIEF FUNZIONALE

RETE
 Commerciali imprese
 Specialist
 Direzione di territorio
 Private
 Direzione di rete
 Succursale

UFFICI
 Persone di sede
 Sella Leasing
 Axerve
 Hype
 BSH
 SGR

INCLUDE:
 SELLA LAB
 PdL open space
 PdL uffici
 Community
 Networking
 Eventi
 Formazione



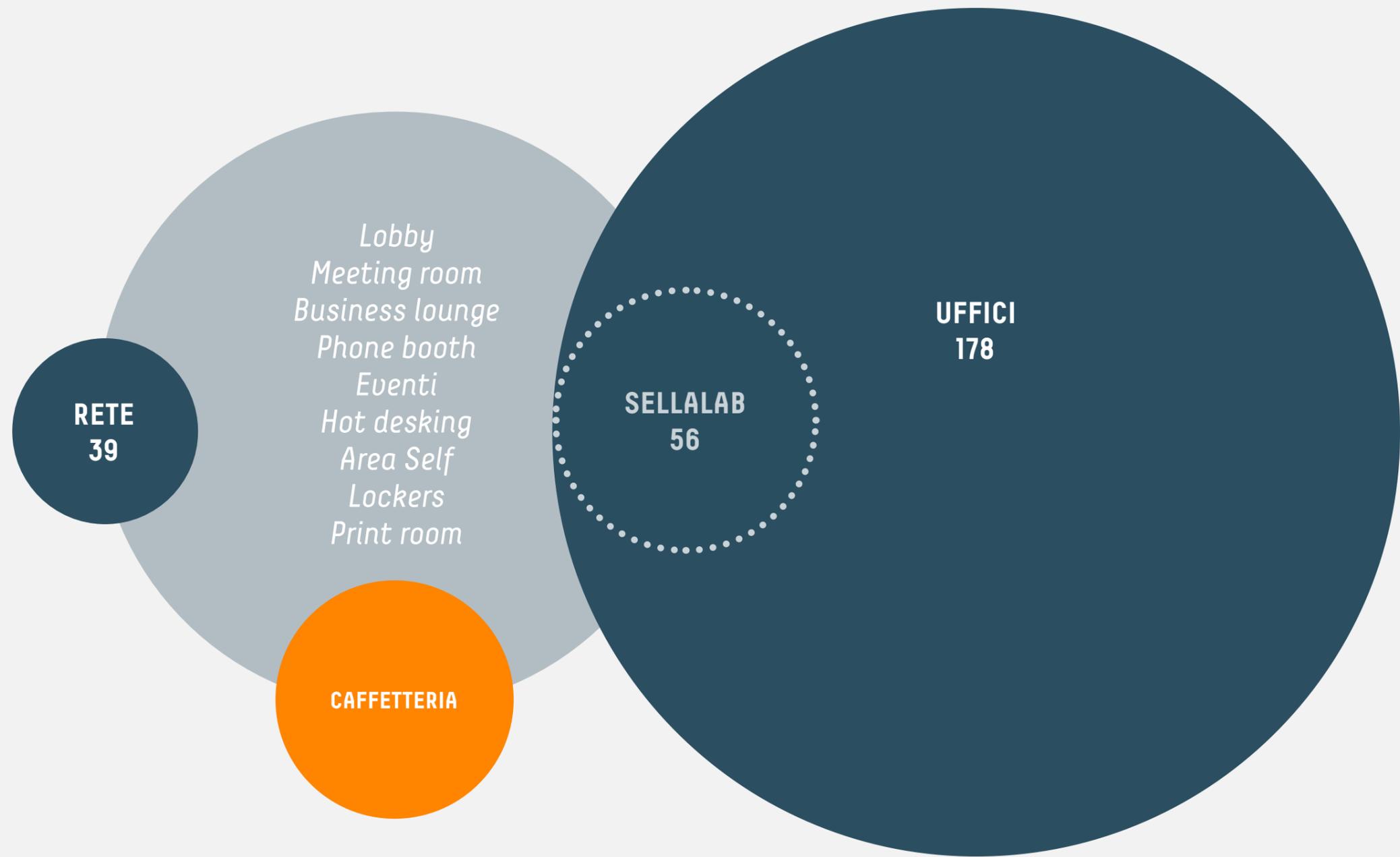
privato

pubblico

**CONCEPT
DESIGN**

STRATEGIA
DI MASSIMA

**7/7
24h/24h
Privacy Gradient**



FOSTERING COMMUNICATION

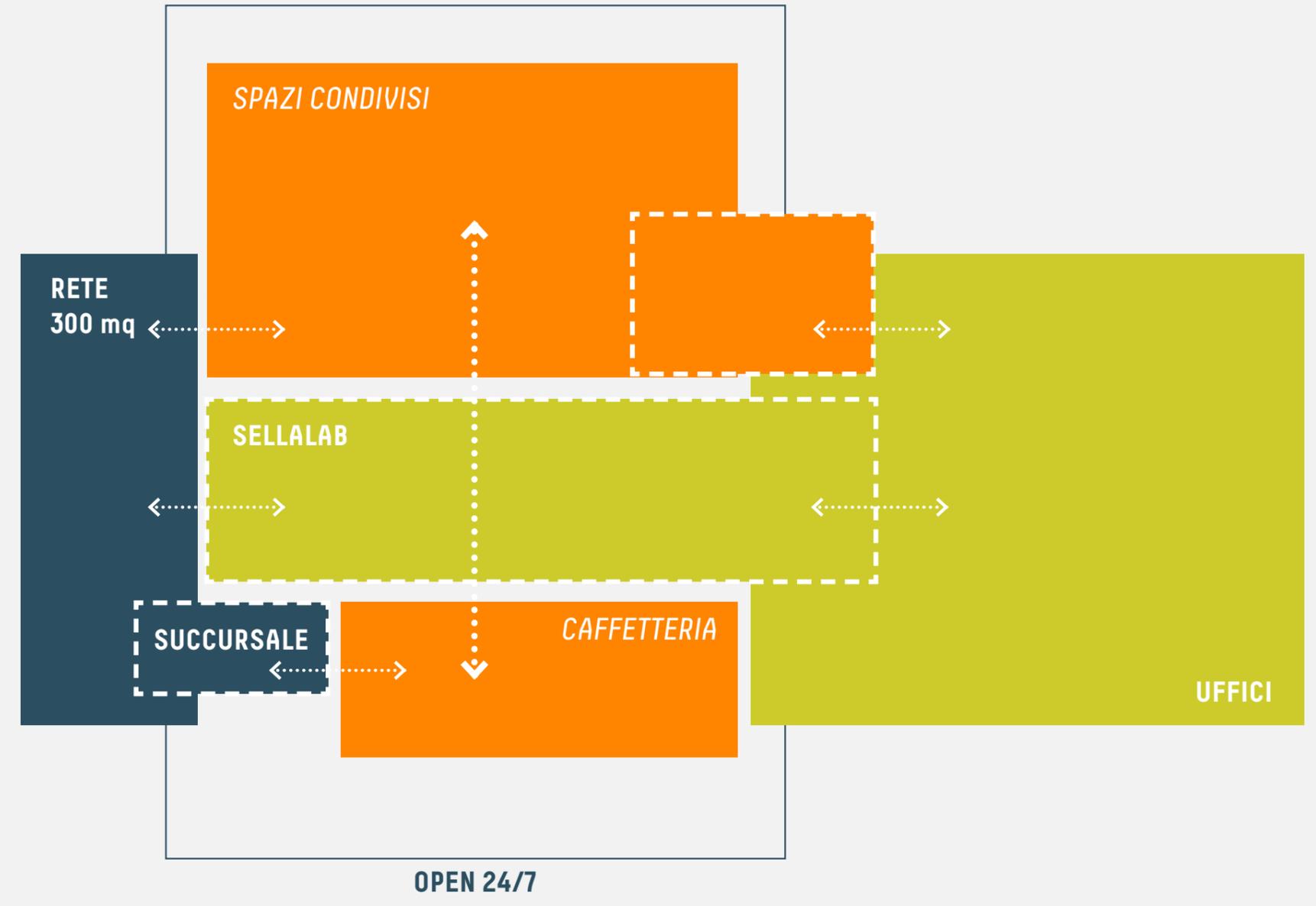
**CONNECTIONS AND PROXIMITY
MAKE INNOVATION EASIER**

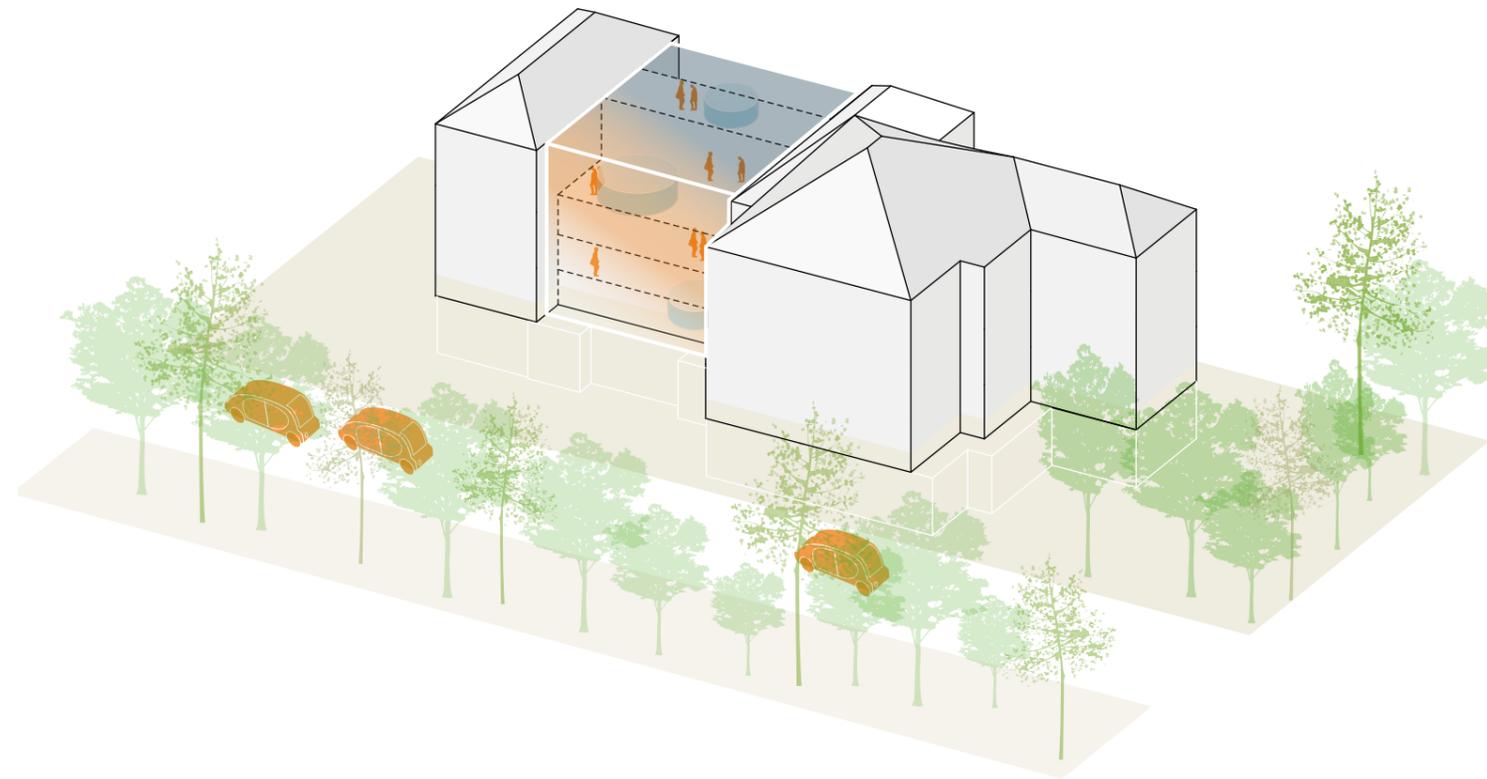
“**OPEN INNOVATION** IS A PARADIGM THAT ASSUMES THAT FIRMS CAN AND SHOULD USE **EXTERNAL IDEAS** AS WELL AS **INTERNAL IDEAS**, AND **INTERNAL AND EXTERNAL PATHS** TO MARKET, AS THE FIRMS LOOK TO ADVANCE THEIR TECHNOLOGY.”

HENRY CHESBROUGH

**CONCEPT
DESIGN**

PROGRAMMA E
RELAZIONI SPAZIALI



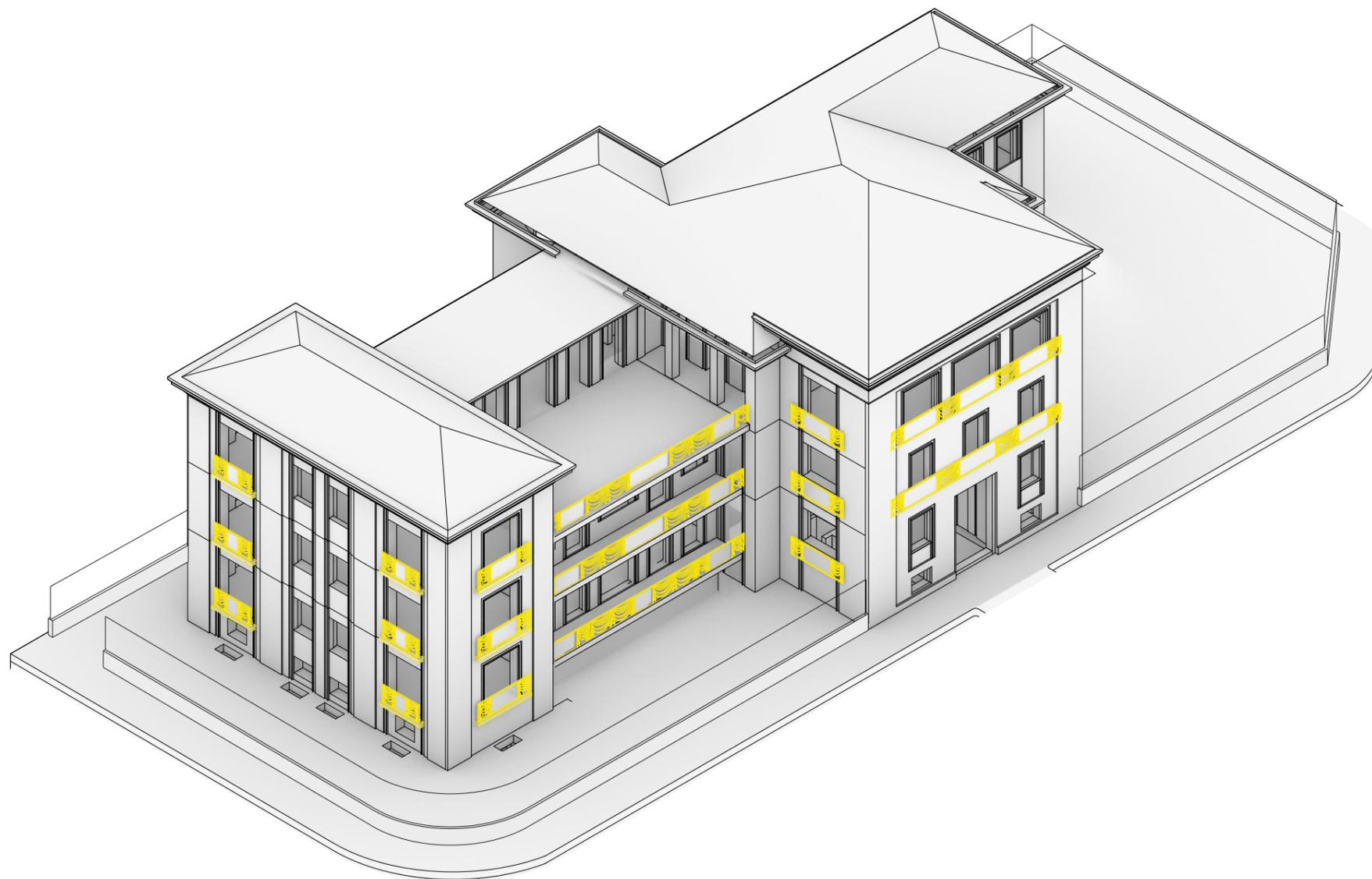


OPEN INNOVATION *CENTRE*

HUB URBANO | APERTURA ALLA CITTÀ

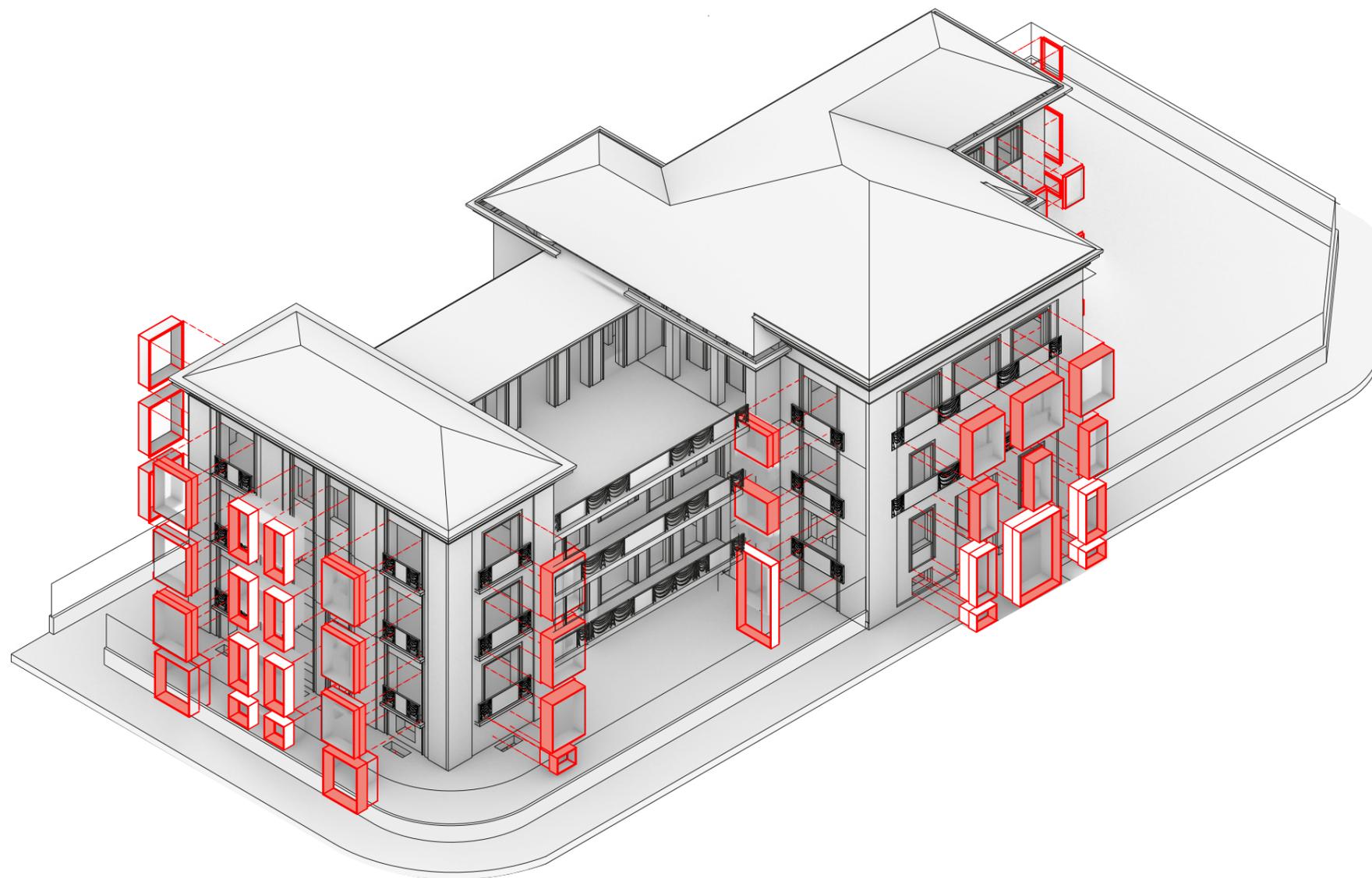
CONCEPT DESIGN

PRINCIPI PROGETTUALI



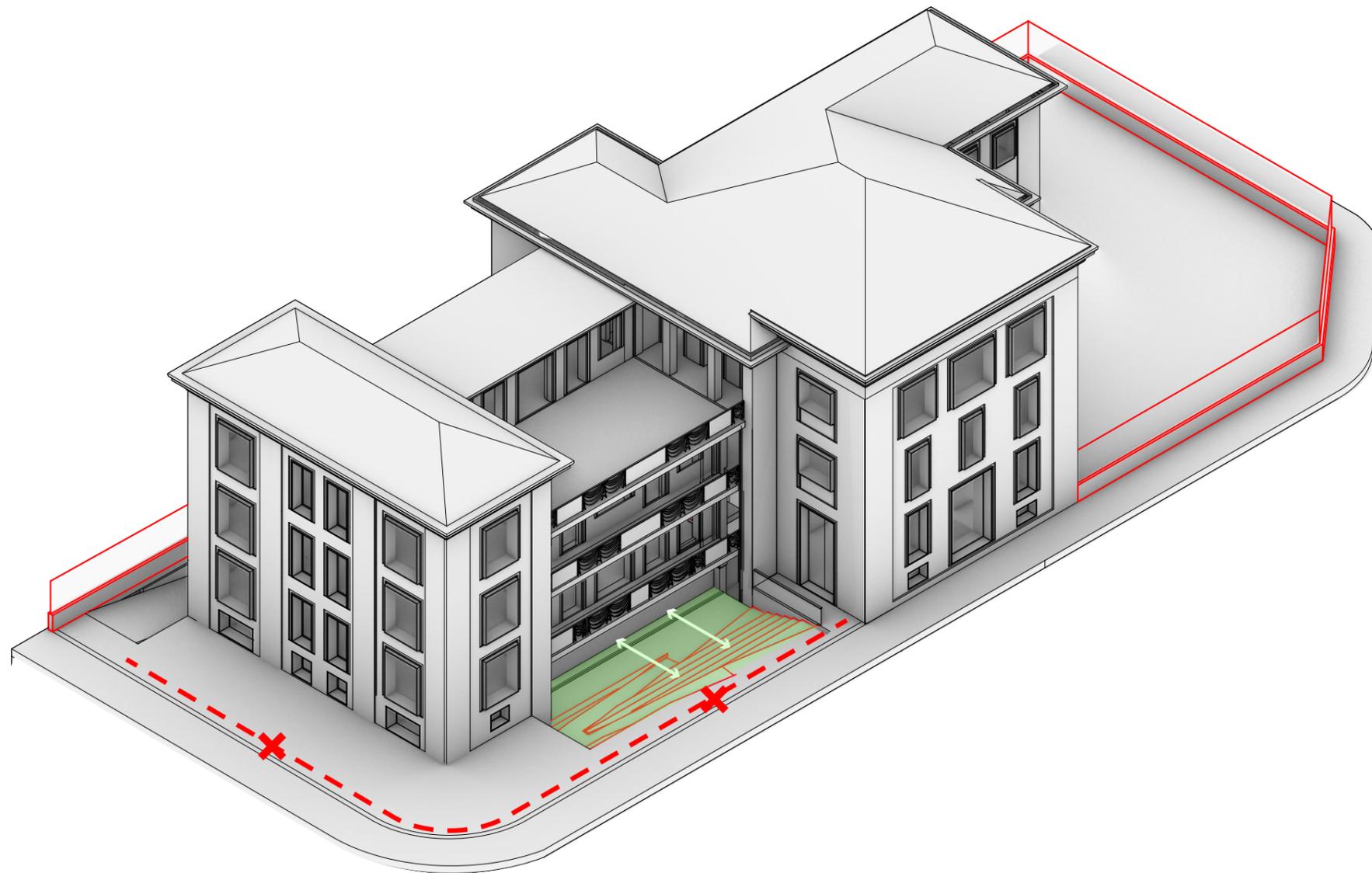
1. INTERVENTI MINIMI SULL'ESISTENTE

PULIZIA DELL'ESISTENTE, ELIMINAZIONE DELLE INCONGRUENZE E RIPRISTINO DELLE FINITURE INTERNE SUI CORPI A E C



2. NUOVI SERRAMENTI E VETRINE ABITATE

SOSTITUZIONE SERRAMENTI, NUOVE VETRINE ABITATE



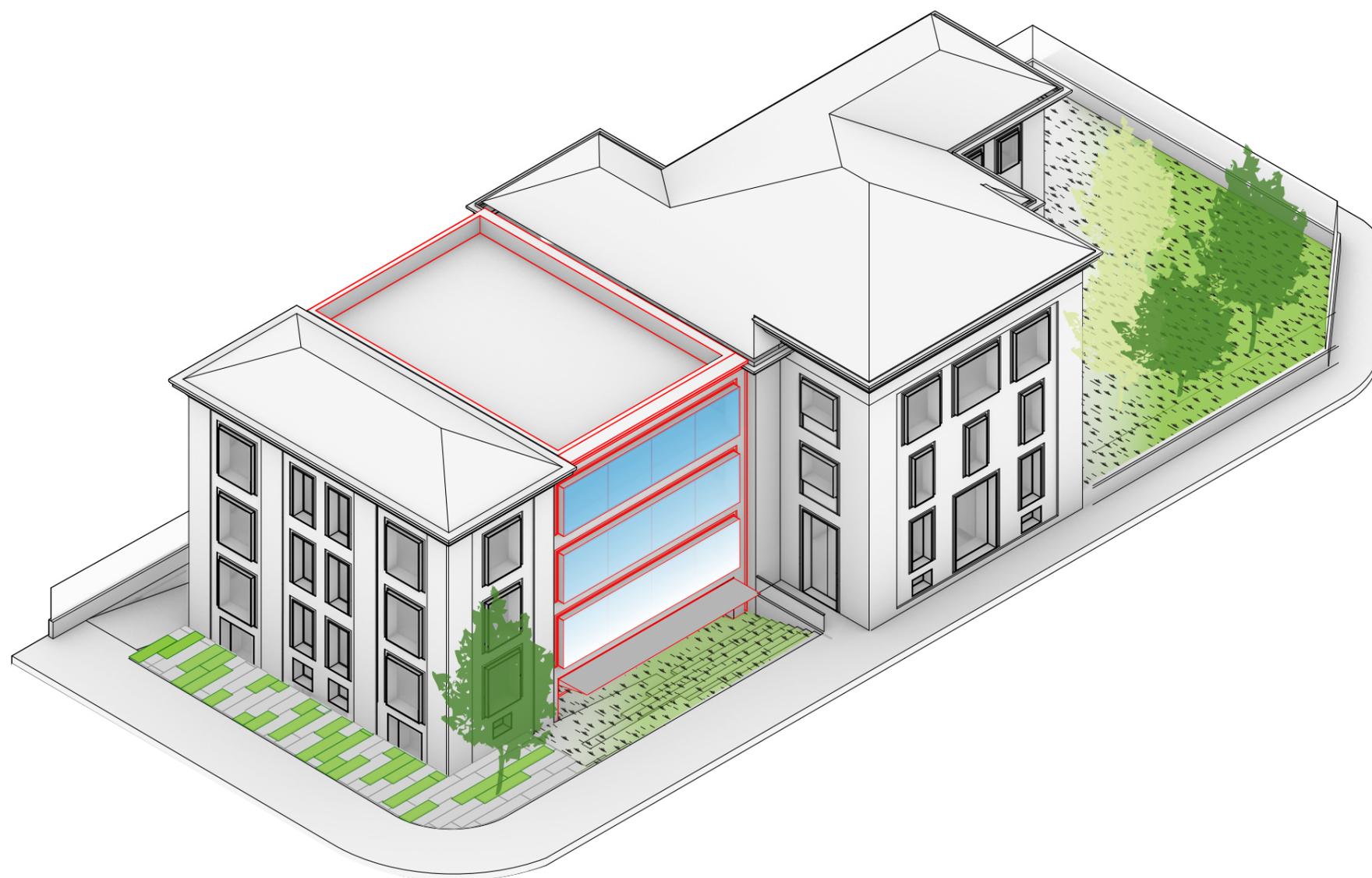
3. APERTURA VERSO LA CITTÀ

GRADONATA DI ACCESSO ALL'EDIFICIO, NUOVO INGRESSO E VERDE INTERNO ALLA LOBBY



4. CONNESSIONE CON IL TESSUTO URBANO

NUOVO SPAZIO VERDE E ARREDI



5. NUOVA VOLUMETRIA CENTRALE

RIFACIMENTO DEL VOLUME CENTRALE E RECUPERO DELLA SUPERFICIE DI BALCONI E TERRAZZE



6. UNO SGUARDO VERSO LA CITTÀ

UN LUOGO DI INCONTRO E SCAMBIO VERSO LA CITTÀ

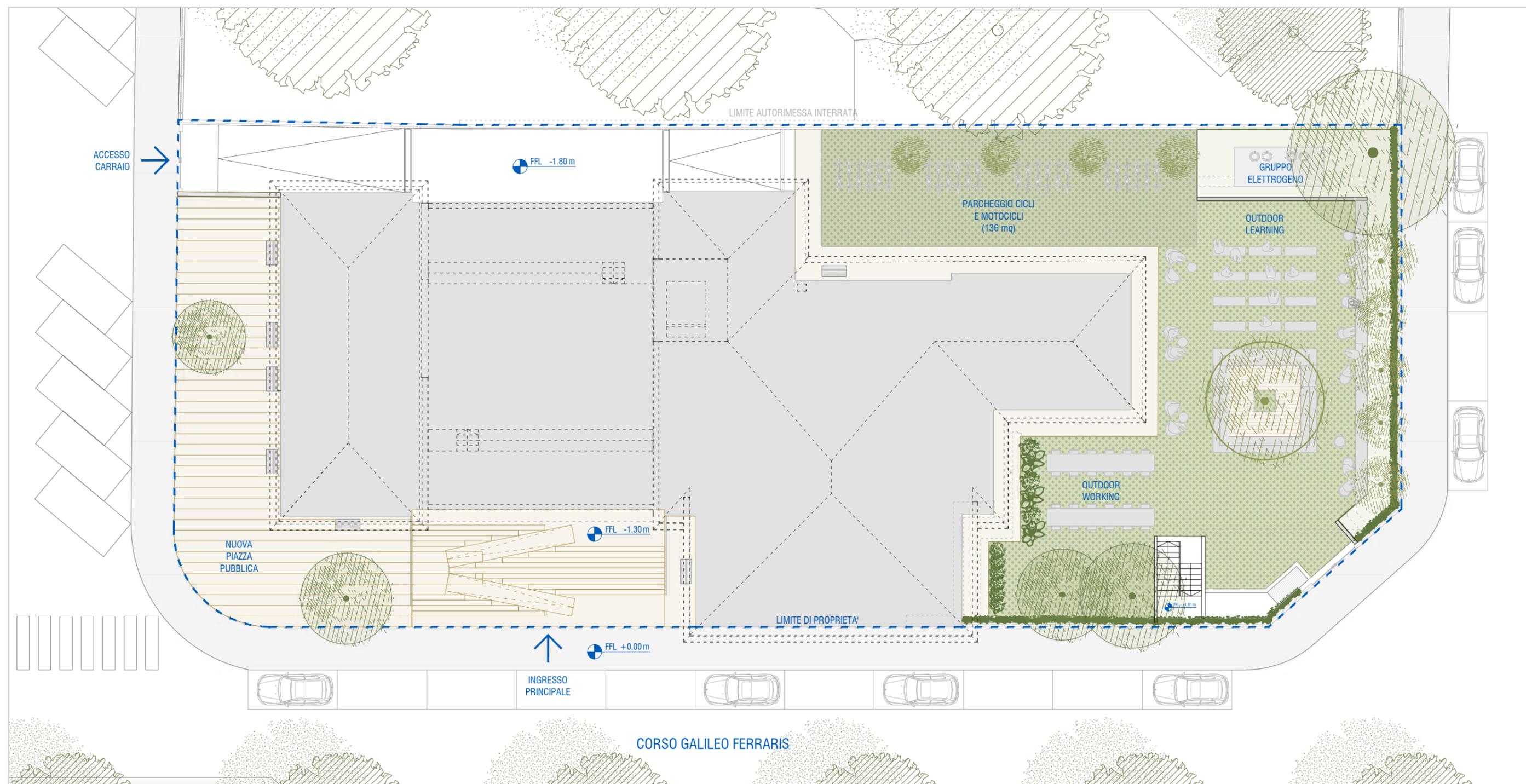
**PROGETTO
DI MASSIMA**

PROGETTO DI MASSIMA

PLANIMETRIA GENERALE

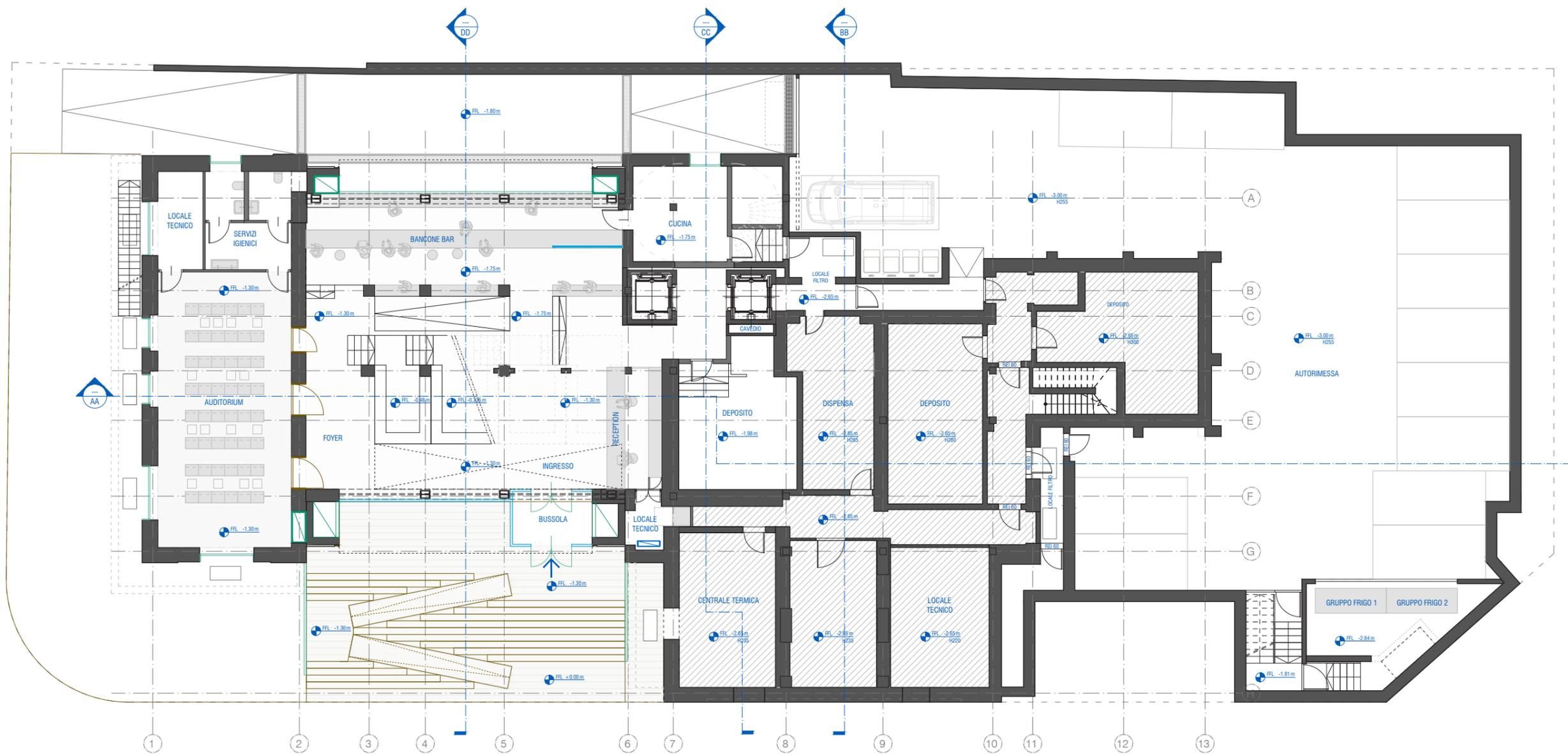
SUPERFICIE FONDIARIA 1.893 mq
 SUPERFICIE A VERDE 537 mq
 VERDE IN PIENA TERRA 111 mq

Terreno libero da costruzioni emergenti oltre a 1,50 m = 1.093 mq
 Almeno il 20% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a 1,50 m (219 mq) con un minimo inderogabile 10% (109 mq)
 I restanti 108 mq saranno realizzati con opere a verde compensative.



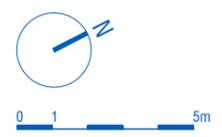
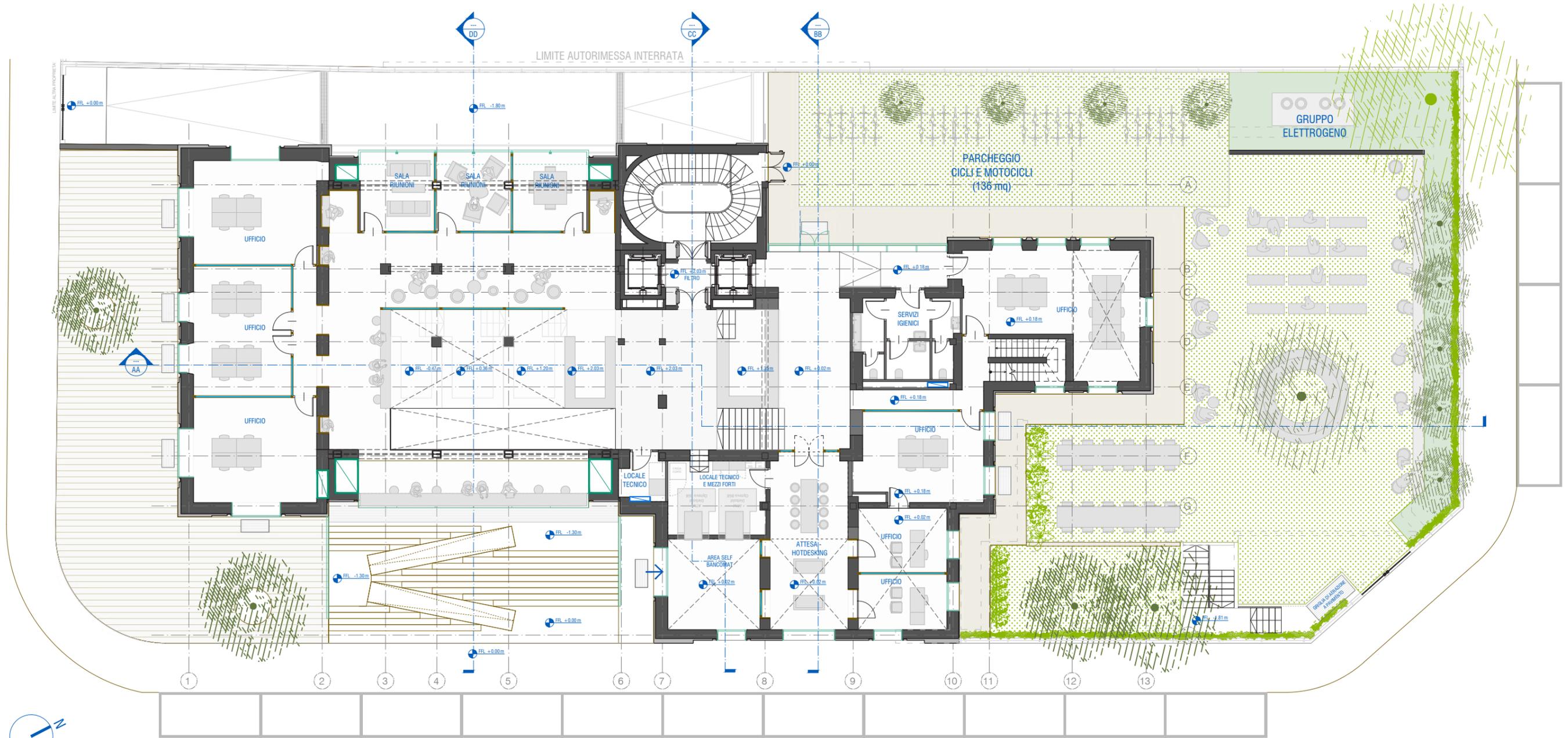
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



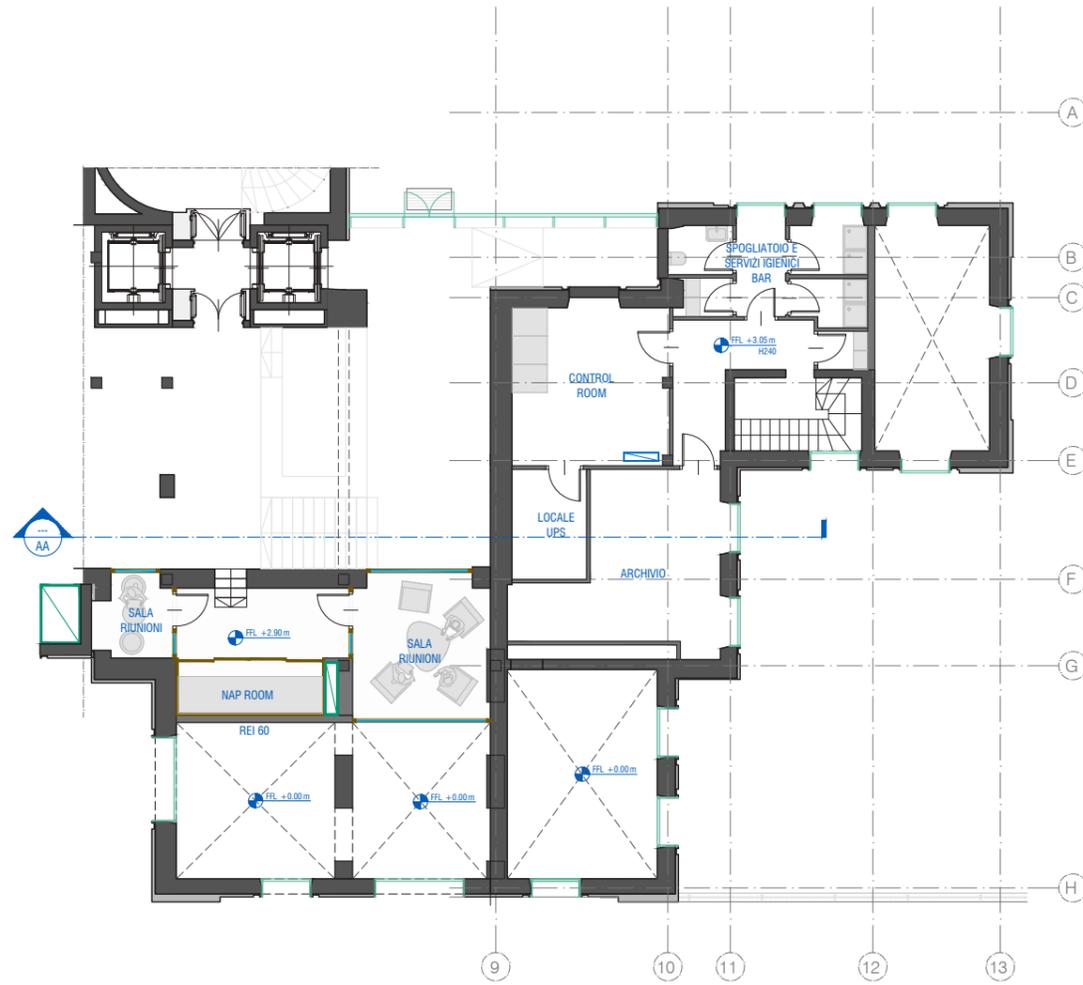
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO RIALZATO



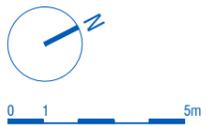
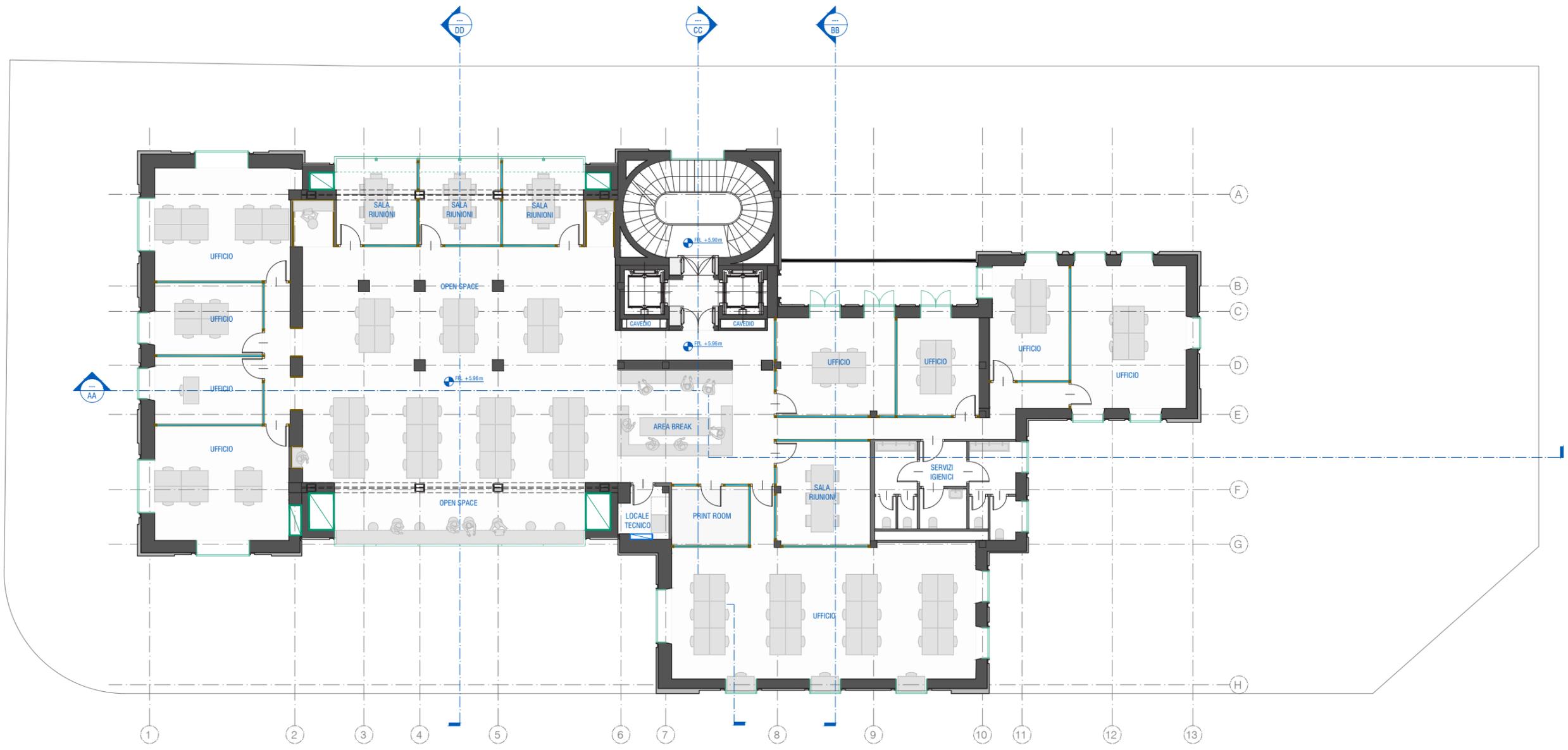
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO
MEZZANINO



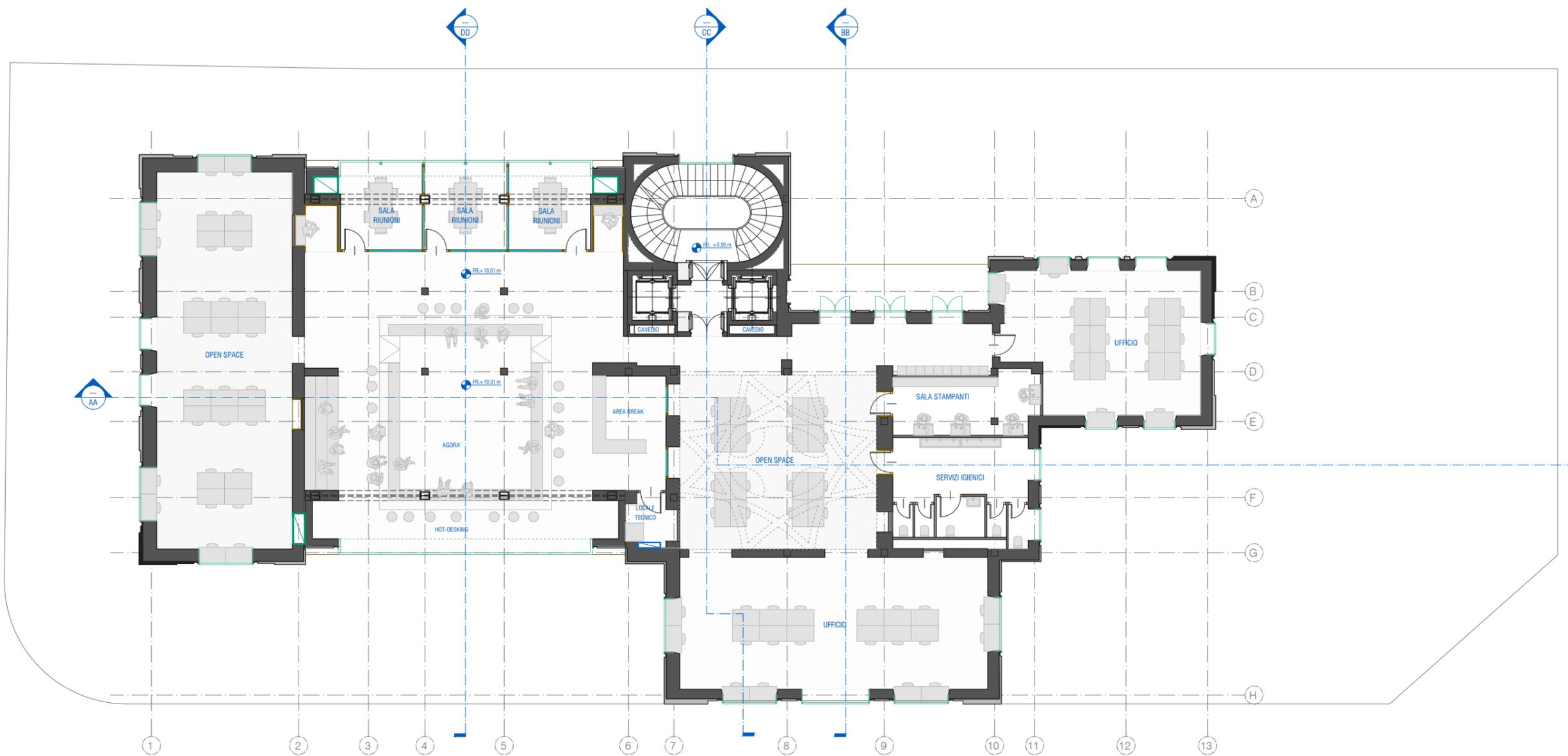
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO PRIMO



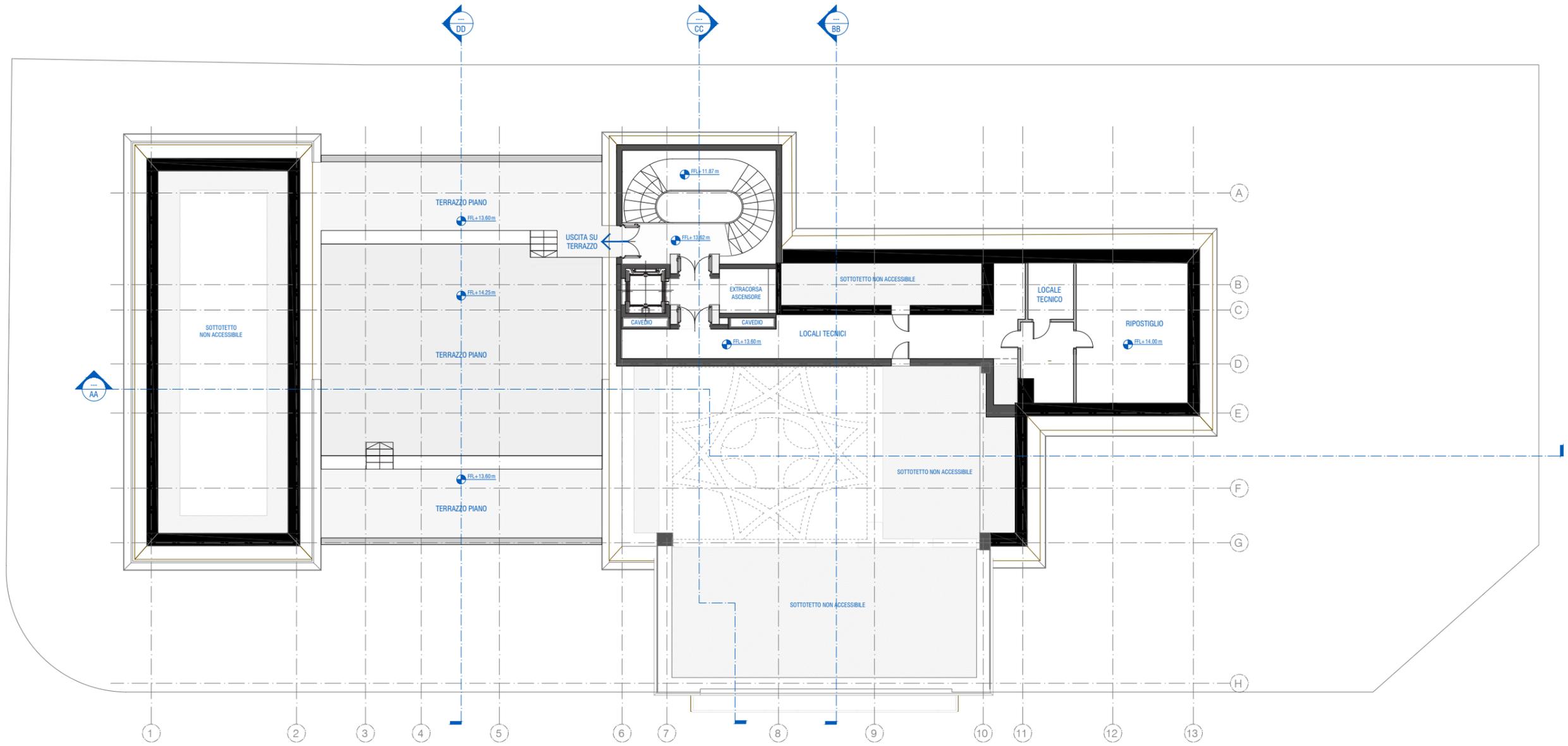
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO SECONDO



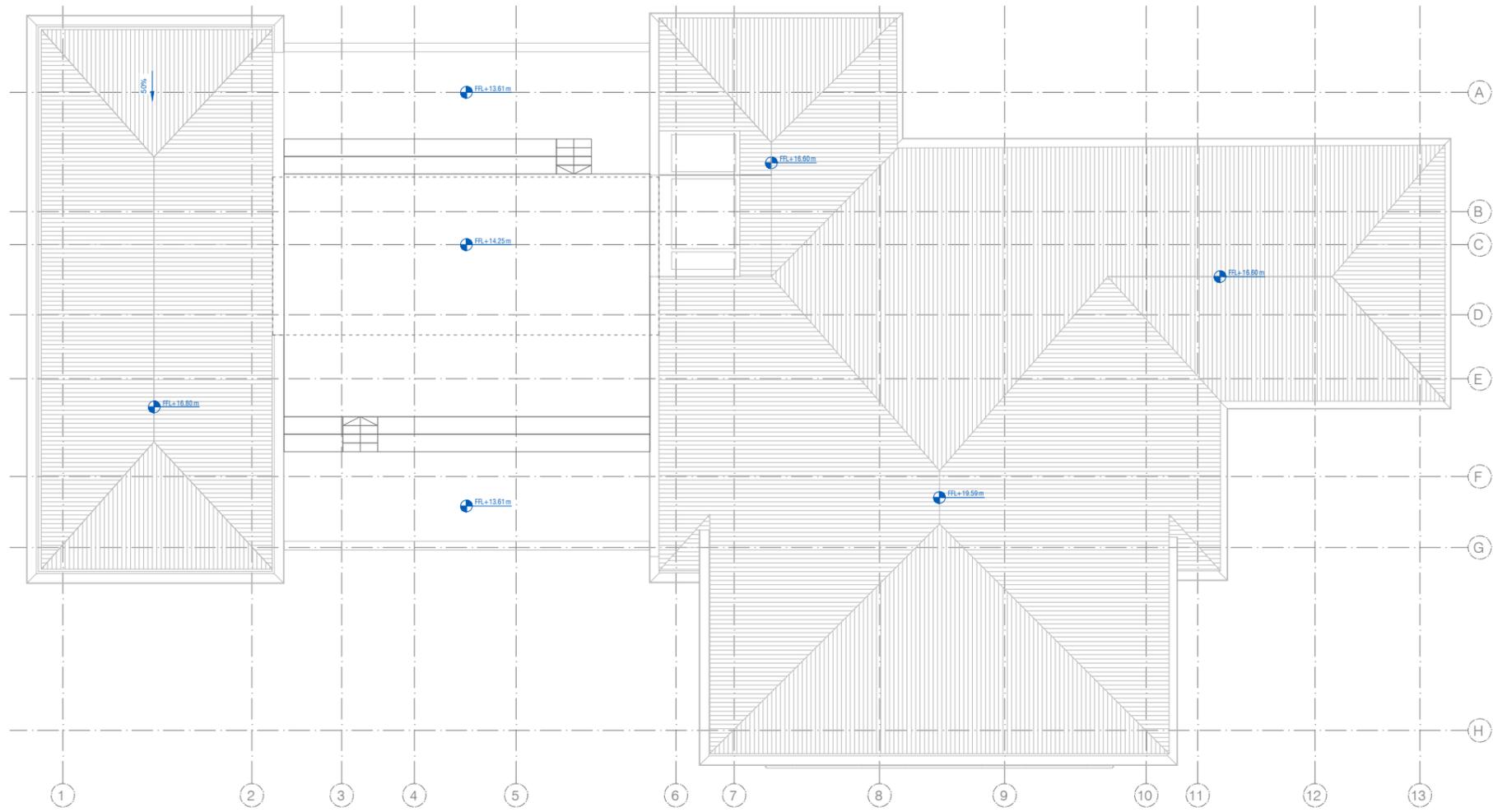
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO TERZO



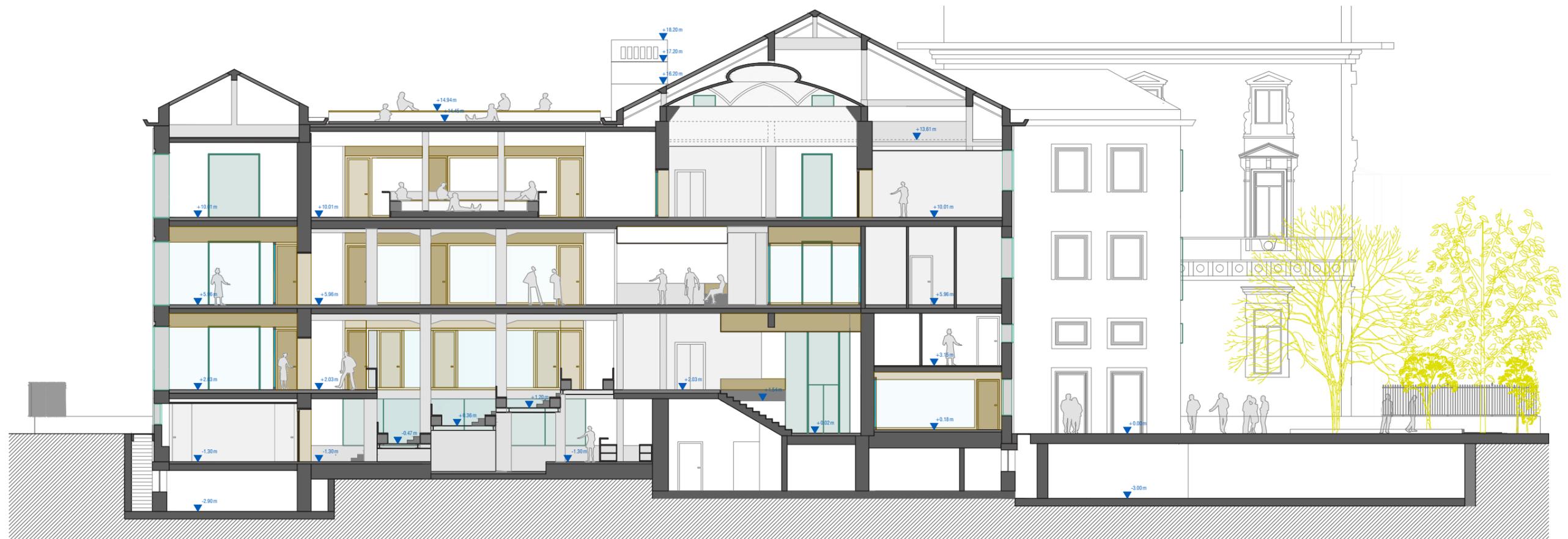
PROGETTO DI MASSIMA

PIANTA PIANO COPERTURE



0 1 5m

**PROGETTO
DI MASSIMA**
SEZIONE AA



**PROGETTO
DI MASSIMA**
SEZIONE BB - CC



**PROGETTO
DI MASSIMA**

SEZIONE DD

+14.45 (QUOTA CORNICIONI ESISTENTI)

+0.00



**PROGETTO
DI MASSIMA**
PROSPETTO EST



**PROGETTO
DI MASSIMA**
PROSPETTO NORD



**PROGETTO
DI MASSIMA**
PROSPETTO OVEST



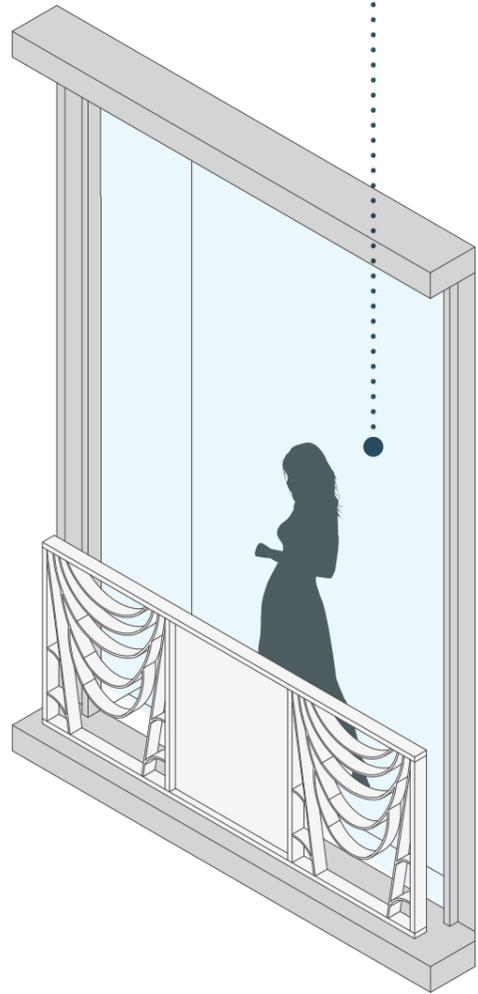
**PROGETTO
DI MASSIMA**
PROSPETTO SUD



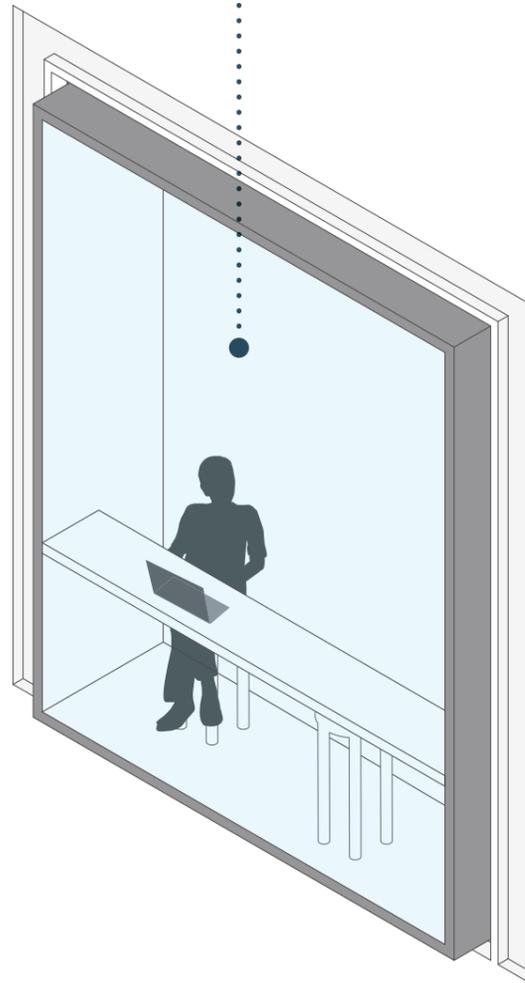
PROGETTO DI MASSIMA

INTERVENTI SUI SERRAMENTI

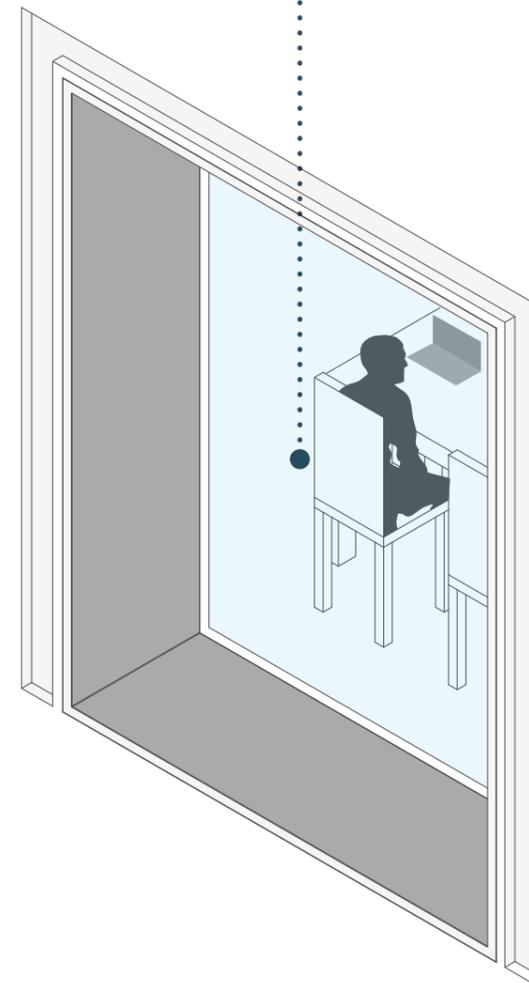
· serramento esistente
· con balcone e parapetto



· nuovo box vetrato
· in aggetto



· nuovo box vetrato
· in sfondato



**PROGETTO
DI MASSIMA**

INTERVENTI
ESTERNI



Manto di copertura
in coppi bruniti



Mantenimento
cornicioni esistenti



Rivestimenti esistenti in
Pietra di Vicenza giallo
dorato



Box vetrati in aggetto



Nuovi serramenti in acciaio
satinato con profili sottili



Vetrate fisse ad alte
prestazioni di
schermatura solare





VISTA 2

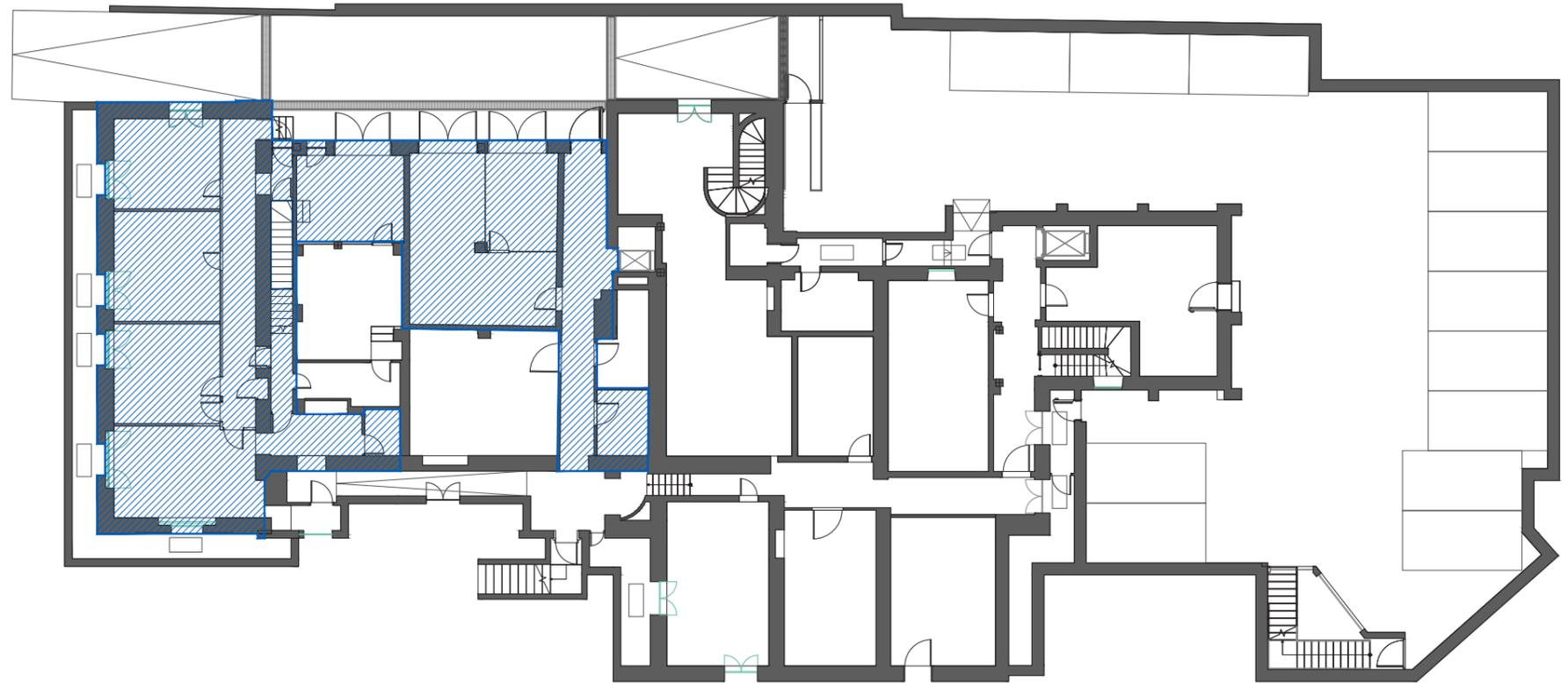
60



CALCOLO

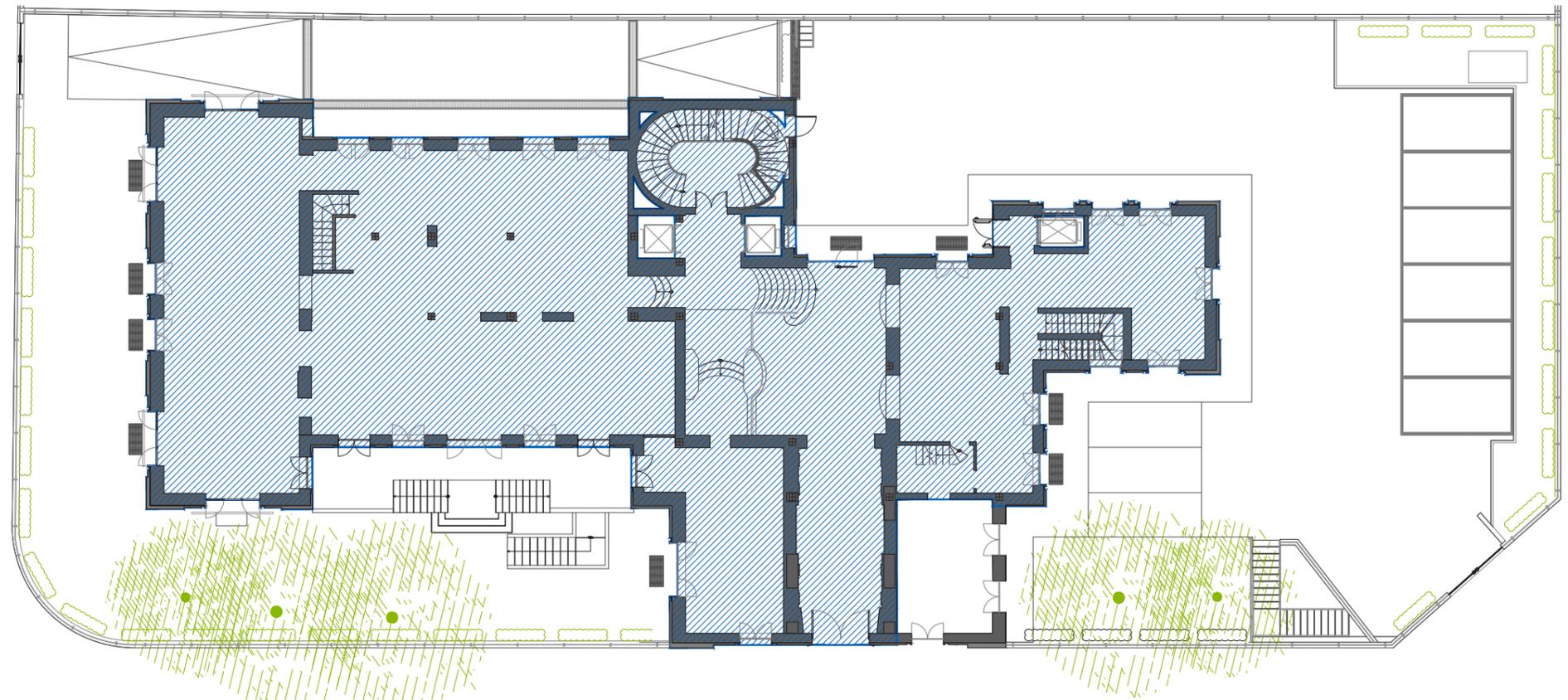
SLP

CALCOLO
SLP
STATO DI FATTO



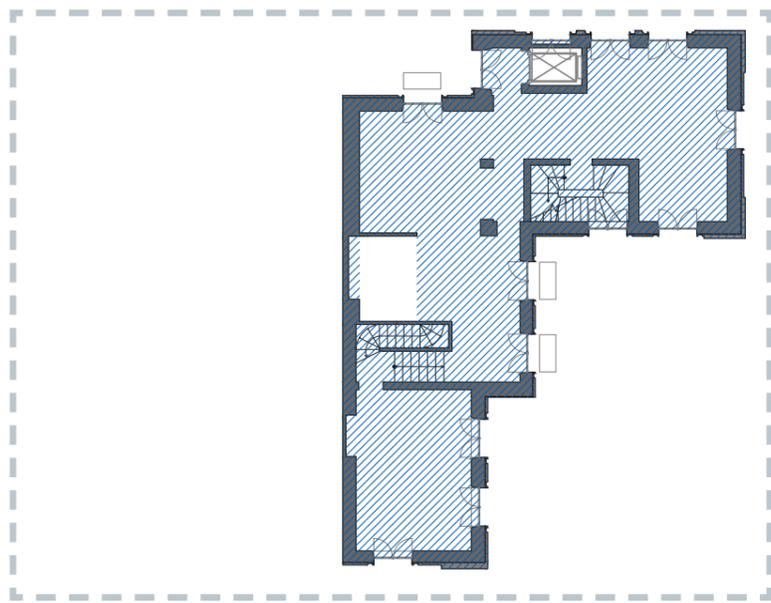
PIANO SEMINTERRATO

SLP= 256,3 mq



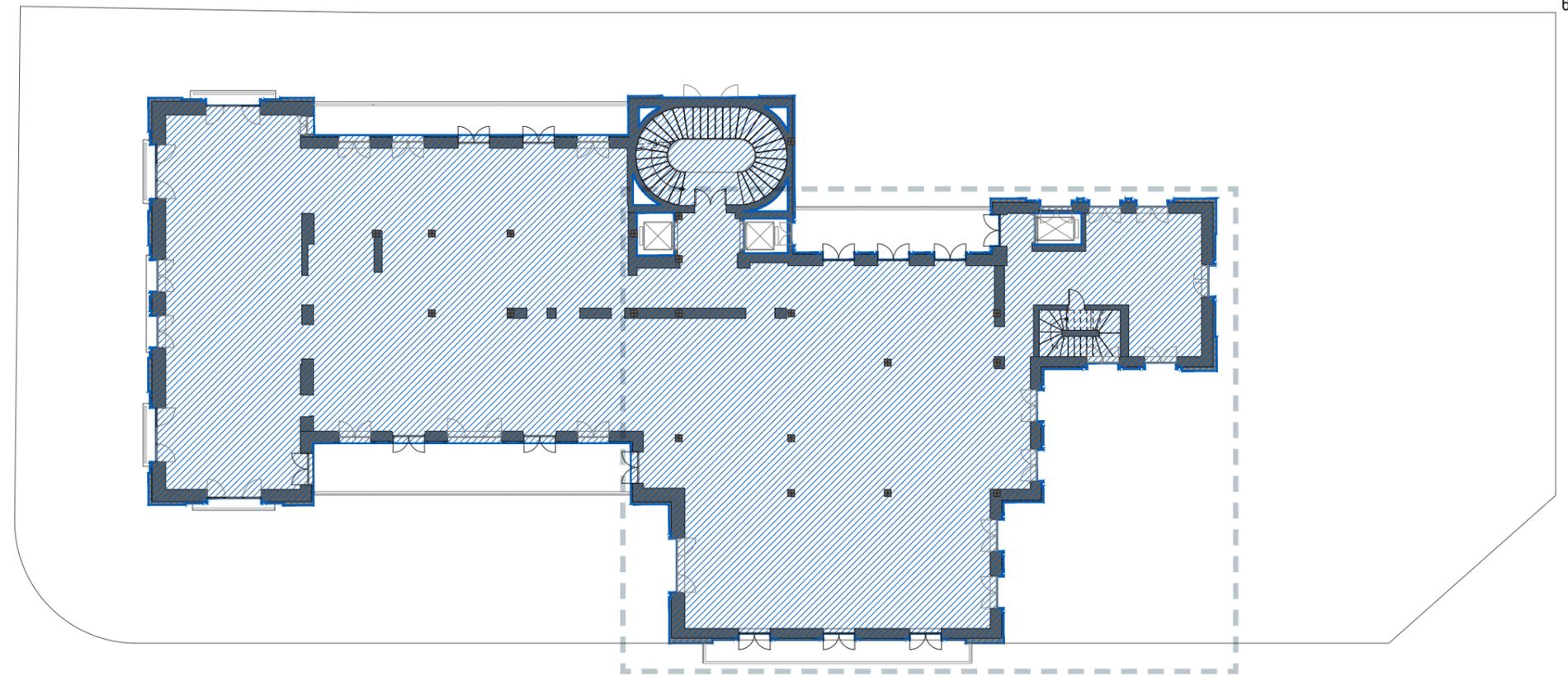
PIANO RIALZATO

SLP= 684,6 mq



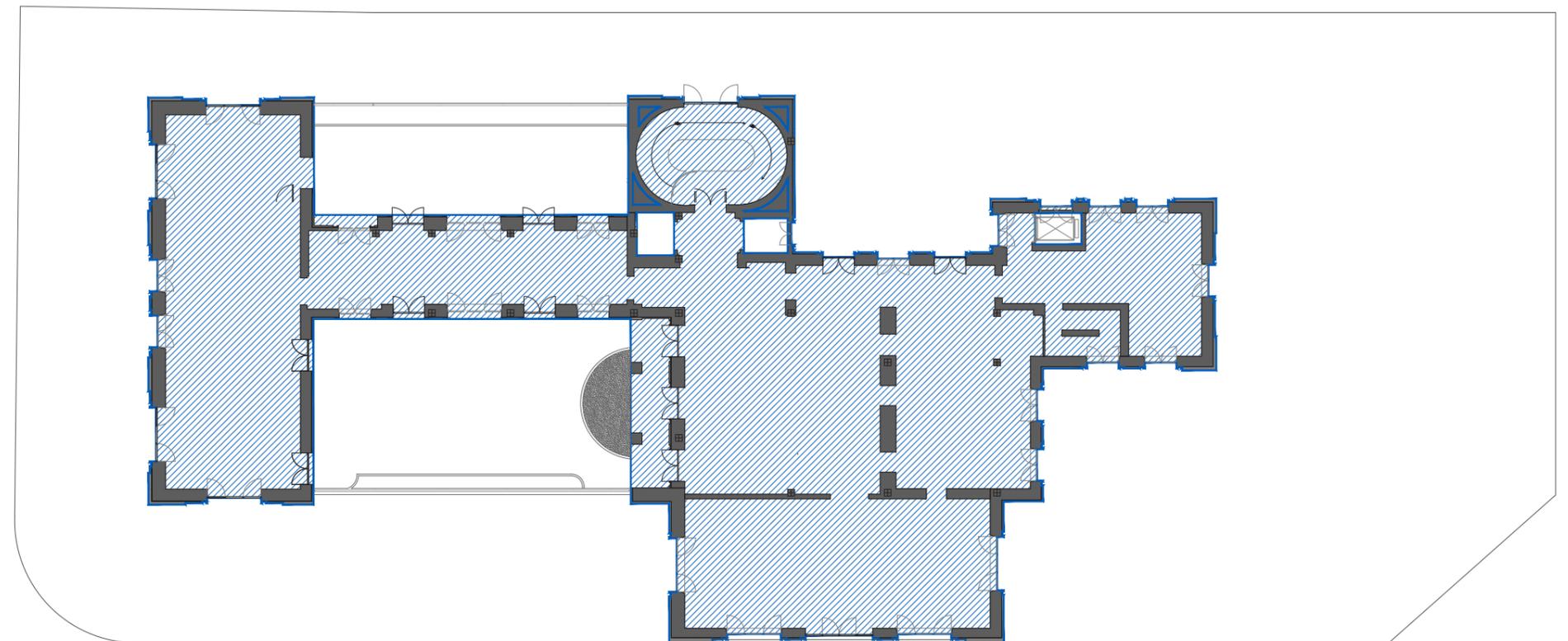
PIANO MEZZANINO

SLP= 160,2 mq



PIANO PRIMO

SLP= 713,4 mq



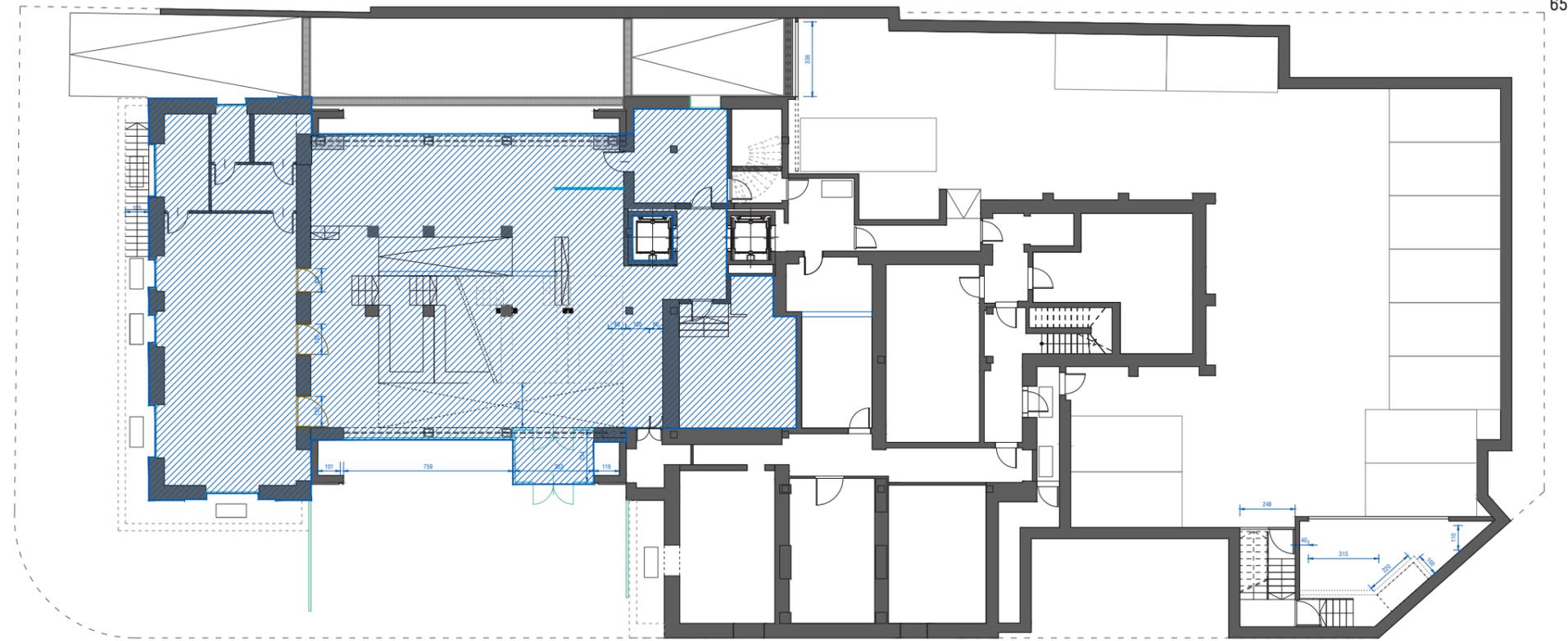
PIANO SECONDO

SLP= 584,3 mq

**SLP
TOTALE**

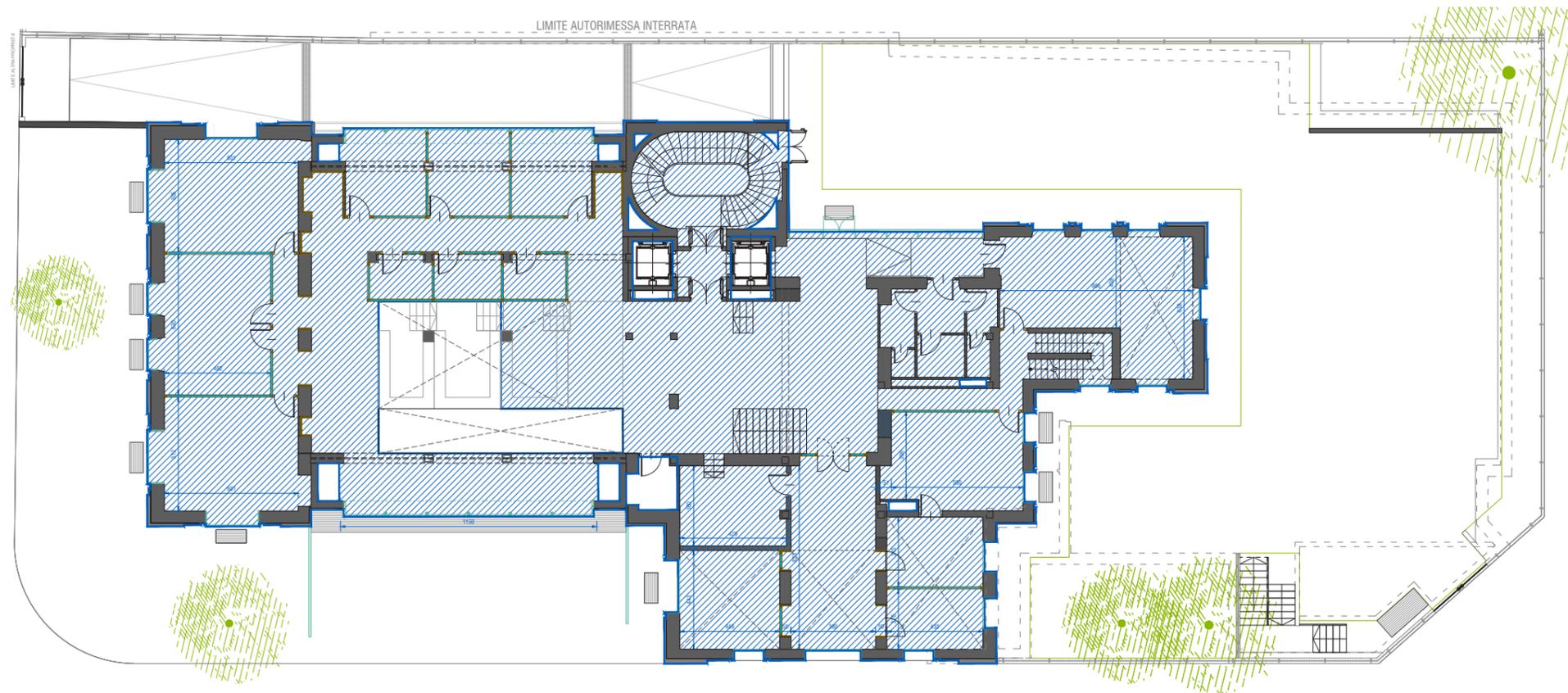
2.398,8 mq

CALCOLO
SLP
PROGETTO



PIANO SEMINTERRATO

SLP= 409,9 mq



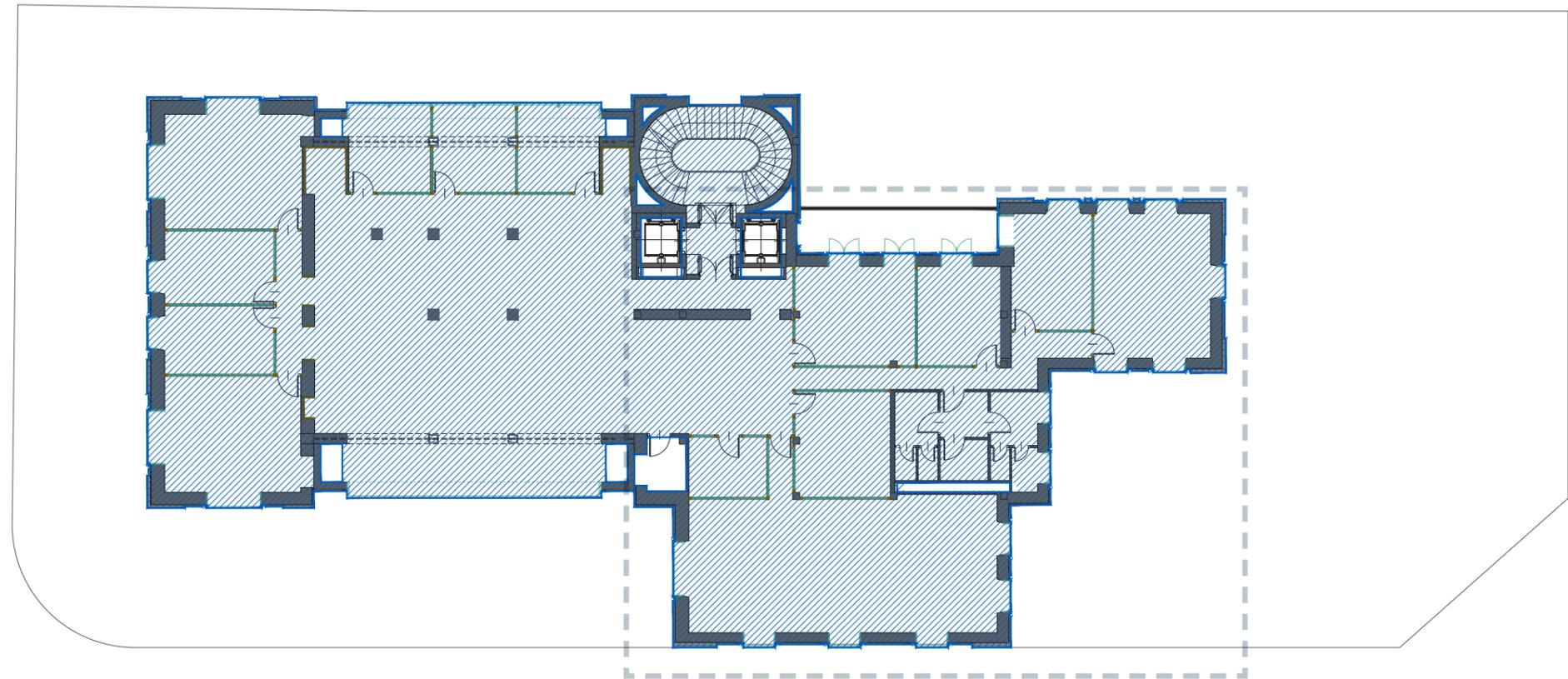
PIANO RIALZATO

SLP= 723,9 mq



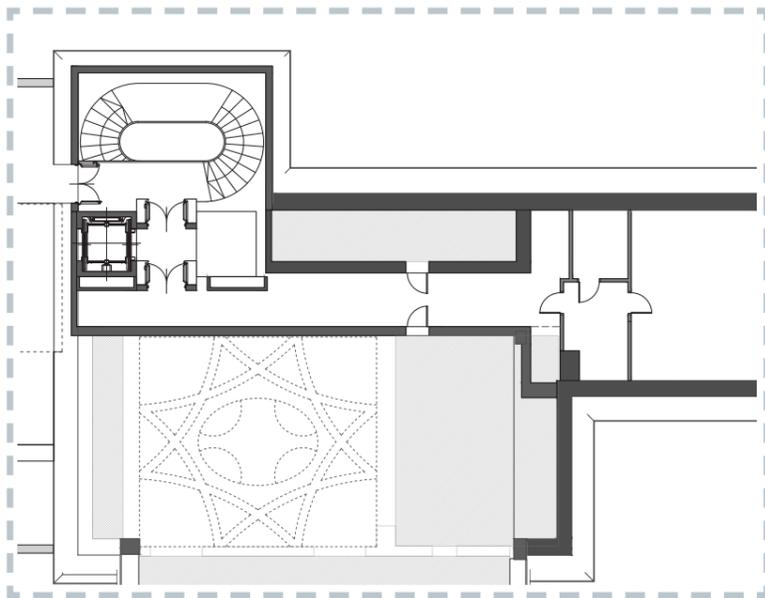
PIANO MEZZANINO

SLP= 122,2 mq



PIANO PRIMO

SLP= 762,9 mq

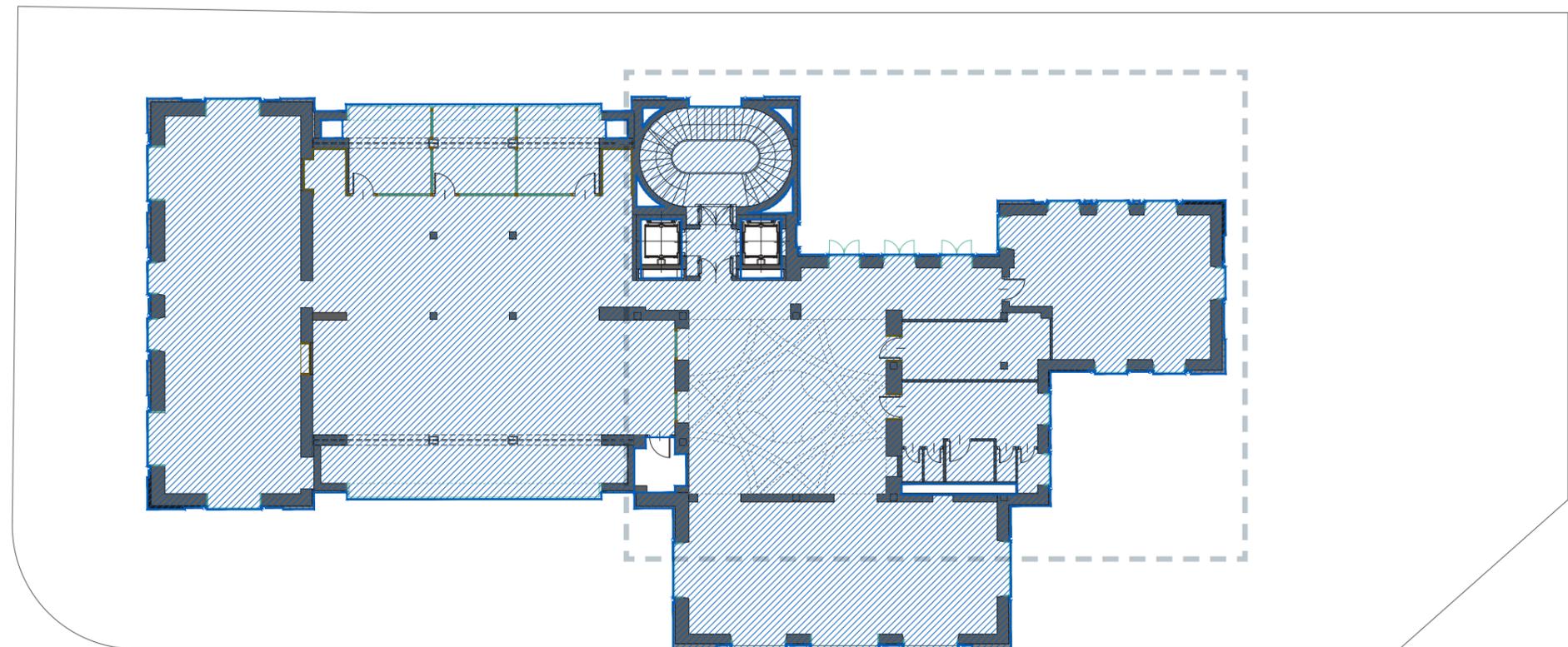


PIANO SOTTOTETTO

SLP= 0 mq

SLP
TOTALE

2.786,2 mq



PIANO SECONDO

SLP= 767,3 mq

RAFFRONTO SLP

Si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa delle SLP esistenti e di progetto:

	SLP ESISTENTE [mq]	PREMIALITA' MASSIMA 20% - LR16/2018 [mq]	SLP MASSIMA EDIFICABILE [mq]	SLP IN PROGETTO [mq]
PIANO SOTTOTETTO	---	---		---
PIANO SECONDO	584.3	116.8		767.3
PIANO PRIMO	713.4	142.6		762.9
PIANO MEZZANINO	160.2	---		122.2
PIANO RIALZATO	684.6	136.9		723.9
PIANO SEMINTERRATO	256.3	---		409.9
	A	B	A+B	
	2'398.8	396,3	2795,1	> 2'786.2

SITUAZIONE ESISTENTE

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):	1.892,9 mq	
SLP ESISTENTE non oggetto di condono (Se):	1.982,3 mq	
INDICE DI EDIFICABILITA' VIRTUALE ATTUALE (Se/Sf):	1,05 mq/mq	Ife = Se/Sf

SITUAZIONE IN PROGETTO

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):	1.892,9 mq		
SLP IN PROGETTO non oggetto di condono (Sp):	2.369,7 mq		
INDICE DI EDIFICABILITA' VIRTUALE IN PROGETTO (Sp/Sf):	1,25 mq/mq	Ifp = Sp/Sf	VERIFICA Ifp < Ife * 1,20 (incremento del 20%)

NOTA: Le superfici derivanti dal condono di cui alla Legge 47/1985 (corrispondenti al piano seminterrato e mezzanino) non sono state computate tra quelle generanti la premialità di SLP.
Gli estremi della sanatoria sono:
- Prot. 86-11-10657 del 13/03/1986
- Concessione edilizia in sanatoria N. 0023 del 03/02/1993.

STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, il principale requisito da soddisfare comporta il reperimento di adeguate superfici a parcheggio, calcolate in funzione dei nuovi volumi in progetto, nella misura di cui alla L. 122/89.

Qui di seguito si riporta il calcolo sommario e la strategia adottata in progetto: la verifica di dettaglio sarà effettuata in sede di Permesso di Costruire, una volta approfonditi tutti gli aspetti tecnici del progetto.

SLP in ampliamento: 387,4 mq
 Altezza virtuale: 3,50 m
 Volume in ampliamento: 1355,9 mc

Parcheggi necessari: 135,6 mq

Negli allegati alle NUEA per l'area normativa in oggetto (Verde privato con preesistenze edilizie - Terziario) per la zona normativa in oggetto (Verde privato con preesistenze edilizie - TE terziario) è prevista la possibilità di ubicare fino al 30% degli spazi a parcheggio al piano terra.

All'interno del giardino privato ubicato nell'area nord del lotto, al piano terreno, sarà quindi realizzato un parcheggio per cicli e motocicli ad uso esclusivo degli utenti dell'edificio.

La scelta di destinare la superficie a parcheggio alla mobilità "dolce" (cicli e motocicli) è dettata dall'esigenza di riqualificare il giardino privato e destinarlo ad attività di formazione e lavoro all'aperto, oltre ad andare in continuità con le recenti scelte strategiche delle grandi metropoli italiane ed europee in genere, che tendono a scoraggiare l'uso delle autovetture private nei centri urbani.,

Per quanto riguarda gli ulteriori Standard urbanistici da soddisfare (Aree da cedere a servizi), la strategia progettuale sarà concordata con l'ufficio Urbanizzazioni in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

NOTA: L'autorimessa interrata esistente è stata realizzata nel 1993 come parcheggio pertinenziale grazie alla Legge Tognoli. La verifica di cubatura ha condotto a un calcolo di 1002,47 mq massimi realizzabili (contro i 519,20 mq richiesti).

