



SCHEDA INTERVENTO n. 10.2.1.1 - Piano insediativo per il terziario e il tempo libero: il cinema Fiamma

QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

L'intervento ha per oggetto il recupero funzionale del complesso Ex Cinema Fiamma sito in Via Bassignano tramite una ristrutturazione integrale con demolizione e ricostruzione del volume esistente, con cambio di destinazione d'uso parziale, attribuendo quindi nuove funzioni e destinazioni d'uso ai nuovi locali ricavati, ma garantendo sempre la funzione base di multisala cinematografica.

L'intervento è previsto in più fasi successive, con la possibilità di rilascio di permessi di costruire separati relativamente alla demolizione, alla realizzazione di parcheggi interrati e, previo permesso convenzionato, alla nuova costruzione fuori terra dal piano terreno fino alla copertura, nei tempi e modalità di legge.

Per quanto concerne la prima fase relativa alla demolizione dei vecchi fabbricati esistenti risulta autorizzata con permesso di costruire n. 275 del 19-07-2004 ed ormai ultimata.

La seconda fase di realizzazione dei piani interrati risulta già autorizzata ed in corso di esecuzione con permesso di costruire n. 125 del 09-05-2005 e sarà realizzata con due piani interrati a parcheggi privati e cantine, di tipo pertinenziale.

La terza fase di realizzazione del vero e proprio fabbricato fuori terra risulta anch'essa già autorizzata con permesso di costruire n. 263 del 01-09-2006 e prevede diverse destinazioni d'uso a seconda dei piani:

- Piano terreno realizzazione di locali ad uso uffici commerciali, tali da consentire l'utilizzo della struttura;
- Piano primo realizzazione della multisala a quattro schermi con annessi locali di somministrazione;
- Piano secondo e terzo realizzazione di uffici commerciali;
- Piano quarto e quinto realizzazione di alloggi e residenze;

Le destinazioni d'uso a cinema multisala della porzione di fabbricato dell'ex cinema Fiamma (quattro sale) non possono essere modificate, le altre destinazioni possono essere modificate previa presentazione di variante al permesso di costruire se non in contrasto con le prescrizioni di P.R.G.C. vigente e/o nuovo definitivo in salvaguardia, e comunque, per la destinazione cinematografica (quattro sale) anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune di Cuneo e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni con impegni circa la destinazione ad attrezzature di interesse comune previste.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

All'interno del nuovo fabbricato è prevista la realizzazione di una multisala cinematografica "convenzionata".

Infatti il diritto d'uso, previsto dall'atto di convenzione in data 01/12/1994 rogito notaio Saroldi rep. n. 57759/7608, si trasferisce sulla nuova struttura multisala "Fiamma" in Cuneo, via Bassignano, al piano primo, anche ai sensi dell'art. 12 delle N. di A. del vigente P.R.G.C.; il concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano quindi a concedere al Comune di Cuneo il diritto d'uso della multisala con le seguenti clausole e limitazioni:

- il diritto di uso si intende avere efficacia fino a quando gli immobili in cui sopra conserveranno le destinazioni a "multisala" cinematografica e/o locali di pubblico spettacolo o a convegni;

- il suddetto diritto di uso si intende concesso al Comune di Cuneo a semplice richiesta del Comune medesimo e con preavviso di giorni dieci e sulla base di un calendario di massima da programarsi annualmente, gratuitamente e senza limitazioni di tempo eccetto quelle di cui al punto precedente, e nei periodi feriali, fornendo la Gestione della multisala sempre gratuitamente sia l'energia elettrica che il personale compatibilmente con le potenzialità e l'organico in essere;
- l'uso di cui sopra verrà concesso in ore non di spettacolo fatta eccezione per la sala di maggior capienza di cui sarà possibile usufruire anche in orari serali dal lunedì al giovedì escluse le festività Natalizie a partire dal giorno dell'Immacolata. L'utilizzo complessivo è limitato per un massimo di giorni trenta all'anno unicamente per scolaresche, manifestazioni culturali e/o similari, patrocinate e /o richieste dal Comune di Cuneo;
- il proponente, o suoi aventi causa, si impegna, nel corso dei lavori di costruzione della parte di fabbricato destinato a multisala, alla predisposizione dei cavidotti colleganti la varie sale e la cabina di regia al fine di permettere l'installazione di un impianto di videoconferenze;
- l'Amministrazione Comunale deroga circa l'uso del sottosuolo del marciapiede sul fronte di via Bassignano per la realizzazione di intercapedine di areazione dei parcheggi privati dei due piani sottostanti, saranno pertanto a carico dei proponenti il ripristino del marciapiede e sede stradale oltre l'eventuale onere di spostamento dei sottoservizi pubblici.

Risultati ed effetti attesi

L'intervento si propone di intervenire sull'area attraverso la creazione di un servizio di svago destinato ad utenze diverse: famiglie, anziani, giovani.

L'azione relativa alla ricostruzione dell'ex Cinema Fiamma intende:

- Fornire strutture e spazi adeguati per i servizi sociali di intrattenimento diretti all'intero altipiano, ormai privo di sale cinematografiche facilmente fruibili dai cittadini;
- Effettuare un'operazione di risanamento edilizio del tessuto esistente;
- Migliorare il comfort abitativo degli attuali residenti con un insieme di interventi volti a risanare il lotto di intervento;
- Attribuire nuove funzioni all'immobile esistente oramai inutilizzato;
- Creare nuove unità abitative residenziali e nuovi spazi terziari (commerciali ed uffici) volti a richiamare flussi di utenza differenziati;

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Progettazione: Studio Martinelli di Fossano con Studio Tau & Temi Associati di Cuneo

Realizzazione: Tecnopal S.r.l. di Roreto di Cherasco

Gestione: Società Cinema Fiamma S.r.l.

Modalità di gestione

La gestione dei locali sarà demandata direttamente ai soggetti assegnatari dei vari locali.

L'Amministrazione Comunale, in qualità di Ente convenzionato all'uso dei locali, non avrà oneri di manutenzione a proprio carico.

FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche di base

Il progetto di ricostruzione dell'ex Cinema Fiamma ha il compito fondamentale di ridefinire il ruolo di un'area nel contesto urbano e territoriale, la sua connessione con il resto del tessuto cittadino, in particolare con il quartiere circostante, l'organizzazione interna delle singole funzioni e la soluzione di specifici problemi di (servizi e parcheggi), con riferimento ai seguenti elementi:

- ▶ la restituzione all'altipiano cittadino di un moderno complesso cinematografico, in sostituzione dell'ormai inutilizzata sala esistente;
- ▶ la creazione di un nuovo sistema a multisala (quattro schermi) più fruibili e facilmente gestibili rispetto ad un'unica grande sala;
- ▶ l'integrazione e l'ambientamento dei suddetti servizi per lo svago con altre funzioni ossia due piani ad uso uffici commerciali e due piani ad uso residenza;
- ▶ la riqualificazione e rifunzionalizzazione, in chiave urbana e territoriale, dell'intera area dell'ex Cinema Fiamma ed in particolare dei portici di facciata su Via Bassignano.

Planimetria e cartografia dell'area interessata



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Gli immobili oggetto di intervento sono censiti al N.C.E.U. al:
 Foglio 90 mappale 1250
 Foglio 90 mappale 1244 sub. 6

e sono tutti di proprietà del proponente Società Cinema Fiamma S.r.l..

Stime parametriche del costo di costruzione e di realizzazione

IMPORTO DEI LAVORI						
INTERVENTO 10.2.1.1.						
QUADRO ECONOMICO SINTETICO						
a) Totale importo appalto						€ 3.450.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante						
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti						
b2) acquisizione aree o immobili						
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.						
b4) IVA totale						
						parziale € -
Totale costo realizzazione						€ 3.450.000,00

Eventuali costi di acquisizione delle aree

Non sono prevedibili costi di acquisizione delle aree in quanto l'immobile è già di proprietà del proponente Società Cinema Fiamma S.r.l..

Eventuali oneri aggiuntivi

Non sono prevedibili oneri aggiuntivi oltre a quelli della sopra riportata SCHEDA.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
PRG Vigente – Approvazione Progetto Definitivo – D.G.R. n°140 - 8349 del 14 dic.1986, in salvaguardia
PRG 2004 – Adozione Progetto Definitivo – D.C.C. n°147 del 21 dic.2004, in salvaguardia

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):														
<p><u>PRG Vigente</u></p> <p>"S4 – I CENTRI DI SERVIZIO – AREE PER SPAZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE, ATTIVITÀ COMMERCIALI, ANNONARIE, ETC."</p> <p>con specifica simbologia cartografica di Piano a "Teatro – Cinematografi" – normate dall'art. 12 dalle Norme di Attuazione le cui caratteristiche edificatorie sono determinate in sede di P.T.E., strumenti urbanistici esecutivi. Per le preesistenze nelle aree "S4" sono ammessi interventi manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;</p> <p>Prescrizioni specifiche per l'area di Via Bassignano - ex Cinema Fiamma (variante parziale n. 30 al PRG vigente)</p> <p>Per l'edificio esistente è consentita la possibilità di demolizione totale con conseguente ricostruzione a parità di volume nel rispetto degli indici e parametri fissati dalla presente scheda a condizione che venga realizzata una struttura multisala cinematografica. L'intervento potrà essere attuato mediante concessione convenzionata finalizzata al mantenimento dell'utilità della multisala a pubblico spettacolo.</p> <table> <tr> <td>Area di intervento</td> <td>= mq 1.392,00</td> </tr> <tr> <td>Volume edificabile</td> <td>= esistente</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>= esistente</td> </tr> <tr> <td>Altezza max.</td> <td>= 19,80 ml (6 piani f.t.)</td> </tr> <tr> <td>Distanza dai confini</td> <td>= aderenza sui confini laterali ove esistono testate cieche e 2/3 h in presenza di testate finestrate con min. di ml 10,00 a filo strada</td> </tr> <tr> <td>Distanza dalle Strade</td> <td>= a filo strada</td> </tr> <tr> <td>Distanza dai fabbricati</td> <td>= 2/3 h fabbricato più alto, con minimo ml 10,00 da edifici esistenti</td> </tr> </table> <p><u>PRG 2004</u></p> <p>L'intervento in oggetto, ricade nell'Ambito di valorizzazione della Città storica - VCS.7, che fa riferimento all'art. 36.08 delle N.d.A. che si riporta in estratto:</p> <p><i>"L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3.1 con il n. 7 è da attuarsi a mezzo di permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo per consentire la realizzazione di locali multisala cinematografica secondo la seguente Disciplina urbanistica ed edilizia:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticata;</i> - <i>stipula di atto regolamentare per stabilire l'uso pubblico da parte del Comune della multisala;</i> - <i>presentazione di un progetto unico comprendente complessivamente l'Uf;</i> - <i>la multisala dovrà essere prevista prevalentemente fuori terra;</i> - <i>demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con vincolo tipologico entro il limite di Uf = 3,00 mq/mq; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni e secondo la seguente Disciplina funzionale di tessuto: U1/1, U1/2, U2/1 e comunque attività commerciali previste dall'art. 85 e relativi allegati delle presenti norme, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 per una Uf = 2,00 mq/mq.; U2/10 (esclusivamente multisala cinematografica) per una Uf minimo = 1,00 mq/mq."</i> 	Area di intervento	= mq 1.392,00	Volume edificabile	= esistente	Rapporto di copertura	= esistente	Altezza max.	= 19,80 ml (6 piani f.t.)	Distanza dai confini	= aderenza sui confini laterali ove esistono testate cieche e 2/3 h in presenza di testate finestrate con min. di ml 10,00 a filo strada	Distanza dalle Strade	= a filo strada	Distanza dai fabbricati	= 2/3 h fabbricato più alto, con minimo ml 10,00 da edifici esistenti
Area di intervento	= mq 1.392,00													
Volume edificabile	= esistente													
Rapporto di copertura	= esistente													
Altezza max.	= 19,80 ml (6 piani f.t.)													
Distanza dai confini	= aderenza sui confini laterali ove esistono testate cieche e 2/3 h in presenza di testate finestrate con min. di ml 10,00 a filo strada													
Distanza dalle Strade	= a filo strada													
Distanza dai fabbricati	= 2/3 h fabbricato più alto, con minimo ml 10,00 da edifici esistenti													

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Nessuna
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico
Elaborato Gestionale del PRG Definitivo G1 Guida per gli interventi nella città storica

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Vincolo di Centro Storico imposto dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.U.R. 56/77

L'intervento è (6):

x	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Descrizione sintetica dell'impatto ambientale

Il nuovo edificio in progetto risulta a sei piani f.t. con tetto avente sagoma tronco-piramidale. Presenta diverse altezze rispetto l'esistente, individuando così un nuovo corpo di fabbrica centrale più alto, uno laterale leggermente più basso ed i posteriori con terrazzi ancora più bassi. Tale suddivisione del complesso si distacca notevolmente per materiali e tipologia dall'edificato esistente.

Per quanto concerne i materiali si è cercato l'utilizzo di elementi innovativi, ossia:

- facciate esterne su strada rivestite in parte con formelle in cotto ventilato (sannini o impruneta) ed in parte con serramenti di facciata continua strutturale tipo curtain-wall in alluminio;
- serramenti in alluminio con vetri a superficie acidata;
- pareti laterali e sfondati intonacate e tinteggiate con colori tenui;
- tetto con sagoma tronco-piramidale e manto di copertura con lastre in zinco-titanio tipo Rhein-zink;

Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

L'intervento, per tipologia e materiali, pare voler evidenziare l'inserimento di un segnale forte nel tessuto edilizio esistente con una porzione relativa alla copertura piuttosto massiccia con rivestimento con lastre regolari in zinco-titanio, mentre per quanto concerne la tipologia utilizzata per le parti inferiori emerge una certa leggerezza della facciata in vetro ed il tentativo di creare una certa continuità con il proseguimento dei portici al piano terra.

Documentazione fotografica



Situazione esistente del fabbricato dell'ex Cinema Fiamma prima dei lavori di demolizione.



Situazione in progetto della nuova multisala cinematografica.



SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione

I costi di gestione sono a totale carico del soggetto privato proponente.

Coinvolgimento di soggetti attuatori privati

Non vengono coinvolti altri soggetti attuatori privati oltre il proponente.

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Trattandosi di intervento completamente a carico della Società Cinema Fiamma non sono previsti costi a carico dell'Amministrazione Comunale, che tuttavia grazie alla convenzione stipulata può utilizzare la multisala per un massimo di giorni trenta all'anno.

PROCEDURE

Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità aree e/o immobili

L'intera area di intervento risultava già in precedenza destinata ad uso sala cinematografica e pertanto risulta idonea e completamente disponibile.

Descrizione dei passaggi procedurali

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione della nuova multisala cinematografica.

A livello procedurale deve essere ottenuto il necessario Permesso di Costruire Convenzionato per l'attuazione dell'intervento.

Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO

semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9
FASI									
PROGETTAZIONE	Ultimata								
RICHIESTA PERMESSO	Ultimata								
RILASCIO PERMESSO	Ultimata								
INIZIO-FINE LAVORI									
COLLAUDO-AGIBILITA'									
AVVIO ESERCIZIO-SERVIZIO									