

RELAZIONE GENERALE

Oggetto: Piano di recupero con cambio di destinazione di un fondo adibito a sala cinematografica. Prato – Corso Mazzoni angolo Via dé Manassei.

Proprietà: Becherucci Paolo e Silvia.

Il piano di Recupero si propone il riutilizzo del fondo, ormai fuori esercizio da anni come cinema, per ricavarne uno spazio commerciale al piano terreno ed uno spazio di servizio per mostre, esposizioni ed attività culturali non commerciali al piano primo.

Le circostanze socio-economiche che si sono determinate nel comparto dell'intrattenimento e massimamente nell'ambito dei cinema, hanno reso antieconomico il mantenimento dell'attività in locali monosala e di piccola capienza, che sono stati di fatto espulsi dai circuiti primari della distribuzione e soppiantati da strutture multisala, per la maggior parte inserite o limitrofe a zone commerciali, esterne ai centri storici, oppure ricavate in vecchi locali con caratteristiche tali da poter essere suddivisi, anche se con risultati non sempre apprezzabili sotto il profilo della qualità architettonica.

A ciò si è aggiunto che le caratteristiche tecniche dei film oggi in distribuzione richiedono l'installazione di apparecchiature, come i nuovi impianti sonori, che comportano rilevanti investimenti e che nel caso in specie non sono compatibili con la funzione residenziale ospitata ai piani superiori dell'edificio.

Ciò ha provocato il disinteresse degli operatori del settore per la sala oggetto del piano.

L'interesse della proprietà a valorizzare l'immobile è in questo caso coerente con l'indirizzo più volte espresso dal Comune di Prato di voler agire in modo da riqualificare l'area del centro storico, nel cuore del quale è situato l'edificio.

La proprietà intende realizzare al piano terreno una configurazione di base adatta all'uso commerciale, pronta a ricevere un allestimento interno da determinarsi a seconda delle esigenze dell'utente finale; al piano primo si prevede la realizzazione di uno spazio a servizi per la cultura d'uso pubblico, dotato di pertinenze al piano terreno e all'interrato.

Il progetto prevede la sostituzione dell'attuale soletta inclinata della galleria con un solaio piano ed il completamento dell'orizzontamento, ripristinando il livello di

solaio originario testimoniato dall'appartamento ancora esistente sul fronte e dalle finestre in facciata. Il primo piano verrà adibito a spazio a servizio per la cultura con ingresso indipendente. La zona servizi igienici e locali accessori al piano terreno e interrato resterà di pertinenza dello spazio d'uso pubblico.

Le opere edilizie previste sono in sostanza le seguenti:

- rimozione, dei rivestimenti e degli affissi propri dell'allestimento del cinema;
- riapertura di varchi esistenti in facciata sotto intonaco sulla Via dé Manassei, previ opportuni saggi di conferma e riapertura delle finestre esistenti;
- demolizione delle parti non strutturali del castello centrale ospitante le stanzette di proiezione;
- demolizione della soletta inclinata della galleria e ripristino del solaio alla quota del piano primo dell'edificio come la porzione frontale ad oggi esistente;
- costruzione di una nuova porzione di solaio al piano primo, per il completamento dell'orizzontamento;
- nuova sistemazione dei servizi igienici;
- rinnovo delle finiture interne;
- realizzazione delle scale e dell'ingresso dell'area espositiva sul vicolo déManassei.

La situazione urbanistica attuale vede ricadere l'edificio nel quale si trova il fondo nel sistema della Residenza, sub-sistema R1; solo su parte del fabbricato, come meglio evidenziato nella TAV 3, è prevista la destinazione a Servizi per la cultura e lo spettacolo, Sd. Come tutto il centro storico l'immobile è compreso nello schema direttivo Sd6

Dall'art. 4 della Disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni si evince che la funzione commerciale è compatibile con la destinazione S.; altresì i fronti commerciali sono compatibili anche con la residenza (R).

In particolare, secondo il dettato dell'art. 76 delle N.T.A. del R.U.C. nel sub-sistema R1 è possibile l'introduzione fino ad un massimo del 40% di attività terziaria (T).

I calcoli analitici che dimostrano il mantenimento delle superfici a servizi secondo, la corretta applicazione dell'art. 30 delle N.T.A. del R.U.C. e la nuova superficie commerciale si svolgono nella Tav. 3.

Altresì sono previsti la sostituzione degli impianti elettrico e termoidraulico.

I servizi igienici utilizzeranno gli scarichi e gli allacci in fognatura esistenti, trattandosi di un mero riallestimento interno.