

COMUNE DI COLLEGNO
Provincia di Torino

**PROPOSTA DI INTERVENTO
PER IL RIUSO E RIQUALIFICAZIONE
DI FABBRICATO FINALIZZATO A
SALA CINEMATOGRAFICA
IN VIA SAN MASSIMO N. 3 COLLEGNO**

ai sensi art. 3 comma 6 e art. 5 comma 4 L.R. 4/10/2018, n. 16
integrata con L.R. 21/05/2025 n.7

Proprietà: ROSSO STEFANO C.F. RSS SFN 70P29 H355B

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

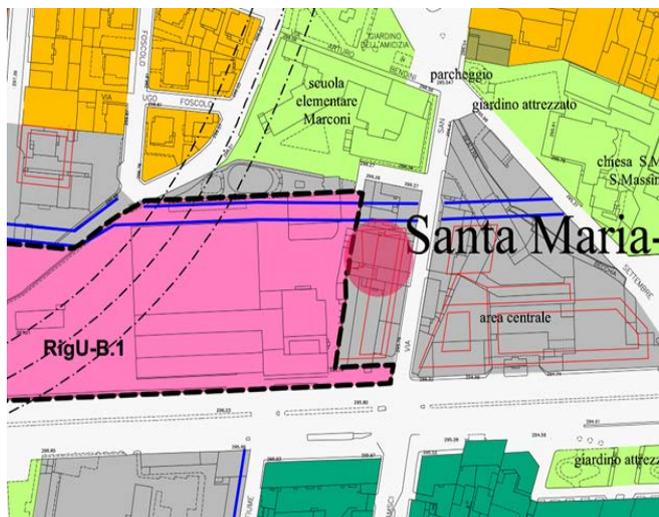
0

Scala: _

data : Luglio 2025

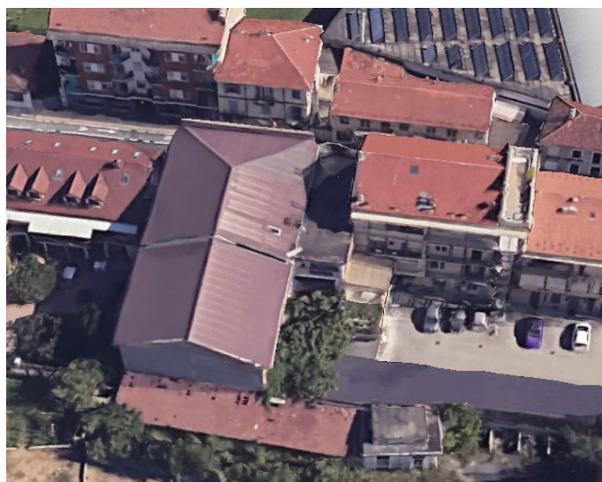
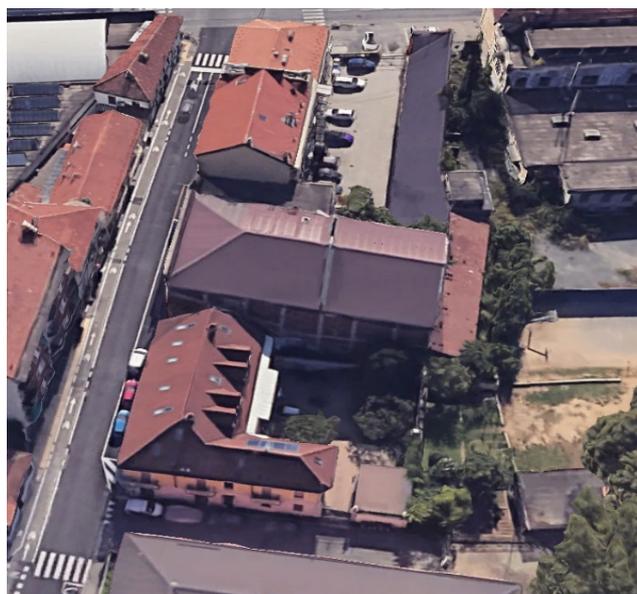
Progetto variante : Architetto Claudio Bobbio
Via Borgo Dora 6 - 10152 Torino
Tel. 335-7948600
E-mail: claudio.bobbio2@gmail.com

Il complesso dell'ex cinema Regina a Collegno è collocato in fregio alla via San Massimo ed alle spalle del compendio ex C.T.R.E.A. su area censita al Foglio 8 mappali 1615 - 621 del Catasto Terreni.



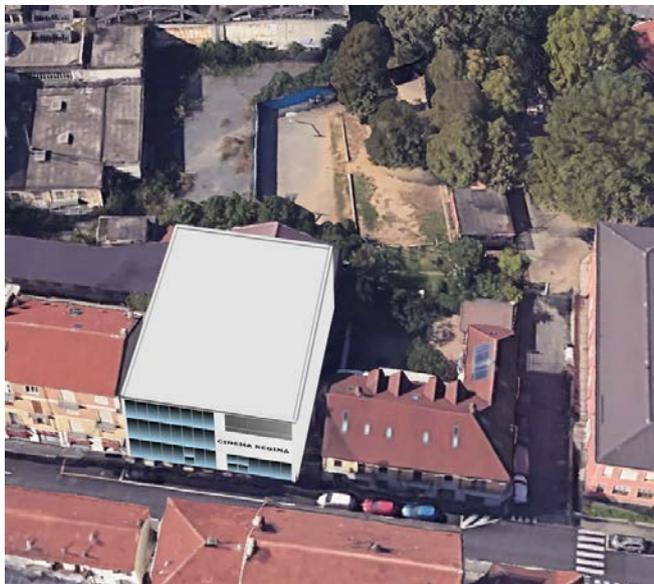
(Estratto P:R.G.C)

Il cinema Regina è stato costruito nell'anno 1949 e chiuso per la prima volta nel 1984. Nel 1999 è stato ristrutturato e trasformato in multisala con sue sale una da 314 posti ed una da 170 posti per un totale di 484 posti. Il cinema Regina è stato definitivamente chiuso nell'anno 2009 con conseguente stato di abbandono dell'edificio.



(Viste dello stato di fatto)

La presente proposta di riuso e riqualificazione viene sottoposta alla valutazione comunale ai sensi dell'art.3 comma 6 della L.R 4/10/2018, n. 16 al fine inoltrare richiesta di finanziamenti ai sensi della Legge 14/09/ 2016, n. 220



(Vista aerea con Inserimento volumetrico)

Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia con demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo volume costruito in aderenza con la proprietà collocata a sud, mentre a nord mantiene l'impronta con l'edificio esistente ad una distanza di m. 3 dal confine. L'intervento di recupero prevede la realizzazione di un ampliamento del 20 per cento della superficie esistente, ai sensi

dell'art.5 comma 4 della L.R 4/10/2018, n. 16

per cui, da una superficie lorda esistente di mq.1.009,16 verrà realizzata una superficie lorda di **mq.1.210,84.** (vedi calcolo dimostrativi Tav. n.4 allegata) su una Superficie fondiaria **(Sf) di mq. 732.**



(Prospetto su Via San Massimo)



Rendering



Il fronte est, su Via San massimo, sarà allineato con gli edifici confinanti ed avrà un'altezza costante di m. 13,60, pari all'altezza di gronda dell'immobile residenziale a sud.

Il prospetto est su Via San Massimo verrà realizzato in parte con una facciata continua in vetro e profilati in alluminio, mentre le parti cieche, in (Facciata continua in vetro) corrispondenza del volume della sala al piano ammezzato e del portale verrà finito con un rivestimento in intonaco di calce.



(Rivestimento fronte ovest in lamiera stirata) Il prospetto ad ovest, con affaccio sul compendio immobiliare ex C.T.R.E.A., verrà trattato con pari dignità della facciata su via San Massimo con l'utilizzo di un rivestimento realizzato con una lamiera stirata serigrafata, in modo tale da mascherare la disomogeneità prospettica dovuta alle uscite di sicurezza e nello stesso tempo garantire la permeabilità dell'involucro.

Il Complesso multisala, con ingresso da Via San Massimo, sarà composto da quattro sale con un totale di 506 posti.

Al piano terra è stata collocata la biglietteria, e due sale da 118 posti + uno per disabili con annessi



(Sala 48 posti XL)

servizi igienici. Al Piano ammezzato (quota + m.4,52) verrà collocata una sala da 48 posti + uno per disabili con annessi servizi igienici La sala sarà di tipo XL cioè una sala più spaziosa rispetto alle sale tradizionali, progettata per offrire un'esperienza cinematografica più immersiva e confortevole.

Sempre al piano ammezzato verranno collocati i locali tecnici del complesso

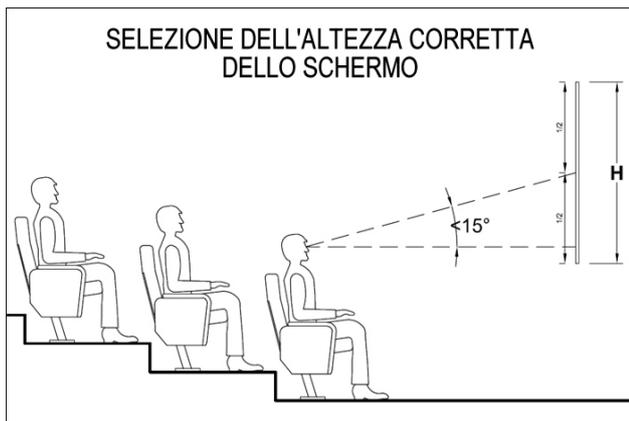


(Sala 218 posti)

Al primo piano (quota + m.9,20) verrà realizzata una sala da 218 posti + uno per disabili ed annessi servizi igienici, un ufficio ed un piccolo terrazzo con affaccio su Via San Massimo.



(Piante progetto)



Al fine di garantire le migliori condizioni di visuale, le sale verranno realizzate a gradoni con un'altezza di cm. 34 (gradino intermedio cm. 17).

La distanza tra lo schienale di una fila di posti ed il corrispondente schienale della fila successiva sarà di 1,1m..

La larghezza di ciascun posto sarà di 56 cm..

Le sale saranno dotate di un impianto di ricambio aria primaria facente capo a una Unità di Trattamento Aria con recupero di calore ad alto rendimento, collocate nei locali tecnici al piano ammezzato.

I canali in lamiera di acciaio, opportunamente isolati, si spostano in parte all'esterno ed in parte a soffitto delle sale sfruttando appositi cavedi tecnici.

L'aria trattata dalla U.T.A. sarà nel periodo invernale oltre che post-riscaldata anche umidificata tramite un umidificatore autonomo di tipo a vapore alimentato da una apposita linea di acqua sanificata e demineralizzata.

L'aria trattata dalla U.T.A. verrà immessa nelle sale tramite diffusori ad ugelli ad alta induzione montati su un canale che percorre tutto il retro del locale.

L'aria immessa tramite gli ugelli, verrà aspirata tramite griglie posizionate nella parte bassa del locale sulla parete dietro i relatori e in parte da alcune griglie posizionate sotto le sedute della zona spettatori, in modo tale da garantire un corretto ricambio dell'aria ambiente.

L'immissione nel locale Foyer sarà realizzata invece tramite diffusori multidirezionali a soffitto ad alta induzione e ripresa anche qui tramite griglie posizionate a pavimento.

La portata aria per persona è verrà ricavata dalle norme UNI 10339 in base al numero di occupanti.