

COMUNE DI FERRARA
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
Ex Teatro Bonacossi poi Cinema Ristori
Delibera di Consiglio Comunale P.G. 103644/05 del 02/10/2006
VARIANTE

ALLEGATO "B"
Alla Relazione Illustrativa e Finanziaria

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Definizioni generali

Il presente strumento urbanistico varia quanto definito con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera del C.C. P.G. 103644/05 del 02/10/2006 e regolato a mezzo di Convenzione relativa agli accordi con il Comune di Ferrara in data 30/11/2006.

Le presenti norme disciplinano la riqualificazione dell'ex teatro Bonacossi, poi cinema Ristori.

Il perimetro di Piano particolareggiato include l'edificio oggetto di intervento, la piazzetta esterna di proprietà della stessa e il tratto antistante della via del Turco da via del Podestà e fino alla piazza Cortevicchia.

Il tutto come risulta evidenziato nell'allegato E.

Art. 2 – Destinazioni d'uso ammissibili

Gli usi ammissibili, nei limiti indicati dalla N.T.A. del P.R.G., sono:

1. U1 - Abitazioni.
2. U3.1 - Attività Commerciali al dettaglio. Esercizi di vicinato.
3. U3.2 - Pubblici esercizi.
4. U3.3 - Usi vari di tipo diffuso.
5. U3.4.1 - Attività commerciali al dettaglio. Medio e piccole strutture di vendita.
6. U3.6 - Direzionale.
7. U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo.

La dotazione dei parcheggi privati dovrà garantire la sostenibilità del maggior carico urbanistico generato dai nuovi usi insediati rispetto allo stato di fatto preesistente all'intervento.

Art. 3 – Interventi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle Categorie di Intervento indicate nel vigente P.R.G. e, in particolare:

- “Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A” per la porzione di fabbricato compresa fra via del Turco e la corte interna.
- “Ristrutturazione totale” per il corpo di fabbrica principale.
- “Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B” per il prospetto del fabbricato principale su via del Turco.

Sul fronte di via del Turco sono ammissibili le seguenti modifiche:

1. – Allargamento del varco di accesso e recesso dalle autorimesse private poste al piano terra in struttura meccanizzata, in modo da garantire la massima sicurezza per l'accessibilità alle stesse;
2. – La realizzazione di aperture al primo piano sull'esistente terrazzo;
3. – La realizzazione di due aperture sulla facciata prospiciente la piazzetta di proprietà al piano secondo e al piano terzo;

Art. 4 – Procedure autorizzative degli interventi edilizi e varianti ammesse.

Gli interventi di recupero del fabbricato verranno attuati mediante procedura di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) o strumenti assimilabili, qualora il progetto edilizio rispetti fedelmente gli elaborati di cui alla presente Variante di P.P., ovvero se ne discostino nella misura prevista per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/02 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione, così come le varianti al progetto dell'edificio di rilevanza superiore a quelle di cui al comma precedente, saranno soggette a Permesso di Costruire o strumento assimilabile.

L'eventuale variazione dell'uso U3. e/o l'inserimento dell'uso U3.4.1 costituiscono variante al presente P.P. e saranno pertanto assoggettate a procedura di approvazione di P.U.A. .

Art. 5 – Dotazione di Standards Urbanistici.

In considerazione della complessità dell'intervento di riqualificazione in oggetto, si ritiene applicabile il dispositivo dell'art. 5 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G., che prevede di individuare, come reperibile e monetizzabile, lo standard derivato dall'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento.

La tabella di cui all'Allegato "D" riporta il dimensionamento degli standards, determinati in relazione agli usi previsti in progetto; nel caso in cui tali usi dovessero variare rispetto alle previsioni progettuali, dovranno essere reperiti, o monetizzati, gli eventuali maggiori standards risultanti in base agli usi effettivamente insediati.

Art. 6 – Rispetto Norme in materia di accessibilità.

Che l'intervento edilizio di recupero del fabbricato, da attuarsi a mezzo di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) o strumenti assimilabili, al momento della presentazione, sia conforme alle norme di accessibilità per quanto riguarda gli ingressi alle attività presenti al piano terra, in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione di rifacimento di via del Turco da piazza Cortevicchia a via Del Podestà.

Art. 7 – Disposizioni Finali.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti Norme di Attuazione, si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. e da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Ferrara, lì 11 ottobre 2010