



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

Introduzione

Si richiamano, con la presente, tutti gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Ex Teatro Bonacossi poi Cinema Ristori", così come approvato con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 103644/05 del 02/10/2006 i cui allegati costituiscono parte integrante della Convenzione stipulata fra la Proprietà e il Comune di Ferrara in data 30/11/2006 di rep. N. 56688, raccolta n. 14665, registrata a Ferrara l'11/12/2006 al n. 8246, trascritto a Ferrara il 12/12/2006 al n. 21033.

La proposta allegata alla presente si riferisce alla variazione del P.P. di Iniziativa Privata succitato e si riferisce all'intera proprietaria del fabbricato sito a Ferrara, in via del Turco, 8-10-12, contraddistinto al CU al foglio 385, mappale 199/1 – 251/1-24 escluso sub. 2; 252/23.

Premessa

E' intenzione della società Ristori S.R.L. di modificare il progetto originario, secondo le indicazioni di massima già presentate a Codesto Comune attraverso i propri Uffici e all'Assessore preposto.

La Giunta Comunale, con proprio orientamento, nella seduta del 25 maggio 2010, ha approvato la proposta che contiene le variazioni oggetto della presente Variante al

Variante al P.P. "Ex Teatro Ristori" – Ferrara – via Del Turco 8,10,12
Proprietà Immobiliare Ristori srl

P.P., autorizzando la presentazione della Variante stessa (istanza presentata dalla Ristori s.r.l. con prot. 43833 del 12/05/2010).

Si rende necessario presentare una Variante al Piano Particolareggiato che modifichi la previsione di realizzare un piano interrato destinato ad autorimesse e un piano terra destinato a sala congressi.

Tale variante costituisce una modifica sostanziale alla Convenzione sottoscritta in origine, dove la destinazione a sala conferenze del piano terra costituiva elemento di interesse pubblico.

Tale variante, in linea con altri interventi eseguiti o in fase di esecuzione, dovrà garantire un adeguato riconoscimento del "valore" che l'uso pubblico della destinazione del piano terra aveva e che non avrà con l'attuazione della variante stessa.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

BREVI CENNI STORICI

Si riprendono, per sommi capi, e solo per rendere maggiormente leggibile la proposta di variante al P.P. in oggetto, quanto già riportato in fase di approvazione del P.P. stesso e allegato alla Convenzione stipulata fra il Comune di Ferrara e la Proprietà.

Nella terza edizione della grande pianta di Ferrara, disegnata da Andrea Bolzoni nel 1792, è chiaramente disegnato il luogo ed appaiono i confini stradali che hanno il loro baricentro nel volume dell'attuale cinema Ristori, antico Teatro Bonacossi (come lo segna lo stesso Bolzoni).

La via di Corte Vecchia, la via del Turco, il vicolo del Podestà e la via del Molino o di fort'in piedi (come chiama Bolzoni l'attuale vicolo dei Duelli) che proseguiva fino ad immettersi in via delle Volte, costituiscono il perimetro di quest'area e sono esattamente configurate in modo identico allo stato attuale.

Bolzoni arriva anche a disegnare la fronte del teatro con accenni alla sua monumentalità, così come la vediamo oggi: è pertanto evidente che ci si muove in un ambito fortemente consolidato nei suoi profili e nei suoi collegamenti.

Questo è quanto riporta la Relazione Illustrativa al Piano Particolareggiato approvato per giustificare alcuni vincoli edilizi ripresi dal PRG del Comune di Ferrara, dove il fabbricato è classificato sotto la Categoria di Intervento "soggetto a Ristrutturazione Totale", "soggetto a Piano Particolareggiato".

Per la sua conformazione, una parte del fabbricato si trova vincolata a "Risanamento Conservativo di tipo A", insistendo in parte al piano terra del fabbricato a sud, con caratteristiche storiche di maggior rilevanza. Lo stesso si dica per la facciata su via del Turco, contrassegnata da una monumentalità che merita la tutela e il vincolo di "Risanamento Conservativo di Tipo B".

STATO LEGITTIMATO

La progettazione originaria prevedeva la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimesse, con accesso dalla piazzetta da destinarsi ad uso pubblico e di proprietà della società Ristori. Il piano terra aveva una destinazione a sala conferenza, collegata alla parte abitativa dell'intervento che si sviluppava dai piani primo, secondo, terzo e quarto.

Si riporta una breve cronistoria delle pratiche presentate:

- il fabbricato è stato oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera del C.C. P.G. 103644/05 del 02/10/2006;

Variante al P.P. "Ex Teatro Ristori" – Ferrara – via Del Turco 8,10,12
Proprietà Immobiliare Ristori srl

- è stata firmata la Convenzione relativa agli accordi con il Comune di Ferrara in data 30/11/2006;
- è stata presentata regolare D.I.A. per la esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, con lo scopo di procedere ad una campagna archeologica preventiva e propedeutica alle successive opere di ristrutturazione del complesso immobiliare;
- è stata presentata regolare D.I.A. per la esecuzione di opere di ristrutturazione del complesso immobiliare; (PR. 4211/07 del 17/08/2007 n. 69989.
- sono iniziati i lavori riferiti a tali strumenti attuativi e ai successivi strumenti edilizi;
- a seguito di comunicazione da parte del Dipartimento del Territorio- Settore Pianificazione Territoriale- Servizio Qualità Edilizia (raccomandata del 14/08/2009 n. 70336) sono stati sospesi i lavori di cui alle DIA succitate.

PROPOSTA DI VARIANTE

Al fine della continuità della documentazione sufficiente e necessaria alla approvazione della Variante al Piano Particolareggiato, si richiede di poter recuperare tutti gli elaborati già presenti e presentati per l'approvazione del Piano Particolareggiato originario di cui alla delibera di C.C. pg. 103644/05 del 02/10/2006. In particolare sia recuperata la documentazione fotografica; lo stato di fatto dei luoghi; le relazioni geologiche e analisi geotecnica del terreno; la convenzione approvata; le verifiche archeologiche, nonché tutti i pareri degli Enti coinvolti.

Come conosciuto, la proposta di variante ha come riferimento principale la eliminazione del piano interrato destinato ad autorimesse.

Interrato

Come già presentato, la realizzazione di un interrato in una zona così centrale, a ridosso delle emergenze architettoniche e storiche principali di Ferrara, con una viabilità estremamente difficoltosa, costituisce un impatto traumatico sull'intero centro storico. Senza contare la pericolosità di intervenire nel sottosuolo di Ferrara, con presenza di acqua pressoché affiorante, strati di sabbia, argille e altro che, soggette ad emungimenti di acqua per l'esecuzione dei lavori, costituiscono un pericolo per i fabbricati confinanti.

Autorimesse

Pertanto si propone di ricavare le autorimesse al piano terra, occupando parte della superficie del piano stesso, utilizzando un sistema di meccanizzazione semplice per ritrovare il numero minimo di posti auto necessari per la destinazione abitativa dei piani superiori. (16 posti auto per 14 alloggi)

Il sistema meccanizzato prevede la realizzazione di una fossa interrata ridotta che consente di montare una piattaforma a due posizioni, in grado di ospitare due autovetture per posizione, usufruibili indipendentemente l'una dall'altra. La fossa da scavare, considerata la ridotta dimensione e la posizione della stessa prevista nel progetto di variante, andrà ad impegnare uno scavo che non supera i 200 mc. (contro un calcolo di circa 3000 mc. della versione legittimata).

L'accesso alle autorimesse è stato riveduto, spostandolo dalla piazzetta che risultava completamente compromessa dalla scelta fatta con lo stato legittimato.

Il nuovo ingresso, è situato nella parte sud di via Del Turco, prima dell'incrocio con via del Podestà. Si riutilizzerebbe anche un'apertura esistente, riducendo enormemente l'impatto sul fabbricato e risultando maggiormente sicuro l'ingresso alle autorimesse.

Si ricavano 16 autorimesse singole, utilizzabili singolarmente e caratterizzate da un impianto meccanizzato di ridotto impatto sul fabbricato ed in grado di garantire un utilizzo semplice ed immediato.

Cantine

Per dare adeguata dotazione di servizi alla residenza in progetto, si propone la realizzazione di cantine interrate, da realizzarsi a fianco della zona interessata dalla fossa delle autorimesse meccanizzate, e comunque nella posizione che già ora presenta un dislivello rispetto alla quota di progetto. Tale soluzione garantisce una ridotta necessità di scavo per la realizzazione delle cantine stesse e una particolare attenzione per le conseguenze che uno scavo può determinare nei confronti delle murature esistenti e da recuperare. Lo scavo avviene in sicurezza in posizione centrale, senza interferire con le proprietà confinanti.

Destinazione piano terra

La variante propone la eliminazione della sala conferenze, sia per un fatto di superficie, ridotta rispetto alla versione legittimata per ricavare le autorimesse al piano terra, sia per la volontà di realizzare il cavedio interno a partire dal piano terra e non dal piano primo come in origine.

Quest'ultima scelta, tende a valorizzare il cavedio, necessario per un utilizzo abitativo dei piani superiori, restituendo il senso del giardino interno, da utilizzarsi anche come camminamento di collegamento fra le due scale condominiali.

Il piano terra viene completato, sul fronte di via Del Turco, con un minimo di superficie da destinarsi ad attività commerciali, che tenderà a vivacizzare un tratto di centro storico in grande decadenza. La possibilità di recuperare gli spazi su via Del Turco, determina una sequenza di aperture (quelle originarie) in grado di attrarre interesse, combinandosi alla scelta di eliminare l'ingresso delle autorimesse dalla piazzetta, che finalmente potrà essere inserita in un vero recupero all'uso pubblico o legato alle attività insediabili nel fabbricato.

Con la eliminazione della destinazione a sala convegni, anche se privata, viene a mancare uno degli elementi ritenuti importanti per giustificare un interesse pubblico. Tale scelta determina la necessità di presentare una variante al Piano

Particolareggiato.

Superficie residenziale.

L'intervento tende al recupero del complesso per creare residenza. Anche la commistione che il progetto legittimato provocava, male si coniugava con la vocazione residenziale del complesso stesso.

Con la eliminazione della sala convegni, si restituisce credibilità alla destinazione residenziale, che si ritrova inserita in un tipico contesto di centro storico, senza destinazioni che possono provocare conflitti con i residenti.

L'organizzazione è quella a due corpi scala, con unico ingresso dalla piazzetta. Con la realizzazione del giardino/cavedio centrale, è possibile ricavare un collegamento fra i due vani scala e la parte destinata a servizi (autorimesse, cantine e deposito biciclette).

L'abitabilità della superficie residenziale risulta aumentata.

Sistemazione esterna al fabbricato.

Come contemplato nel P.P., anche la proposta di Variante prevede la riqualificazione degli spazi esterni e di uso pubblico e più precisamente:

1. rifacimento della pavimentazione della piazzetta di proprietà della Ristori s.r.l.
2. rifacimento della via del Turco dall'incrocio con via del Podestà fino a piazza Cortev ecchia;
3. Revisione della rete delle acque nere e bianche dei tratti rivisitati, nonché la revisione della pubblica illuminazione degli stessi.

Facendo riferimento a quanto stabilito dal P.P. e a quanto riportato al punto precedente, si vuole evidenziare come alcune scelte approvate con il P.P. siano da approfondire:

- 1) – i marciapiedi progettati non sono a norma. Si rileva che le dimensioni dei marciapiedi non consentono il passaggio a persone diversamente abili. Le dimensioni, sui fronti prospicienti via del Turco, hanno dimensioni che in certi punti arrivano ad essere anche di 60/70 cm..
- 2) - Le aperture prospicienti i marciapiedi, sono di locali a forte presenza di pubblico, che si troverebbero nella situazione di deflusso verso la strada in presenza di un marciapiede da 60/70 cm. su strada a doppio senso di marcia.
- 3) – La strada, prevista a doppio senso di marcia, costituisce un catalizzatore di traffico che non trova giustificazione, ma che genera confusione e tentativi di sosta.

Si propone di correggere tale situazione, con la progettazione di due marciapiedi a norma, che consentano il passaggio anche a persone diversamente abili; che proteggano dall'uscita che avviene dalle attività gravitanti sulla strada; che aumentino la circolazione pedonale della zona, rendendo fluido lo scambio con piazza Cortev ecchia da un lato e via del Podestà dall'altro.

Si propone di realizzare una corsia carrabile a doppio senso di marcia, di dimensioni sufficienti e necessarie per il passaggio di vetture o dei servizi di polizia e sicurezza.

Tale scelta è rafforzata dalla eliminazione dell'ingresso carraio alle autorimesse (autorimesse dell'intervento al piani interrato), spostato ad ovest su via del Turco. Così facendo si ottiene un vero recupero della piazzetta, che viene ripulita della circolazione carrabile e restituita ad un uso pedonale e maggiormente collegato alle funzioni insediabili nel nuovo intervento.

Si faccia riferimento anche agli elaborati a corredo della richiesta di P.d.C. con oggetto alle opere di urbanizzazione, progetto esecutivo.

Restauro della facciata.

In ottemperanza al vincolo di Risanamento conservativo di tipo B, la facciata prospiciente via del Turco, sarà soggetta ad un restauro completo che stabilizzi, recuperi e renda utilizzabile non solo le murature con le decorazioni monumentali conosciute, ma anche le parti legate agli accessi e alle preesistenze del fabbricato in generale. La scelta di spostare l'ingresso delle vetture per accedere alle autorimesse, dalla piazzetta a via del Turco, consente un recupero migliore della facciata.

ASPETTI DI MERCATO E DI PEREQUAZIONE

La proposta di variante determina un cambiamento sostanziale nel "valore" urbanistico dell'intervento, sia per il Comune di Ferrara che per la Proprietà.

Emergono alcuni argomenti che meritano un commento particolare:

- Situazione di mercato. Il momento di crisi globale ha coinvolto in maniera determinante anche il settore immobiliare. Il "mattoncino" per altro è un settore che rallenta lentamente, ma riprende con altrettanta lentezza. Per tale motivo la situazione ipotizzata con la convenzione del novembre 2006 (con ipotesi formulate negli anni precedenti), oggi non ha nessun riferimento numerico corrispondente con lo stato legittimato, e non si prevede che vi siano riprese nel medio periodo. Si faccia riferimento proprio al fatto che più che una "crisi", si sta subendo un vero e proprio "cambiamento" che non consentirà più di raggiungere le quotazioni ipotizzate in origine.
- Diminuzione della superficie commerciale. Con la eliminazione dell'interrato, il piano terra deve modificarsi per ricavare le autorimesse necessarie. In questo modo si ha una diminuzione delle superfici destinate ad attività con elevato valore commerciale. Una diminuzione della superficie di riferimento è data anche dalla volontà di portare il "cavedio" interno, al piano terra, con la diminuzione di cento metri quadrati di superficie pregiata.

- Diminuito valore commerciale dell'intervento. La combinazione dei due punti precedenti determina una sostanziale diminuzione del valore commerciale dell'intervento. Questo influisce direttamente sulla cifra di acquisto, determinata su un mercato immobiliare esuberante e con superfici di riferimento superiori (si pensi che la proposta di variante diminuisce di quasi 500 mq. la superficie commerciale).
- Migliorie della proposta di variante. Per la Ristori si possono comunque identificare alcune migliorie che la proposta di variante determina sul complessivo. Si possono riassumere nella diminuzione dei costi per la realizzazione dell'interrato (anche se sarà maggiormente costoso il sistema di autorimesse meccanizzate studiato); una qualità degli spazi interni migliorata, con la eliminazione della commistione di destinazioni al piano terra; una accessibilità alle differenti funzioni migliorata, con accessi leggibili e con il recupero della piazzetta come ingresso "pulito" sia della residenza che parte delle attività del piano terra.
- Migliorie della proposta di variante. Per il Comune, la proposta di variante determina alcune importanti novità. Si possono riassumere nella: cancellazione dei contenziosi in essere che coinvolgono anche il Comune, e la Provincia; risposta positiva dell'intervento nei confronti della città, che non subisce l'assalto di camion che trasportano terra proveniente dallo scavo dell'interrato; diminuzione dei tempi di intervento, con conseguente diminuzione del disagio nei confronti di attività già presenti in zona; avvio immediato di un recupero importante in una zona estremamente centrale ed attualmente dimenticata; immissione sul mercato di residenza di buona qualità in zona centro storico.

Tabella con i dati complessivi dello Stato Legittimato

STATO LEGITTIMATO

	superficie effettiva mq.	totali comm. mq.
PIANO INTERRATO	773,74	386,87
PIANO TERRA	1130,27	887,39
PIANO PRIMO	690,18	634,27
PIANO SECONDO	641,72	599,71
PIANO TERZO	577,43	534,38
PIANO QUARTO	223,86	217,75
totale	4037,20	3.260,37

Tabella con i dati complessivi della Proposta di Variante

PROGETTO

	superficie effettiva mq.	totali commerciali mq.
PIANO INTERRATO	287,97	143,99
PIANO TERRA	1089,06	660,63
PIANO PRIMO	691,48	641,21
PIANO SECONDO	642,83	605,95
PIANO TERZO	576,30	539,12
PIANO QUARTO	240,90	237,87
totale	3528,54	2.828,75

- Oneri. Con la proposta di variante si dovrà procedere ad una revisione generale dei conteggi degli oneri. Dovranno essere ricalcolati gli oneri di U1 e di U2 riferiti alle superfici oggetto di ristrutturazione; gli oneri riferiti agli Standard edilizi, da monetizzarsi e riferiti alle destinazioni; il costo di costruzione, identificato sul computo metrico estimativo dei lavori nel loro complesso. Con la proposta di variante non vi è un incremento del valore dell'intervento, pertanto non vi saranno aumenti degli oneri già calcolati, a meno di aggiustamenti derivati dalle modifiche di superfici.
- Versamento degli oneri effettuati. Con la sottoscrizione della convenzione fra il Comune e i Soggetti attuatori della stessa, sono iniziati i pagamenti delle rate corrispondenti agli oneri calcolati sullo stato legittimato. Attualmente questi pagamenti sono congelati per la sospensione dei lavori voluta dal Comune di Ferrara, così come risulta da lettera del 14 agosto 2009 di cui al prot. 70336.
- Rimborso degli oneri versati e ricalcolo degli stessi. Nella volontà della Proprietà di portare avanti l'intervento, si ritrova anche la volontà di riprendere il pagamento degli oneri eventualmente dovuti. In tale ottica si propone di riconsiderare il conteggio anche sotto altre forme di compensazione, maggiormente corrispondenti alle esigenze della Proprietà, ma anche del Comune di Ferrara. Per questo si è valutata anche l'ipotesi di arrivare ad una parziale permuta che veda l'Amministrazione coinvolta nell'intervento, recuperando gli oneri dovuti e i maggiori oneri derivati dal fatto di sopprimere la sala conferenza, con la diminuzione dell'interesse pubblico per l'intervento. Questa proposta dovrà essere approfondita, confrontandosi sulla base delle unità immobiliari individuabili come possibile "permuta" da inserire nella trattativa.
- Possibilità di permuta. Nella riprogettazione del complesso immobiliare, si è cercato di ridare una leggibilità complessiva delle destinazioni d'uso e degli accessi alle singole destinazioni, evitando il più possibile delle commistioni che sono fonte di contestazione in un ambito residenziale. Si è individuata una unità immobiliare, con accesso indipendente da via Del Turco, da destinarsi a direzionale/commerciale, che potrebbe essere ceduta al Comune di Ferrara. L'interesse dovrà essere valutato dal Comune di Ferrara in un'ottica di convenienza sociale che possa compensare la mancata realizzazione della sala per conferenze.

ASPETTI PROCEDURALI

Le caratteristiche dell'intervento, pur definendosi con uno strumento urbanistico preventivo quale è il P.P., di fatto interessa un singolo fabbricato, nella sua interezza e secondo una modalità di ristrutturazione complessiva che è stata già ampiamente definita dal P.P. originario e maggiormente specificata con la presente richiesta di Variante al P.P..

Autorizzazione all'utilizzo degli strumenti edilizi semplificati.

L'intento della Proprietà è quella di ottenere l'autorizzazione in fase di approvazione della Variante alla presentazione del Progetto di Ristrutturazione Totale del fabbricato, attraverso l'utilizzo di procedura edilizia semplificata (Denuncia di Inizio Attività o similare), consegnando fin da ora elaborati necessari e sufficienti ad essere assimilati a quelli necessari e sufficienti per tali strumenti edilizi.

Progetto opere di urbanizzazione.

Come stabilito dalla convenzione del P.P., la riqualificazione della strada a ridosso del fabbricato (via del Turco) rientra tra gli interventi proposti con il P.P. stesso e che verranno realizzati dalla Ristori s.r.l. a scomputo degli oneri dovuti.

A tale proposito, come previsto dalla Convenzione stessa, la Variante al P.P. viene corredata dal Progetto delle opere relative di urbanizzazione. Il progetto ha la valenza di proposta urbanistica interna alla Variante al P.P., nonché come intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere stesse.

Tale P.d.C. viene presentato contestualmente alla Variante e sarà realizzato nei tempi stabiliti dal P.P. stesso.

In particolare si ribadisce l'oggetto dei lavori previsti:

- Rifacimento del tratto di fognatura comunale prospiciente il fabbricato su via del Turco dall'incrocio con via del Podestà e fino all'incrocio con piazza Cortevicchia;
- Rifacimento della pubblica illuminazione dello stesso tratto;
- Rifacimento della pavimentazione stradale del medesimo tratto e della piazzetta di proprietà, utilizzando materiali di pregio meglio definiti dagli elaborati grafici allegati.

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A completamento della documentazione necessaria alla valutazione della presente richiesta di variante al P.P. in oggetto, si allega (ALLEGATO "G"), il computo estimativo delle opere di urbanizzazione definite dalla convenzione sottoscritta ed allegata al P.P. stesso.

La computazione fa riferimento al Progetto Esecutivo delle stesse, come definito al

punto precedente, secondo le linee guida già definite dal P.P., e allegato alla presente richiesta di Variante .

Le caratteristiche dei luoghi e la scarsa documentazione sullo stato degli stessi reperita o fornita dagli Enti preposti, determina una indeterminatezza sulla reale valutazione delle opere che si dovranno affrontare nell'esecuzione di quanto inserito nella convenzione fra Comune e Proprietà. In particolare si faccia riferimento all'impossibilità di venire a conoscenza dei collegamenti alle reti infrastrutturali presenti, stratificatesi in tempi differenti. Per tale motivo, si sono inseriti dei costi ipotetici di verifica ed eventualmente di ripristino/rifacimento di parte degli stessi allacci. Saranno gli Enti preposti, da coinvolgersi nella fase di approfondimento progettuale prima dell'inizio dei lavori, ad indicare interventi e sorvegliare sulle singole reti. In particolare saranno gli stessi Soggetti che si coordineranno con le Ditte Appaltatrici, per procedere alla sostituzione o al potenziamento delle reti esistenti, non oggetto dei lavori computati e non di competenza della Proprietà.

Modena, li 23 agosto 2011.

Arch. Julio Mauricio Barbieri

ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le tavole di progetto e gli allegati che compongono la presente Variante al Piano Particolareggiato sono i seguenti:

TAVOLE:

- Tav. 1 - (Nuova) - PLANIMETRIA GENERALE
- Tav. 2 - PIANTA PIANO INTERRATO
- Tav. 3 - PIANTA PIANO TERRA
- Tav. 4 - PIANTA PIANO PRIMO
- Tav. 5 - PIANTA PIANO SECONDO
- Tav. 6 - PIANTA PIANO TERZO
- Tav. 7 - PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
- Tav. 8 - PIANTA COPERTURA
- Tav. 9 - SEZIONI
- Tav. 10 - PROSPETTI
- Tav. 11 (Nuova) - RETE FOGNARIA DELL'INTERVENTO
- Tav. 12 - SCHEMA DEI SERVIZI A RETE ESISTENTI
- Tav. Int. 1 – LOCALIZZAZIONE SERBATOIO GASOLIO E CENTRALE TERMICA

ALLEGATI:

- "A" Calcolo dei Volumi interessati
- "B" Norme Tecniche di Attuazione
- "C" Destinazioni d'uso e standards urbanistici di **stato legittimato**
- "D" Destinazioni d'uso e standards urbanistici di **variante**
- "E" Planimetria Catastale con individuazione area intervento
- "F" Dichiarazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche
E elaborati dimostrativi di adattabilità
- "G" - (Nuova) - Stima dei costi delle opere di urbanizzazione
- "H" - (Nuova) - Documentazione Opposizione Prof. Borea.
 - Relazione Geologica e Sismica
 - Valutazione Previsionale di Clima /Impatto Acustico
 - Relazione Specialistica di Progetto del Pacchetto Stradale

Modena, lì 23 agosto 2011.

Arch. Julio Mauricio Barbieri

Variante al P.P. "Ex Teatro Ristori" – Ferrara – via Del Turco 8,10,12
Proprietà Immobiliare Ristori srl