

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Letizia Ristauri
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

RELAZIONE VALSAT VARIANTE 1 – DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO

Adozione	Del. C.C. n.	del
Approvazione	Del. C.C. n.	del

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Alessandro Costa

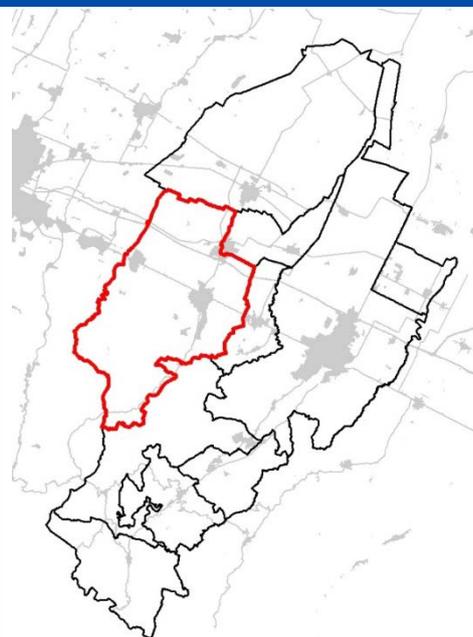
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTE
Arch. Angelo Premi

**SERVIZIO EDILIZIA E
URBANISTICA CSPT**
Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

RELAZIONE VALSAT
OIKOS Ricerche Srl:
Ing. Roberto Farina
Arch. Diego Pellattiero
Geom. Antonio Conticello



Sommario

LA VALSAT DELLA VARIANTE 1 AL RUE DI CASTEL SAN PIETRO - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO: APPROCCIO METODOLOGICO	2
PREMESSA	3
STIMA DEGLI EFFETTI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DALLA VARIANTE	4
SITUAZIONE DEMOGRAFICA NEL CENTRO STORICO E SUA EVOLUZIONE	5
PROPOSTE DI MODIFICA INTRODOTTE DALLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI	7
ART. 7 – INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO	7
ART.12 C.2: AMPLIAMENTO / INSEDIAMENTO FUNZIONI TERZIARIE AI PIANI SUPERIORI AL PIANO TERRA	8
ART. 13 – AMBITI DI INTERSCAMBIO.....	9
ART. 15 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA “A PALAZZO”	10
ART. 16 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	14
ART. 18 – STRUTTURE SPECIALISTICHE	15
RAGIONEVOLI ALTERNATIVE PRESE IN ESAME NELL'ELABORAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	16
IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DELLA VARIANTE AL RUE	17
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	20
SINTESI NON TECNICA	21

LA VALSAT DELLA VARIANTE 1 AL RUE DI CASTEL SAN PIETRO - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO: APPROCCIO METODOLOGICO

Come richiamato dall'art. 18, comma della LR24/2017 *nel documento di Valsat sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli [...].*

Le analisi e valutazioni contenute nella Valsat devono essere adeguate alle conoscenze disponibili, ma anche al livello di approfondimento proprio di ciascun livello di pianificazione. L'art. 19 della LR24/2017 consente all'amministrazione procedente di utilizzare, *se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite.*

Inoltre l'amministrazione procedente nel predisporre il documento di Valsat del proprio piano può dar conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.

Tali disposizioni operano sia con riguardo alle previsioni del piano generale (regionale, provinciale e comunale) rispetto ai piani settoriali dello stesso livello territoriale, sia con riguardo al PSC rispetto ai piani urbanistici operativi ed attuativi, rimanendo fermo che ciascun livello di pianificazione deve garantire una compiuta valutazione dei profili e delle tematiche che attengono alla sua competenza e, ai fini dell'approvazione di ciascuno strumento, deve considerare compiutamente gli effetti delle prescrizioni e direttive stabilite dallo stesso.

Grazie a tale semplificazione, la Valsat è ricondotta alla sua funzione essenziale, di **strumento che individua, descrive e valuta i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dal piano** e che individua le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio. Inoltre, l'approfondimento e l'articolazione delle indagini dovrebbe essere accuratamente commisurata ai processi e alle dinamiche che si vogliono governare, stringendo un forte legame logico e interpretativo tra le conoscenze attivate e le politiche di intervento che si intendono promuovere.

Il presente documento, che costituisce il documento di Valsat ai sensi del procedimento integrato di VAS-Valsat previsto dall'art.18 della L.R. n.24/2018 e s.m.i., è organizzato in tre parti; nella prima sono descritte le finalità della variante, i suoi contenuti generali ed il metodo di valutazione proposto; vengono inoltre presentati gli esiti dell'analisi svolta per la conoscenza delle principali caratteristiche demografiche, economiche ed edilizie del Centro Storico; nella seconda parte sono illustrate le modifiche normative introdotte e valutati per ciascuna i potenziali effetti. Nella terza parte sono commentate le ipotetiche alternative e illustrate le valutazioni conclusive, oltre alla sintesi non tecnica richiesta dalla legge regionale.

Si segnala infine che il documento è stato redatto con carattere di sinteticità e chiarezza dei contenuti, per poter essere di facile consultazione e costituire un valido riferimento per l'Amministrazione Comunale.

PREMESSA

Come descritto nella “Relazione di sintesi esplicativa” degli indirizzi per la definizione della Variante normativa al RUE (Protocollo. N° 8133/6.1/2019), le azioni di modifica sono sintetizzabili nei termini seguenti.

La disciplina di intervento su tale ambito di particolare valore storico e testimoniale del territorio è contenuta in 2 documenti normativi del RUE:

- a) Tomo III - Allegato 1 – Disciplina particolareggiata del Centro Storico;
- b) Tomo III - Allegato 2 - Linee Guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in Centro Storico;

Le azioni di intervento individuate dalla Variante riguardano:

1. il pieno adeguamento alla definizione degli interventi dettati dalla Legge di riferimento nazionale (DPR n° 380/2001 e ss. mm. ii) che di fatto si traduce nella revisione dell’elenco degli interventi ammessi secondo la declinazione sovraordinata, fermo restando la classificazione di interesse storico operata al livello cartografico;
2. l’inserimento della possibilità di insediare funzioni complementari alla residenza, ed in particolare gli studi professionali, ambulatoriali ed artistici e le attività direzionali anche ai piani superiori degli edifici con una differenziazione specifica a seconda degli usi (studi professionali in tutti i piani, attività ricreative, culturali e dedicate all’infanzia e direzionali ai piani primi);
3. la possibilità in sede progettuale di definire con esattezza il grado di carattere storico-testimoniale dei collegamenti verticali interni agli edifici, tramite un’attenta analisi storica e di evoluzione dell’organismo edilizio;
4. la possibilità di intervenire anche con interventi parziali di ristrutturazione nell’ambito individuato nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, Elaborato B di Progetto - Tavola 3 Zonizzazione ai fini della applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi, on lettera d, in quanto nel tempo la necessità di redigere un piano particolareggiato complessivo ha di fatto bloccato le iniziative di alcune proprietà già pronte a mettere mano all’isolato individuato dal RUE di carattere difforme dall’impianto storico per il quale è già prevista la riqualificazione e rifunzionalizzazione; l’intervento di variante potrà operare anche nella revisione delle funzioni insediabili allo scopo di perseguire l’obiettivo di migliorare la qualità urbana e l’interrelazione con l’adiacente tessuto di effettivo valore storico;
5. l’implementazione descrittiva delle caratteristiche dei dehors in modo da rafforzarne le caratteristiche di temporaneità pur richiedendo specifiche prestazioni e verifiche di carattere statico e di sicurezza;
6. interventi puntuali finalizzati alla possibilità di proporre in sede progettuale elementi di arredo con un grado di omogeneizzazione non estremamente vincolante.

STIMA DEGLI EFFETTI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DALLA VARIANTE

La Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle modifiche normative introdotte dalla Variante al RUE si presenta di una certa difficoltà, per alcune ragioni.

In primo luogo le modifiche consistono nell'introduzione di **opportunità di intervento**, attraverso la semplificazione delle modalità di intervento, l'estensione degli usi ammessi, l'ampliamento delle possibilità di applicazione di categorie di intervento. Di tali opportunità non solo non è possibile misurare con precisione l'ambito applicativo (cioè l'estensione delle situazioni alle quali è possibile applicarle), ma – aspetto ancor più rilevante – è molto difficile effettuare una stima dell'andamento nel tempo degli interventi che nella realtà risulteranno fattibili e saranno attuati dagli operatori effettivamente interessati alla loro applicazione. Non essendo corretto per ragioni evidenti ipotizzare che in tutte le situazioni ammesse gli interventi saranno eseguiti, non resta che applicare un criterio probabilistico, assegnando un coefficiente di efficacia della norma, ed eseguendo una valutazione degli effetti che la numerosità degli interventi così risultante potrà produrre.

In secondo luogo la valutazione degli effetti è resa complessa dal fatto che le norme operano sul centro storico del capoluogo, vale a dire su una parte della città soggetta a regole e modalità di fruizione sensibilmente diverse rispetto a quelle dei tessuti urbani esterni. In particolare per quanto riguarda l'accessibilità (e di conseguenza la valutazione degli effetti dei cambiamenti sulle gravitazioni di cittadini e utenti) va sottolineato il fatto che il centro storico è un'area urbana la cui fruizione è prevalentemente pedonale, e che l'incremento degli accessi alle funzioni presenti sarà possibile a distanza pedonale anche per chi proviene dall'esterno del territorio attraverso l'utilizzo di parcheggi di attestamento (esistenti e programmati) al margine del centro storico stesso.

Va sottolineato il fatto che la finalità della Variante è incentivare gli usi urbani nel centro storico, nella convinzione che il declino della ricchezza di usi storicamente presente sia un rischio di impoverimento della vitalità urbana e del ruolo di identità che il centro storico del capoluogo ha sempre mantenuto. Ciò non significa che non debbano essere stimate e valutate con attenzione le possibili controindicazioni che alcune misure normative previste potrebbero generare, ma che esse vadano inquadrare nella strategia di "ri-densificazione" delle funzioni del centro storico, non banalizzando l'analisi in termini di semplici "impatti aggiuntivi".

Anche a questo scopo l'analisi effettuata si sofferma su alcune comparazioni con la situazione rilevata nel 2002-2003 nell'analisi effettuata in occasione della variante 2005 alla disciplina particolareggiata del centro storico. Tali comparazioni permettono di valutare come, ed in quale misura, sia mutata in un periodo di quasi un ventennio la distribuzione e la dimensione e varietà degli usi presenti nel centro storico di Castel San Pietro, e di considerare i potenziali effetti normativi anche come azioni di arresto di processi di impoverimento in atto, a cui la variante al RUE intende opporre una strategia di contrasto per nuovo percorso di arricchimento del ruolo del centro storico, secondo modalità d'uso pienamente sostenibili.

SITUAZIONE DEMOGRAFICA NEL CENTRO STORICO E SUA EVOLUZIONE

Numero totale abitanti residenti nel Centro storico:

- Periodo 2001/2002 1.503 abitanti
- 25/06/2021 1.616 abitanti

Valutazioni: l'incremento registrato (di cui si dovrebbe verificare la precisa corrispondenza dei metodi di rilevamento, in ordine ad abitanti non residenti) è certamente significativo (+ 7,5%), e segnala la forte "tenuta" residenziale del Centro storico del capoluogo.

Numero famiglie nel Centro storico

- 25/06/2021 871 famiglie
- Periodo 2001/2002 633 famiglie residenti + 98 famiglie non residenti = 731 famiglie

Valutazioni: non è disponibile il numero di famiglie non residenti al 2021. Le 871 famiglie registrate comprendono anche quelle non residenti, quindi il confronto va fatto con le 731 famiglie complessive al 2003. Se stimiamo che la percentuale di famiglie non residenti si sia mantenuta quella del 2003, oggi si può ipotizzare che siano residenti nel centro storico 754 famiglie.

L'incremento del numero totale è comunque molto rilevante: + 19,2% rispetto al 2002/2003, solo in parte ascrivibile alla riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare, ma in buona misura dipendente dall'incremento dei residenti.

Alloggi

- Alloggi totali al 2002/3: 786 di cui 708 occupati e 78 non occupati
- Alloggi totali al 2021: dato non noto. Si può supporre che dato il numero molto elevato di famiglie risultanti all'anagrafe al 2021 (871 famiglie) il numero degli alloggi non occupati (78, pari al 10% al 2003) non sia aumentato, e al contrario sia probabilmente diminuito.

Destinazioni dei locali ai piani terra

<i>Tipologie di destinazioni</i>	<i>Rilievo 2021</i>	<i>Rilievo 2003</i>
Esercizi commerciali	110	212
Pubblici esercizi	28	
Uffici	40	68
Servizi alla persona	37	
Depositi	12	-

Ambulatori	3	4
Autorimesse	92	91
Altre destinazioni	1	4
Residenze	6	-
Locali sfitti	37	16
TOTALE	366	395

Valutazioni:

Non essendo stata rilevata al 2003 la gamma completa delle destinazioni dei locali ai piani terra, il confronto può essere effettuato assumendo alcune ipotesi.

Il numero degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si è certamente ridotto nel periodo considerato. Sommando il numero di negozi e di pubblici esercizi al 2021 si ottiene un numero di 138 esercizi, molto inferiore a quello degli esercizi commerciali rilevati al 202/3 (212). Una quota di quegli esercizi poteva essere costituita da artigianato di servizio, non rilevato come tale al 2003, e probabilmente classificato in parte come “uffici” e in parte come “esercizi commerciali”. In ogni caso resta significativo il divario tra il complesso dei servizi alla persona (commercio, artigianato di servizio, pubblici esercizi) tra il 2003 (stimabile in un numero compreso tra 212 e 225) e quello rilevato al 221 (175 in totale), con un decremento di almeno 37 unità (in percentuale tra il 17,5% e il 22,2%).

Molto significativa è anche la numerosità dei locali sfitti, che al 2021 è pari a 37 (10,1% dei locali al piano terra), mentre al 2003 era di sole 16 unità (4,1% del totale). Si può supporre che una buona quota di tale inutilizzo sia dovuto alla chiusura di esercizi commerciali.

Il numero di locali classificati come uffici passa da 68 nel 2002/3 a 40 nel 2021. La forte perdita è però probabilmente solo teorica, in quanto come si è detto nel 2002/3 non fu rilevato l’uso “artigianato di servizio” che quindi in parte può essere stato classificato tra gli uffici, come si è detto sopra.

In ogni caso si può affermare che nel centro storico il numero degli uffici in centro storico al piano terra non è aumentato, e probabilmente nemmeno ai piani superiori, visto l’incremento complessivo dei residenti che può far presumere un numero di alloggi occupati superiore a quello del 2002.

Non irrisorio il numero di abitazioni registrate al 2021 al piano terra (6, non rilevate al 2003), mentre un dato confortante è la stabilità del numero delle autorimesse (91 nel 2003, 92 nel 2021), comunque elevato (25% circa dei locali al piano terra), che segnala la mancata erosione nell’arco del ventennio.

Esaminiamo in dettaglio nelle pagine seguenti le modifiche introdotte dalla variante.

PROPOSTE DI MODIFICA INTRODOTTE DALLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI

ART. 7 – INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO

Comma 3 Nell'area individuata in tav. 1 in assenza del progetto di impostazione unitaria è ammessa la ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di valore storico architettonico, con Intervento diretto convenzionato riferito al singolo edificio, senza mutamento degli usi in atto.

In caso di intervento parziale la RE non deve limitare la possibilità di altri e contigui interventi e l'intervento può accedere alla monetizzazione delle dotazioni.

Modifiche: Si estende la possibilità di intervento in assenza del progetto di impostazione unitaria: anziché solo MS e interventi previsti dalla VG /99 vigente, si ammette la ristrutturazione edilizia con intervento convenzionato, ma si mantiene il vincolo del mantenimento dell'uso esistente.

Potenziali effetti: incremento del numero delle unità immobiliari residenziali. Semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia.

Valutazione:

Nell'area sono localizzati sei edifici con 36 alloggi in totale. Gli auspicabili interventi di ristrutturazione e/o di incremento del numero di unità immobiliari residenziali avranno effetti del tutto trascurabili sul carico urbanistico e sulla sostenibilità ambientale e territoriale dell'assetto del centro storico.

Comma 4: Ambito stazione autocorriere: Demolizione e Ricostruzione; gli interventi che non comportino incremento di volume [e superficie utile], possono essere attuati con Intervento diretto convenzionato, fermi restando gli usi da prevedersi nella convenzione.

Modifiche: Eliminazione dell'obbligo di inserimento in POC.

Potenziali effetti: Semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia.

Valutazione:

L'unico effetto della modifica normativa è costituito dalla possibilità di attuare l'intervento attraverso titolo edilizio convenzionato, a partire dal 2022, anche nel periodo di formazione del nuovo PUG. Si tratta di un intervento di recupero di una volumetria esistente dismessa; in sede di convenzione sarà possibile valutare gli esiti ambientali dell'intervento, che dovrà essere finalizzato al miglioramento dell'assetto e all'arricchimento delle funzioni di interesse pubblico presenti nel centro storico.

ART.12 C.2: AMPLIAMENTO / INSEDIAMENTO FUNZIONI TERZIARIE AI PIANI SUPERIORI AL PIANO TERRA

Effetti: Negozi e altre attività già presenti al p.t. possono ampliarsi al piano superiore. (ipotesi: 10%)

Nuovi esercizi commerciali e attività terziarie che trovino interessante l'ipotesi di realizzare un esercizio che si sviluppa su due livelli (p.t. e 1° p.) (ipotesi: recupero di una quota pari al 30% delle funzioni terziarie (commerciali e non) perdute nel periodo 2002-2021.

Il rilievo degli esercizi al piano terra è stato effettuato diversamente nel 2002/3 e nel 2021: per un raffronto occorre sommare al dato dei negozi quello dei pubblici esercizi (110 + 28 = 138 al 2021). La voce "artigianato di servizio" non era presente al 2002/3, quindi è possibile che una parte degli "esercizi commerciali" al 2002/3 fosse costituita appunto da artigianato di servizio alla persona.

Le due ipotesi di confronto sono pertanto:

- da 212 esercizi commerciali (+ pubblici esercizi) a 138, con una riduzione di 74 esercizi (- 35%)
- da 212 esercizi commerciali (comprensivi di pubblici esercizi e artigianato di servizio alla persona) a 175, con una riduzione di 37 esercizi (- 17,5%)

10% delle attività presenti al 2021: $175 * 0,10 = 18$ attività.

Recupero di una quota pari al 30% della perdita: intervallo tra (37 e 74) * 0,30 = incremento tra 11 – 22 esercizi.

Valutazione:

Possiamo quindi stimare un target compreso tra 15 e 20 nuovi esercizi commerciali e altre attività di servizio, che potrebbero aggiungersi nei prossimi anni alle 175 esistenti al 2021. Si tratta di valori significativi, che potrebbero arrestare la perdita registrata nell'ultimo ventennio, invertendo l'andamento. Tuttavia dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale tale recupero non costituirà certamente un fattore di incremento degli effetti ambientali: i dati del 2002/3 dimostrano che la capacità insediativa di esercizi commerciali nel centro storico è superiore a quella definita come obiettivo. Tanto più che negli anni recenti sono stati realizzati e sono programmati parcheggi pubblici di attestamento in grado di assorbire pressoché in toto la domanda di mobilità per l'accesso al centro storico, che pertanto si può considerare un'area urbana a prevalente fruizione pedonale e ciclabile.

ART. 13 – AMBITI DI INTERSCAMBIO

Comma 2: Specificazione dell'ambito di interscambio n.2: il percorso pedonale previsto collega il Borgo con il parcheggio (previsto) a nord della via Emilia, e con l'ambito da riqualificare D_Fc compreso tra l'incrocio tra viale Roma e la SS 9 Emilia, e con la stazione ferroviaria.

Potenziali effetti: Chiarimento della disposizione.

Valutazione:

Nessun effetto sulla sostenibilità della previsione vigente.

ART. 15 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA “A PALAZZO”

Comma 2 – Usi ammessi

Let. A – RESIDENZA: Nuove autorimesse con accesso diretto dal portico sono ammesse in presenza di aperture di dimensioni funzionalmente idonee senza necessità di praticare nuove aperture. Possibilità non ammessa sulle vie Matteotti e Cavour oltre che nei tratti delle Vie Manzoni ed Ugo Bassi adiacenti alla Piazza XX Settembre.

Potenziali effetti: Incremento del numero delle autorimesse con accesso dal sottoportico. Possibile eliminazione di destinazioni attualmente presenti al piano terra.

Valutazione:

Si può ipotizzare che la trasformazione possa riguardare (almeno in larga prevalenza) locali oggi non utilizzati o destinati a deposito/magazzino. Al 2021 i locali vuoti al piano terra sono 37, e i depositi 12. Di essi sono localizzati in via Cavour 14 locali vuoti, e in via Matteotti 2 locali vuoti, e nessun deposito.

Pertanto l’oggetto potenziale della trasformazione è costituito da $(49 - 16) = 33$ locali, dei quali solo alcuni avranno le caratteristiche richieste dalla norma, e altri saranno candidati ad altre trasformazioni incentivate dalla norma. Ipotizzando che un terzo dei locali possano fruire di questa possibilità, l’effetto si limiterebbe ad una decina di autorimesse su un totale di 360 locali, con un incremento di 10 unità circa rispetto al dato del 2003.

Let. B – FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

Let. b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

Le attività sono ammesse a tutti i piani degli edifici.

Modifiche: Estensione degli usi a tutti i piani, mentre nel RUE vigente sono limitati al piano terra degli edifici, o se già presenti alla data di adozione del RUE, o costituenti parte dell’abitazione del titolare residente.

Valutazione:

La norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l’inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potrebbero essere una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali (peraltro pressoché esclusive) a favore di usi terziari; ma si tratta di trasformazioni che sia dal punto di vista qualitativo che da quello quantitativo non possono rappresentare un’alterazione delle condizioni di sostenibilità.

Micro-nidi e servizi parascolastici per l’infanzia

- Le attività

b6 (attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione),

b7 (attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo),

b8 (attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche)

sono ammesse al piano terra e al piano primo degli edifici

- Le attività b10 (Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia) sono ammesse al piano terra con eventuali espansioni al piano soprastante e al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche.

Modifiche: Estensione dell'ammissibilità delle attività b6, b7, b8 al primo piano degli edifici (possibilità non ammessa dal RUE vigente).

L'attività b10 è ammessa con eventuali espansioni al piano soprastante il p.t., oltre che al piano sottostante.

Valutazione:

La norma incentiva il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente facilitando l'inserimento di funzioni oggi pressoché assenti nel centro storico, che non può che trarre giovamento dal possibile inserimento di funzioni urbane di interesse pubblico a basso impatto urbanistico e ambientale.

Let. C – FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

Let. C1 – Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

Le attività finanziarie sono ammesse al piano terra e al piano primo degli edifici.

Le funzioni c1, limitatamente alle attività finanziarie (Istituti di credito) sono ammesse agli altri piani solo in caso di interventi di rifunzionalizzazione totale per tali attività estesi all'intero edificio.

Modifiche: Estensione dell'ammissibilità al primo piano degli edifici, e delle superfici in misura anche superiore a quelle esistenti alla data di adozione del RUE. Estensione delle possibilità di insediamento di istituti di credito anche ai piani diversi dal piano terra, attraverso interventi unitari di rifunzionalizzazione.

Valutazione:

Le funzioni terziarie rappresentano una quota molto ridotta (40 locali, pari all'11%) degli usi oggi presenti al piano terra nel centro storico; tale valore non si è incrementato nel periodo considerato (tra il 2003 e il 2021), e al contrario probabilmente ridotto (non abbiamo un dato certo, essendo stati censiti al 2003 come uffici (68 all'epoca) anche usi terziari del tipo servizi alla persona.

La possibilità di insediare funzioni terziarie di carattere assicurativo e finanziario anche con incremento delle superfici esistenti, ed anche a piani diversi dal p.t. e dal primo, dovrebbe facilitare interventi di recupero e riuso, e arricchire un'offerta di servizi alla popolazione oggi molto modesta.

Gli effetti ambientali e territoriali dell'applicazione della norma saranno in ogni caso assolutamente marginali.

Comma 4 – INTERVENTI AMMESSI

4.1 - Interventi ammessi per tutti gli edifici

Punto 3: In caso di articolazione delle falde di copertura difforme da quella tradizionale/originaria è ammessa la riprogettazione del coperto consentendo eventuali aumenti di volume motivati, e comunque nel rispetto dei fabbricati contermini.

Punto 6: Rivestimento “a cappotto” in MS è consentito solo negli edifici per i quali sia ammesso l'intervento di RE e comunque nel rispetto dell'unitarietà del fronte stradale; per gli altri edifici è ammesso solo sui prospetti interni, se non presenti caratteri costruttivi e decorativi di valore storico—architettonico; comunque escluso negli edifici vincolati ex Dlgs 42/2004.

4.2 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti A, A*, B, B1, C, C1

Punto 3 Spazi aperti e collegamenti verticali: attraverso analisi storica e di evoluzione nel tempo → Individuazione degli elementi suscettibili di sostituzione o modifica

Punto 4 Parti crollate → RE con ricostruzione, previo accertamento della preesistente consistenza (ripristino)

4.3 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti B2, C2

Punto 2 Unità edilizie degli ambiti b2, b2*: RE con mantenimento sagoma e volume (...)

Punto 3 Unità edilizie degli ambiti b2* e c2: RE purché sullo stesso sedime e $H \leq H$ edifici adiacenti

Punto 4 Unità edilizie degli ambiti c2* MS e RRC - NO ricostruzione

Punto 5 Unità edilizie degli ambiti b2, b2*, b2**, c2: consentita apertura terrazzi in falda (NO su strada)

Modifiche: Introdotti ex novo i punti 2, 3, 4, 5. Eliminati i punti 6 e 7 della disciplina vigente

Valutazione:

Si tratta di norme edilizie, finalizzate a chiarire le modalità applicative di interventi di recupero anche con ristrutturazione, fino al ripristino e alla ricostruzione di parti crollate o demolite a seguito di specifica ordinanza.

Al punto 4.2, che riguarda tessuti urbani seriali costruiti o ristrutturati nell'800 o in epoca successiva che presentano elementi incongrui rispetto al tessuto storico sono definite modalità di intervento di ristrutturazione edilizia finalizzate ad una migliore definizione dei caratteri morfologici in modo compatibile con i caratteri consolidati di valore storico-

ambientale del contesto (ad esempio con eliminazione delle terrazze aggettanti sulle strade, rifacimento delle coperture, ed estendendo l'interventi di RE sullo stesso sedime e altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti (ambiti classificati b2** e c2).

Gli effetti attesi sono relativi ad una estensione delle possibilità di intervento di recupero edilizio e urbano, attraverso l'eliminazione di alcuni vincoli normativi che hanno reso non fattibili interventi invece necessari.

Dal punto di vista della sostenibilità gli effetti, trattandosi di interventi di recupero e rigenerazione edilizia e urbanistica di cui da tempo si auspica l'attuazione, non possono che essere valutati positivamente, senza alcuna controindicazione di tipo ambientale.

ART. 16 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL’IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comma 2 Usi ammessi

lett. A RESIDENZA

- La residenza è ammessa in tutti i piani degli edifici, purché vi siano i requisiti di abitabilità, fatte salve deroghe connesse al mantenimento dei caratteri storici/tipologici
- E’ consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto dei parametri LR 11/98 e smi
- Servizi e locali accessori ammessi negli spazi ad essi tradizionalmente destinati. Le autorimesse pertinenziali sono ammesse al pt degli edifici purché affacciate sugli spazi interni degli isolati; ammesse con accesso diretto dalla strada se non diversamente accessibili; accesso dal portico se già esistenti e se nuove solo in presenza di aperture sulla facciata del sottoporti con dimensioni funzionalmente idonee senza necessità di praticare nuove aperture (non ammesse nelle vie Matteotti e Cavour oltre che nei tratti delle Vie Manzoni ed Ugo Bassi adiacenti alla Piazza XX Settembre).

Let. b1 Esercizi commerciali di vicinato: sono fatti salvi quelli esistenti con Sv > 250 mq.

Let. b4 Artigianato di servizio attività b1, b2, b4: ammesse al piano terra, con eventuali espansioni al 1° piano o al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni igieniche e di sicurezza

Let. b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati: ammessi in tutti i piani degli edifici

Let. b10 Micronidi e servizi parascolastici per l’infanzia (...)

Let. C FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

C1) direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione (...)

Let F Strutture ricettive – Soggiorno temporaneo: ammesse se compatibili con la tipologia edilizia

Comma 3 Interventi ammessi

Punto 1 RU con piani attuativi convenzionati. Non vanno superate le volumetrie esistenti.

Valutazione:

L’art. 16 è dedicato agli interventi di riqualificazione che il Piano promuove nell’ambito urbano non riconducibile alla morfologia del centro storico.

La variante estende gli usi ammessi (usi complementari alla residenza; recupero sottotetti ai sensi della LR 11/98 e smi, artigianato di servizio, studi professionali, asili nido, servizi

parascolastici, attività direzionali, assicurative, finanziarie, strutture ricettive), anche ai piani superiori.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e, in assenza di piano attuativo, di ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e volume.

Come per varie norme dell'art.15, anche in questo isolato la norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l'inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potranno essere il riuso anche residenziale di edifici parzialmente dismessi o sottoutilizzati, in qualche caso una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali a favore di usi terziari; in questo caso si tratterà di trasformazioni importanti dal punto di vista qualitativo ma poco significative da quello quantitativo, che non potranno certamente rappresentare un'alterazione delle condizioni di sostenibilità, ma al contrario concorrere a migliorare la vivibilità e la ricchezza di opportunità fruibili del centro storico.

ART. 18 – STRUTTURE SPECIALISTICHE

Comma 2 Nei tessuti A2 (usi consolidati per attività o attrezzature di interesse pubblico): cambio d'uso solo tramite intervento convenzionato sull'intero immobile.

Valutazione:

La norma garantisce coerenza e unitarietà degli interventi di trasformazione ammessi dal Piano. Gli effetti sono evidentemente di maggior garanzia di sostenibilità ambientale e territoriale.

RAGIONEVOLI ALTERNATIVE PRESE IN ESAME NELL'ELABORAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Come descritto nella relazione illustrativa, la Variante 1 al RUE di Castel San Pietro Terme si è resa necessaria al fine di integrare e semplificare alcune disposizioni normative, chiarendo vari aspetti applicativi che ne rendono difficoltosa o poco efficace la gestione da parte degli Uffici e correggendo alcuni refusi o errori materiali rilevati dall'applicazione del vigente RUE.

Un obiettivo specifico della Variante è inoltre conseguente alla necessità di prevedere, per il Centro storico del capoluogo, nuove possibilità di intervento, compatibili e coerenti con le finalità di rigenerazione urbana e di promozione dell'attrattività dell'area urbana centrale, promosse dalla nuova legge urbanistica regionale, nonché con gli obiettivi di miglioramento e qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali al servizio della città.

Dal momento che tali modifiche normative derivano direttamente dall'esperienza applicativa e in particolare dalla valutazione della scarsa efficacia di alcune disposizioni normative, l'unica alternativa alle modifiche introdotte sarebbe stato il mantenimento in essere le corrispondenti norme vigenti, o all'opposto di introdurre norme che per incentivare interventi di recupero e riuso introducessero funzioni con compatibili con la salvaguardia dei caratteri propri del centro storico e dei tessuti urbani interessati, norme che sarebbero risultate in evidente contrasto con lo spirito e la lettera della legislazione regionale vigente.

IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DELLA VARIANTE AL RUE

Il piano di monitoraggio ha lo scopo di definire un metodo per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica e sociale prefissati.

Poter disporre di un sistema che permetta di misurare l'efficacia degli interventi può contribuire a migliorare, perfezionare ed eventualmente modificare le politiche e le azioni progettuali adottate.

All'interno del processo valutativo, al sistema degli indicatori è affidato il compito, a partire dalla situazione attuale, di verificare il miglioramento o il peggioramento del dato, in modo tale da aiutare ad interpretare e ad individuare non solo gli effetti delle singole azioni di piano, ma anche le possibili mitigazioni e compensazioni, da implementare.

Nell'approccio metodologico utilizzato, la valutazione di sostenibilità ambientale è considerata come processo dinamico, quindi migliorativo, attraverso possibili ottimizzazioni degli strumenti, anche in funzione del monitoraggio e delle valutazioni future.

Il Piano di monitoraggio consiste:

- nella definizione delle finalità del monitoraggio,
- nella definizione della cadenza temporale del monitoraggio e delle azioni propedeutiche allo stesso e nella definizione delle modalità e di svolgimento del monitoraggio e della raccolta dei dati,
- nella definizione dei set di indicatori per il monitoraggio.

Sono di seguito richiamati i diversi elementi che costituiscono i contenuti del presente Piano di monitoraggio.

Finalità del monitoraggio

La finalità del presente Piano di monitoraggio è quella di verificare la validità delle scelte adottate mediante riscontri oggettivi che derivano dal raggiungimento o meno degli obiettivi perseguiti dalla pianificazione, facendo ricorso al set di indicatori del monitoraggio individuati. Nello specifico la finalità è quella di verificare in quale misura i due obiettivi principali della variante normativa: semplificazione di alcuni procedimenti, incentivando il recupero edilizio e il riuso anche attraverso la ristrutturazione edilizia e urbanistica; inserimento di funzioni terziarie complementari alla residenza, per arricchire l'offerta di servizi al cittadino e ridurre il fenomeno della presenza di locali non utilizzati nel tessuto urbano del centro storico.

Cadenza del monitoraggio e modalità di svolgimento

Il monitoraggio deve essere effettuato in modo sistematico e i dati ambientali dovranno essere implementati con regolarità.

Le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio saranno definite da uno specifico atto di indirizzo comunale.

Per garantire la possibilità di effettuare il monitoraggio, il Comune dovrà organizzare il proprio Sistema Informativo Territoriale al fine di mantenere aggiornati con cadenza biennale una serie di dati di base, funzionali agli indicatori per il monitoraggio.

Indicatori per il monitoraggio del Piano

Gli indicatori per il monitoraggio del piano devono risultare, oltre che culturalmente condivisi e compresi anche in termini di visibilità sociale, rappresentati da parametri misurabili in modo univoco, continuo e tecnicamente affidabile. Essi devono essere definiti in quanto rappresentativi degli effetti delle politiche e delle azioni del progetto in rapporto alle componenti strutturali dell'ambiente e del territorio, per consentire nel tempo una valutazione della efficacia e della sostenibilità delle scelte insediative.

Nell'identificare tali indicatori occorre tenere in considerazione le specificità del territorio in oggetto, in quanto devono essere il più possibile espressivi dell'evoluzione degli elementi strutturali del sistema ambientale, del sistema insediativo e di quello socio-economico.

In base agli elementi di conoscenza acquisiti sulle fonti e sui fenomeni da monitorare, si è valutato quali indicatori rispondessero ai seguenti requisiti specifici:

- reperibilità, completezza, aggiornamento, operabilità e affidabilità dei dati necessari alla costruzione degli indicatori e alla loro parametrizzazione;
- capacità di rappresentare lo stato e l'evoluzione dell'ambiente e del territorio;
- possibilità di utilizzare gli indicatori per rappresentare e misurare l'efficacia delle specifiche politiche del piano;
- possibilità di integrare la griglia degli indicatori con altri strumenti interpretativi e valutativi.

Gli indicatori di seguito proposti sono riconducibili a due diverse categorie:

- gli indicatori che sono espressione diretta dell'attuazione delle scelte del progetto
- gli indicatori influenzati da fattori non direttamente riconducibili al progetto.

Per indicatori "diretti" si intendono quelli che testimoniano il processo d'attuazione delle scelte di progetto che hanno come finalità prevalente la sostenibilità ambientale.

Per indicatori "indiretti" si intendono quelli che registrano i miglioramenti della qualità ambientale secondo parametri di carattere generale e che dipendono solo in parte dalle scelte di pianificazione urbanistica. La presenza di questi indicatori, che non presentano correlazioni dirette con gli ambiti d'intervento, fornisce tuttavia all'Amministrazione degli strumenti multidisciplinari per individuare azioni che concorrono a migliorare l'efficacia delle scelte di sostenibilità contenute nella strumentazione urbanistica. Al tempo stesso mettono in risalto, nel caso di eventuali riscontri negativi, i settori ed i temi rispetto ai quali è opportuno rafforzare le strategie di piano.

DATI SOCIO-DEMOGRAFICI – ATTIVITA' PRESENTI

	2021 (stato di fatto)	2023	2025
<i>Numero abitanti residenti e presenti nel Centro storico</i>			
<i>Numero famiglie residenti e presenti nel Centro storico</i>			
<i>Numero alloggi (occupati, non occupati)</i>			
<i>Usi in essere nei locali ai piani terra e ai piani superiori (categorie principali: residenza, uffici e direzionale, attività commerciali, pubblici esercizi, attività ricettive, edifici pubblici, edifici d culto, autorimesse, depositi(magazzini))</i>			
<i>Locali non utilizzati al piano terra degli edifici</i>			

DATI RIFERITI ALLE MODIFICHE NORMATIVE PROPOSTE

	2021 (stato attuale)	2023	2025
<i>Art.7, comma 3: interventi di ristrutturazione edilizia effettuati attraverso intervento diretto convenzionato – eventuale incremento del n.ro di unità immobiliari</i>			
<i>Art. 7, comma 4: interventi di ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione)</i>			
<i>Art. 12, comma 2: numero di cambi d'uso verso usi non residenziali ai piani superiori al p.t.</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.A: numero di nuove autorimesse realizzate in locali con accesso diretto dal portico (escluse vie Matteotti e Cavour)</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.B: numero di studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati (uso b3 del RUE) - interventi distinti tra p.t. e piani superiori</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.B: numero di cambi d'uso verso attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione (uso b6), micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia; attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo (uso b7) e attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche (b8) – interventi distinti tra p.t. e piani superiori</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.C: numero di cambi d'uso verso attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione – interventi distinti tra p.t. e piani superiori)</i>			
<i>Art. 15, comma 4.1, 4.2 e 4.3: Interventi di recupero e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione effettuati</i>			
<i>Art. 16, comma 2 e comma 3: interventi realizzati e nuovi usi introdotti</i>			
<i>Art. 18, comma 2: Cambi d'uso effettuati in strutture specialistiche attraverso intervento convenzionato</i>			

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In considerazione degli elementi emersi e delle valutazioni effettuate sulle proposte di modifica, si rileva che la Variante 1 al RUE non comporta effetti significativi sull'ambiente.

Come descritto nei capitoli precedenti, le proposte di modifica avranno infatti effetti del tutto trascurabili sul carico urbanistico e sull'assetto funzionale del centro storico; va sottolineato che le modifiche normative introdotte produrranno un miglioramento dell'assetto e un arricchimento delle funzioni di interesse pubblico presenti nel centro storico, facilitando il recupero e riuso di edifici oggi parzialmente dismessi o sottoutilizzati.

Le possibili conseguenze delle modifiche introdotte dalla variante sulla domanda di mobilità per l'accesso al centro storico (con miglioramento della sua attrattività) non comporteranno problemi, in quanto la funzionalità urbana è garantita dall'ampia disponibilità di aree a parcheggio di attestamento, esistenti e di previsione, per l'area del centro storico e del suo immediato intorno. Come già avviene ora in larga misura, la percorrenza del centro storico è destinata ad essere mantenuta in modo prevalente di tipo pedonale e ciclabile.

In conclusione si ritiene che le modifiche normative descritte – di cui non è stato ovviamente possibile quantificare ma solo stimare l'entità complessiva degli effetti (peraltro ipotetici, in quanto dipendenti dalle specifiche opportunità e volontà delle proprietà e degli operatori interessati) - non comporteranno conseguenze significative in termini di impatti ambientali e territoriali, mentre al contrario concorreranno ad una più razionale ed efficace disciplina degli usi e delle modalità di intervento, rendendo fattibili interventi di recupero e di inserimento di nuove funzioni compatibili oggi resi difficoltosi e talvolta negati dalla normativa vigente.

SINTESI NON TECNICA

La Variante ha per oggetto:

- l'adeguamento della definizione degli interventi edilizi e urbanistici alla legislazione nazionale (DPR n° 380/2001 e ss. mm. ii), fermo restando la classificazione di interesse storico del piano vigente;
- l'inserimento della possibilità di insediare funzioni complementari alla residenza, ed in particolare gli studi professionali, ambulatoriali ed artistici e le attività direzionali anche ai piani superiori degli edifici con una limitazione complessiva di insediamento posta nella misura massima del 30% di quella realizzabile negli immobili;
- la possibilità in sede progettuale di definire con esattezza il grado di carattere storico-testimoniale dei collegamenti verticali interni agli edifici, tramite un'attenta analisi storica e di evoluzione dell'organismo edilizio;
- la possibilità di intervenire anche con interventi parziali di ristrutturazione nelle parti più trasformate del tessuto urbano, in quanto nel tempo la necessità di redigere un piano particolareggiato complessivo ha di fatto bloccato le iniziative di alcune proprietà; l'intervento potrà prevedere la revisione delle funzioni insediabili, al fine di migliorare la qualità urbana e l'interrelazione con l'adiacente tessuto di effettivo valore storico;

La finalità della Variante è incentivare gli usi urbani nel centro storico, nella convinzione che il declino della ricchezza di usi storicamente presente sia un rischio di impoverimento della vitalità urbana e del ruolo di identità che il centro storico del capoluogo ha sempre mantenuto. Ciò non significa che non debbano essere stimate e valutate con attenzione le possibili controindicazioni che alcune misure normative previste potrebbero generare, ma che esse vadano inquadrare nella strategia di "ri-densificazione" delle funzioni del centro storico, non banalizzando l'analisi in ermini di semplici "impatti aggiuntivi".

Anche a questo scopo l'analisi effettuata si sofferma su alcune comparazioni con la situazione rilevata nel 2003 nell'analisi effettuata in occasione della variante 2005 alla disciplina particolareggiata del centro storico. Tali comparazioni permettono di valutare come, ed in quale misura, sia mutata in un periodo di quasi un ventennio la distribuzione e la dimensione e varietà degli usi presenti nel centro storico di Castel San Pietro, e di considerare i potenziali effetti normativi anche come azioni di arresto di processi di impoverimento in atto, a cui la variante al RUE intende opporre una strategia di contrasto per nuovo percorso di arricchimento del ruolo del centro storico, secondo modalità d'uso pienamente sostenibili.

Nei 18 anni tra il 2003 e il 2021 il numero totale di abitanti nel centro storico è passato da 1.503 a 1.616; l'incremento registrato è certamente significativo (+ 7,5%), e segnala la forte "tenuta" residenziale del Centro storico del capoluogo. Nello stesso periodo il numero di famiglie è passato da 731 a 871.

Nello stesso periodo il numero di famiglie è passato da 731 (di cui 98 non residenti) al 2003, a 871 nel 2021 (non è noto il numero di famiglie non residenti, ma si può stimare applicando la stessa percentuale che le famiglie residenti siano oggi 754, vale a dire 121 più del 2003).

Per quanto riguarda gli alloggi, il dato al 2003 era di 786, di cui 708 occupati e 78 non occupati; il dato al 2021 non è noto, si può tuttavia supporre che dato il numero molto elevato di famiglie risultanti all'anagrafe al 2021 (871 famiglie) il numero degli alloggi non occupati (78, pari al 10% al 2003) non sia aumentato, e al contrario sia probabilmente diminuito.

Il numero degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si è certamente ridotto nel periodo considerato. Sommando il numero di negozi e di pubblici esercizi al 2021 si ottiene un numero di 138 esercizi, molto inferiore a quello degli esercizi commerciali rilevati al 202/3 (212).

Considerando tutti i servizi alla persona (compreso l'artigianato di servizio) resta significativo il divario tra il complesso dei servizi (commercio, artigianato di servizio, pubblici esercizi) tra il 2003 (stimabile in un numero compreso tra 212 e 225) e quello rilevato al 221 (175 in totale), con un decremento di almeno 37 unità (in percentuale tra il 17,5% e il 22,2%).

Molto significativa è anche la numerosità dei locali sfitti, che al 2021 è pari a 37 (10,1% dei locali al piano terra), mentre al 2003 era di sole 16 unità (4,1% del totale). Si può supporre che una buona quota di tale inutilizzo sia dovuto alla chiusura di esercizi commerciali.

Il numero degli uffici in centro storico al piano terra non è aumentato, e probabilmente nemmeno ai piani superiori, visto l'incremento complessivo dei residenti che può far presumere un numero di alloggi occupati superiore a quello del 2003.

Non irrisorio il numero di abitazioni registrate al 2021 al piano terra (6, non rilevate al 2003), mentre un dato confortante è la stabilità del numero delle autorimesse (91 nel 2003, 92 nel 2021), comunque elevato (25% circa dei locali al piano terra), che segnala la mancata erosione nell'arco del ventennio.

Le proposte di modifica introdotte dalla variante e la valutazione dei potenziali effetti

ART. 7 – INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO

Si estende la possibilità di intervento in assenza del progetto di impostazione unitaria: anziché solo MS e interventi previsti dalla VG /99 vigente, si ammette la ristrutturazione edilizia con intervento convenzionato, ma si mantiene il vincolo del mantenimento dell'uso esistente. Si può prevedere un incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, ed una semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia. Gli auspicabili interventi di ristrutturazione e/o di incremento del numero di unità immobiliari residenziali avranno effetti del tutto trascurabili sul carico urbanistico e sulla sostenibilità ambientale.

Ambito stazione autocorriere: Demolizione e Ricostruzione; gli interventi che non comportino incremento di volume [e superficie utile], possono essere attuati con Intervento diretto convenzionato, fermi restando gli usi da prevedersi nella convenzione. Gli effetti sono di semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia.

ART.12 C.2: AMPLIAMENTO / INSEDIAMENTO FUNZIONI TERZIARIE AI PIANI SUPERIORI AL PIANO TERRA

La Valsat ha stimato un target compreso tra 15 e 20 nuovi esercizi commerciali e altre attività

di servizio, che potrebbero aggiungersi nei prossimi anni alle 175 esistenti al 2021. Si tratta di valori significativi, che potrebbero arrestare la perdita registrata nell'ultimo ventennio, invertendo l'andamento. Tuttavia dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale tale recupero non costituirà certamente un fattore di incremento degli effetti ambientali: i dati del 2003 dimostrano che la capacità insediativa di esercizi commerciali nel centro storico è superiore a quella definita come obiettivo. Tanto più che negli anni recenti sono stati realizzati e sono programmati parcheggi pubblici di attestamento in grado di assorbire pressoché in toto la domanda di mobilità per l'accesso al centro storico, che pertanto si può considerare un'area urbana a prevalente fruizione pedonale e ciclabile.

ART. 13 – AMBITI DI INTERSCAMBIO

Sui tratta di un chiarimento della disposizione di cui al comma 2 (percorso pedonale); nessun effetto sulla sostenibilità della previsione vigente.

ART. 15 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA “A PALAZZO”

Comma 2 – Usi ammessi

Possibilità di realizzare nuove autorimesse con accesso diretto dal portico, in presenza di aperture di dimensioni funzionalmente idonee senza necessità di praticare nuove aperture (possibilità non ammessa sulle vie Matteotti e Cavour). Gli effetti possono essere un incremento del numero delle autorimesse con accesso dal sottoportico. Possibile eliminazione di destinazioni attualmente presenti al piano terra. Si è stimato che l'oggetto potenziale della trasformazione sia costituito da 33 locali, dei quali solo alcuni avranno le caratteristiche richieste dalla norma, e altri saranno candidati ad altre trasformazioni incentivate dalla norma. Ipotizzando che un terzo dei locali possano fruire di questa possibilità, l'effetto si limiterebbe ad una decina di autorimesse su un totale di 360 locali, con un incremento di 10 unità circa rispetto al dato del 2003.

Let. B – FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

Let. b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

Estensione degli usi a tutti i piani, mentre nel RUE vigente sono limitati al piano terra degli edifici, o se già presenti alla data di adozione del RUE, o costituenti parte dell'abitazione del titolare residente. La norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l'inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potrebbero essere una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali (peraltro pressoché esclusive) a favore di usi terziari; ma si tratta di trasformazioni che sia dal punto di vista qualitativo che da quello quantitativo non possono rappresentare un'alterazione delle condizioni di sostenibilità.

Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

La norma incentiva il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente facilitando l'inserimento di funzioni oggi pressoché assenti nel centro storico, che non può che trarre giovamento dal possibile inserimento di funzioni urbane di interesse pubblico a basso impatto urbanistico e ambientale.

Let. C – FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

Let. C1 – Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

Estensione dell'ammissibilità al primo piano degli edifici, e delle superfici in misura anche superiore a quelle esistenti alla data di adozione del RUE. Estensione delle possibilità di insediamento di istituti di credito anche ai piani diversi dal piano terra, attraverso interventi unitari di rifunzionalizzazione. Le funzioni terziarie rappresentano una quota molto ridotta (40 locali, pari all'11%) degli usi oggi presenti al piano terra nel centro storico; tale valore non si è incrementato nel periodo considerato (tra il 2003 e il 2021), e al contrario probabilmente ridotto (non abbiamo un dato certo, essendo stati censiti al 2003 come uffici (68 all'epoca) anche usi terziari del tipo servizi alla persona.

La possibilità di insediare funzioni terziarie di carattere assicurativo e finanziario anche con incremento delle superfici esistenti, ed anche a piani diversi dal p.t. e dal primo, dovrebbe facilitare interventi di recupero e riuso complessivo dell'edificio, e arricchire un'offerta di servizi alla popolazione oggi molto modesta.

Gli effetti ambientali e territoriali dell'applicazione della norma saranno in ogni caso assolutamente marginali.

Comma 4 – INTERVENTI AMMESSI

4.1 - Interventi ammessi per tutti gli edifici

In caso di articolazione delle falde di copertura difforme da quella tradizionale/originaria è ammessa la riprogettazione del coperto consentendo eventuali aumenti di volume motivati, e comunque nel rispetto dei fabbricati contermini.

Punto 6: Rivestimento "a cappotto" in MS è consentito solo negli edifici per i quali sia ammesso l'intervento di RE e comunque nel rispetto dell'unitarietà del fronte stradale; per gli altri edifici è ammesso solo sui prospetti interni, se non presenti caratteri costruttivi e decorativi di valore storico—architettonico; comunque escluso negli edifici vincolati ex Dlgs 42/2004.

4.2 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti A, A*, B, B1, C, C1

4.3 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti B2, C2

Si tratta di norme edilizie, finalizzate a chiarire le modalità applicative di interventi di recupero anche con ristrutturazione, fino al ripristino e alla ricostruzione di parti crollate o demolite a seguito di specifica ordinanza.

Al punto 4.2, che riguarda tessuti urbani seriali costruiti o ristrutturati nell'800 o in epoca successiva che presentano elementi incongrui rispetto al tessuto storico sono definite modalità di intervento di ristrutturazione edilizia finalizzate ad una migliore definizione dei caratteri morfologici in modo compatibile con i caratteri consolidati di valore storico-ambientale del contesto (ad esempio con eliminazione delle terrazze aggettanti sulle strade, rifacimento delle coperture, ed estendendo l'interventi di RE sullo stesso sedime e altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti (ambiti classificati b2** e c2).

Gli effetti attesi sono relativi ad una estensione delle possibilità di intervento di recupero edilizio e urbano, attraverso l'eliminazione di alcuni vincoli normativi che hanno reso non fattibili interventi invece necessari.

Dal punto di vista della sostenibilità gli effetti, trattandosi di interventi di recupero e rigenerazione edilizia e urbanistica di cui da tempo si auspica l'attuazione, non possono che essere valutati positivamente, senza alcuna controindicazione di tipo ambientale.

ART. 16 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comma 2 Usi ammessi

L'art. 16 è dedicato agli interventi di riqualificazione che il Piano promuove nell'ambito urbano non riconducibile alla morfologia del centro storico.

La variante estende gli usi ammessi (usi complementari alla residenza; recupero sottotetti ai sensi della LR 11/98 e smi, artigianato di servizio, studi professionali, asili nido, servizi parascolastici, attività direzionali, assicurative, finanziarie, strutture ricettive), anche ai piani superiori.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e, in assenza di piano attuativo, di ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e volume.

Come per varie norme dell'art.15, anche in questo isolato la norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l'inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potranno essere il riuso anche residenziale di edifici parzialmente dismessi o sottoutilizzati, in qualche caso una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali a favore di usi terziari; in questo caso si tratterà di trasformazioni importanti dal punto di vista qualitativo ma poco significative da quello quantitativo, che non potranno certamente possono rappresentare un'alterazione delle condizioni di sostenibilità, ma al contrario concorrere a migliorare la vivibilità e la ricchezza di opportunità fruibili del centro storico.

ART. 18 – STRUTTURE SPECIALISTICHE

Comma 2 Nei tessuti A2 (usi consolidati per attività o attrezzature di interesse pubblico): cambio d'uso solo tramite intervento convenzionato sull'intero immobile. La norma garantisce coerenza e unitarietà degli interventi di trasformazione ammessi dal Piano. Gli effetti sono evidentemente di maggior garanzia di sostenibilità ambientale e territoriale.

CONCLUSIONI

Si ritiene che le modifiche normative descritte – di cui non è stato ovviamente possibile quantificare ma solo stimare l'entità complessiva degli effetti (peraltro ipotetici, in quanto dipendenti dalle specifiche opportunità e volontà delle proprietà e degli operatori interessati) - non comporteranno conseguenze significative in termini di impatti ambientali e territoriali, mentre al contrario concorreranno ad una più razionale ed efficace disciplina degli usi e delle modalità di intervento, rendendo fattibili interventi di recupero e di inserimento di nuove funzioni compatibili oggi resi difficoltosi e talvolta negati dalla normativa vigente.

ALLEGATI

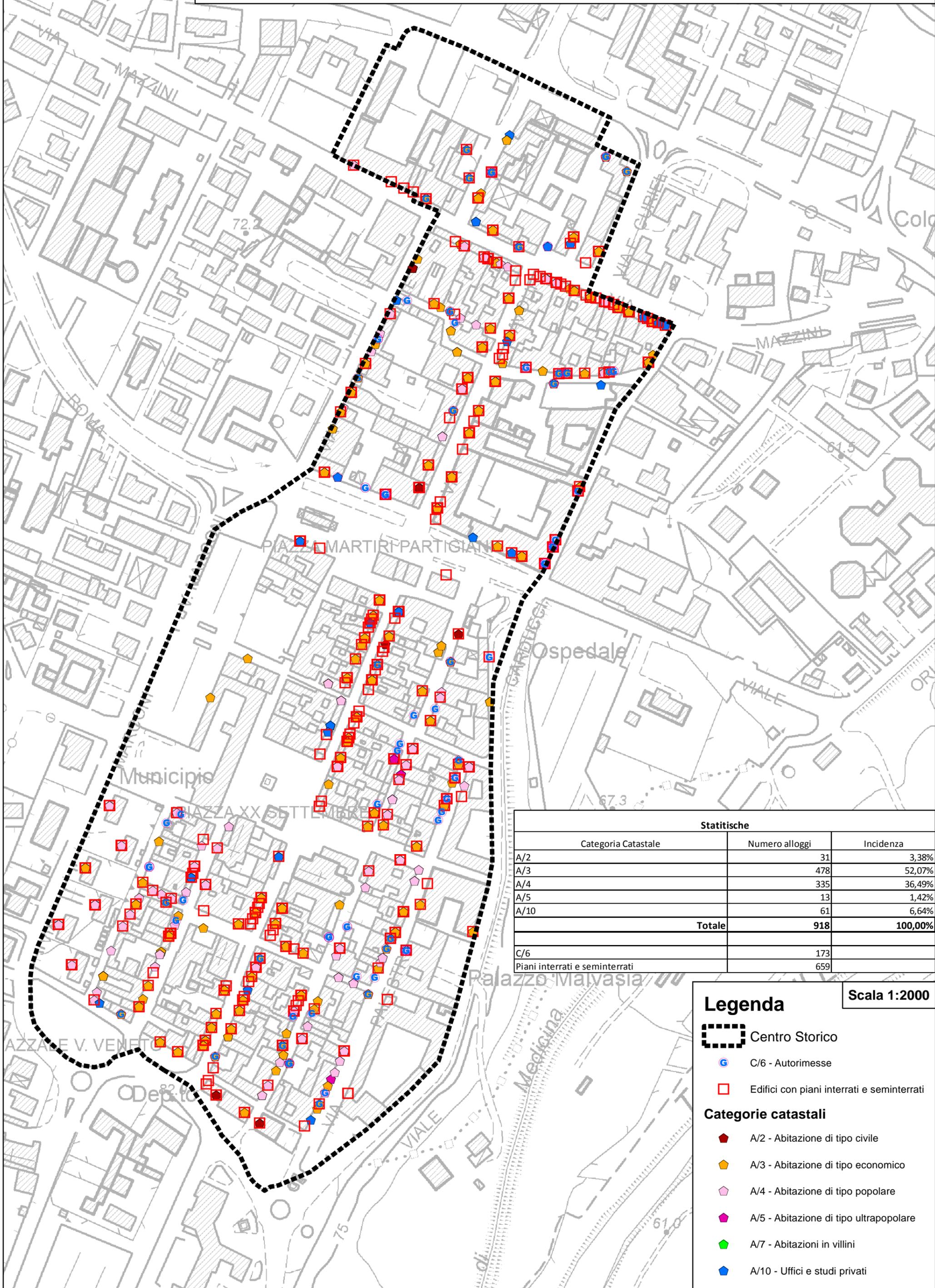
Tav. Categorie d'uso residenziale e assimilabile nel Centro Storico

Tav. Categorie d'uso diverse dalla residenza nel Centro storico

Tav. Censimento delle attività presenti nei locali al piano terra del Centro Storico - Dicembre 2021

Tab. Elenco attività presenti del Centro Storico - Dicembre 2021

Categorie d'uso residenziale e assimilabile nel Centro Storico



Statistiche		
Categoria Catastale	Numero alloggi	Incidenza
A/2	31	3,38%
A/3	478	52,07%
A/4	335	36,49%
A/5	13	1,42%
A/10	61	6,64%
Totale	918	100,00%
C/6	173	
Piani interrati e seminterrati	659	

Scala 1:2000

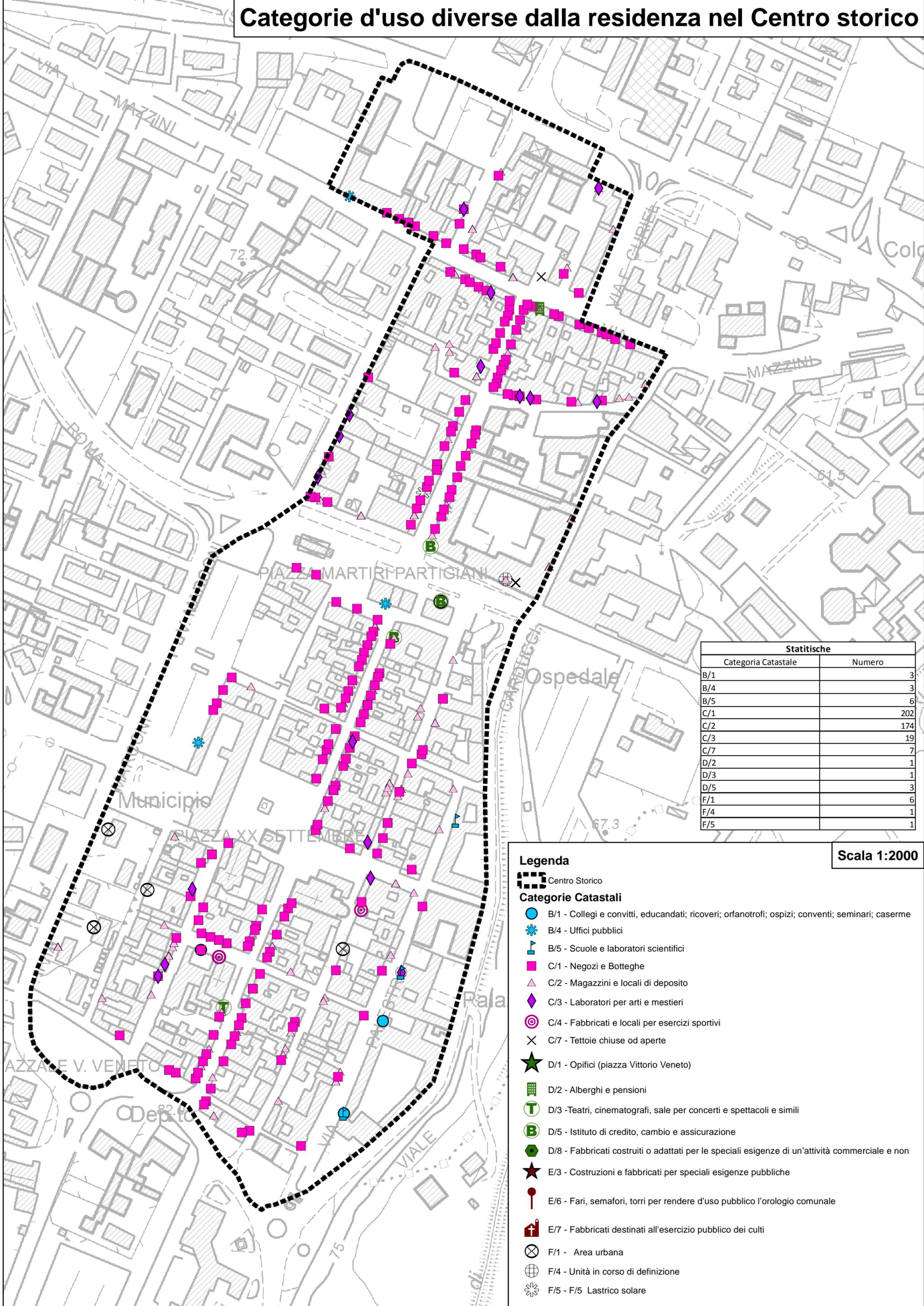
Legenda

- Centro Storico
- G C/6 - Autorimesse
- Edifici con piani interrati e seminterrati

Categorie catastali

- ◆ A/2 - Abitazione di tipo civile
- ◆ A/3 - Abitazione di tipo economico
- ◆ A/4 - Abitazione di tipo popolare
- ◆ A/5 - Abitazione di tipo ultrapolare
- ◆ A/7 - Abitazioni in villini
- ◆ A/10 - Uffici e studi privati

Categorie d'uso diverse dalla residenza nel Centro storico



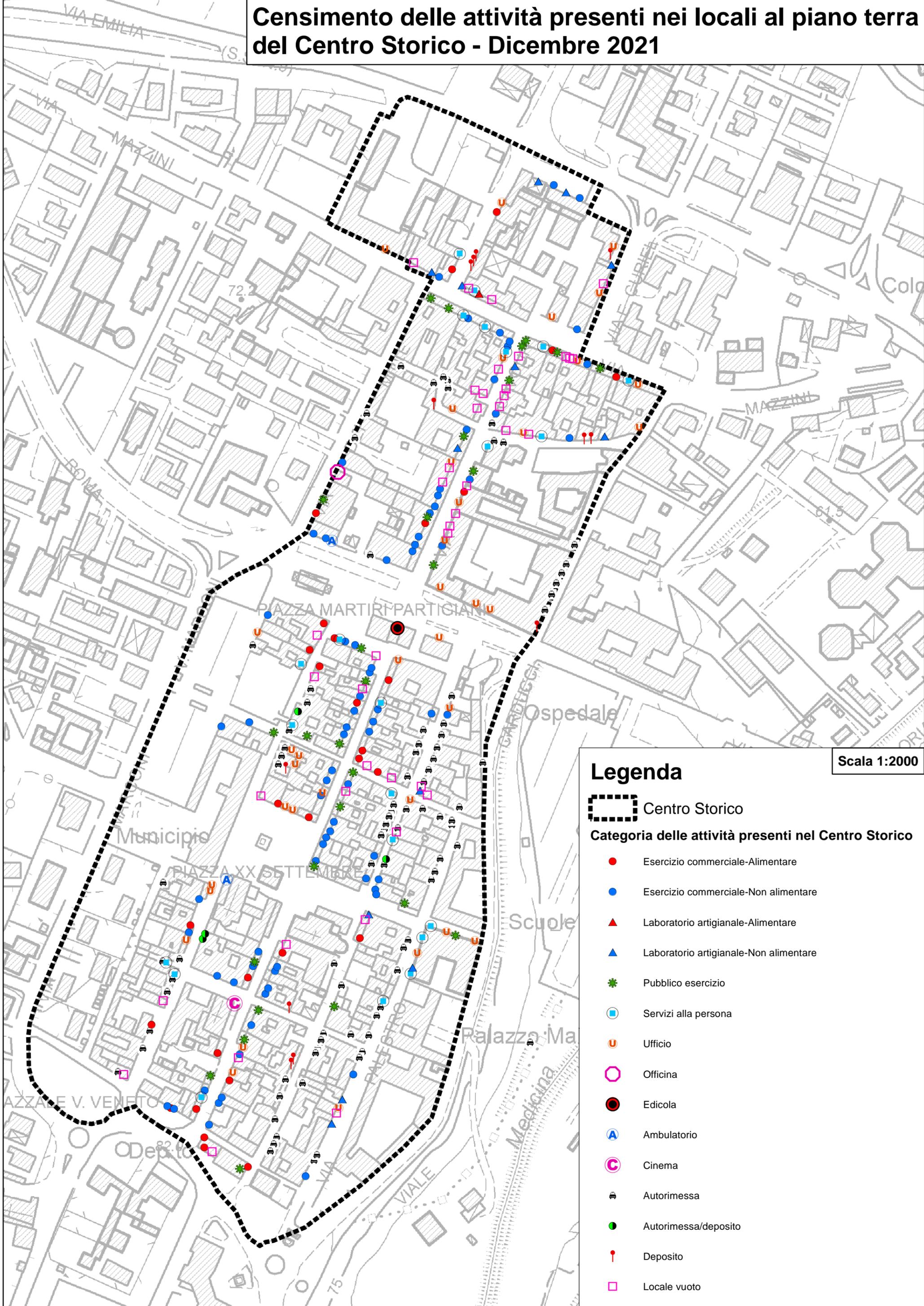
Statistiche	
Categoria Catastale	Numero
B/1	3
B/4	3
B/5	6
C/1	202
C/2	174
C/3	19
C/7	7
D/2	1
D/3	1
D/5	3
F/1	6
F/4	1
F/5	1

Scala 1:2000

Legenda

- Centro Storico
- Categorie Catastali**
- B/1 - Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole e laboratori scientifici
- C/1 - Negozi e Botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte
- D/1 - Opifici (piazza Vittorio Veneto)
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/5 - Istituto di credito, cambio e assicurazione
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- F/1 - Area urbana
- F/4 - Unità in corso di definizione
- F/5 - F/5 Lastrico solare

Censimento delle attività presenti nei locali al piano terra del Centro Storico - Dicembre 2021



Scala 1:2000

Legenda

-  Centro Storico
- Categoria delle attività presenti nel Centro Storico**
-  Esercizio commerciale-Alimentare
-  Esercizio commerciale-Non alimentare
-  Laboratorio artigianale-Alimentare
-  Laboratorio artigianale-Non alimentare
-  Pubblico esercizio
-  Servizi alla persona
-  Ufficio
-  Officina
-  Edicola
-  Ambulatorio
-  Cinema
-  Autorimessa
-  Autorimessa/deposito
-  Deposito
-  Locale vuoto

Elenco attività presenti del Centro Storico - Dicembre 2021

N° IDENT	VIA	CIVICO	ATTIVITA'	NOME ATTIVITA'	N° VETRINE O ARCATI	NOTE	LOCALI VUOTI
1	PIAZZA XX SETTEMBRE	6/7	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	2	VUOTO	1
2	PIAZZA XX SETTEMBRE	9	COMMERCIO	MOKA DEL CAFFE'	1		
3	PIAZZA XX SETTEMBRE	10	UFFICIO	TEMPOCASA AG IMMOBILIARE	1		
4	PIAZZA XX SETTEMBRE	11	UFFICIO	VITTORIA ASSICURAZIONI	1		
5	PIAZZA XX SETTEMBRE	14	ESERCIZIO COMMERCIALE	FRUTTIVENDOLO	1	1 VETRINA VIA MATTEOTTI	
6	VIA MATTEOTTI	61/63/65	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO CANE'	3		
7	VIA MATTEOTTI	59	UFFICIO	IST IMMOBILIARE ITALIANO	1		
8	VIA MATTEOTTI	53	ESERCIZIO COMMERCIALE	GIOIELLERIA	2		
9	VIA MATTEOTTI	49/47	ESERCIZIO COMMERCIALE	TABACCHERIA	2		
10	VIA MATTEOTTI	41/43	PUBBLICO ESERCIZIO	RISTORANTE CICCERIA	2		
11	VIA MATTEOTTI	37	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO DETTAGLI MODA	1		
12	VIA MATTEOTTI	35	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO INTIMO	1		
13	VIA MATTEOTTI	29/31	ESERCIZIO COMMERCIALE	CASALINGHI TOMBA	2		
14	VIA MATTEOTTI	25	ESERCIZIO COMMERCIALE	MACELLERIA CLAI	1		
15	VIA MATTEOTTI	21	ESERCIZIO COMMERCIALE	FORMAGGI BONDI	1		
16	VIA MATTEOTTI	19				VUOTO	1
17	VIA MATTEOTTI	13	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR BLANCO	1		
18	VIA MATTEOTTI	9	ESERCIZIO COMMERCIALE	FOTOGRAFIA DRONI	1		
19	VIA MATTEOTTI	7	ESERCIZIO COMMERCIALE	ACCESSORI TELEFONIA	1		
20	VIA MATTEOTTI	3			1	VUOTO	1
21	PIAZZA GALVANI	3	ESERCIZIO COMMERCIALE	FOTO OTTICA	1		
22	PIAZZA GALVANI	5	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI SPORTIVI NANNI	1		
23	PIAZZA GALVANI	7	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
24	PIAZZA GALVANI	9	ESERCIZIO COMMERCIALE	GELATERIA GUSTO ANTICO	1	1 VETRINA VIA BASSI	
25	VIA BASSI	1	ESERCIZIO COMMERCIALE	ROSTICCERIA	1		
26	VIA BASSI	7				VUOTO	1
27	VIA BASSI	9	ESERCIZIO COMMERCIALE	PIZZERIA ASPORTO	1		
28	VIA BASSI	13	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
29	VIA BASSI	8	ESERCIZIO COMMERCIALE	VINI ENOTECA	1		
30	VIA BASSI	10				VUOTO	1
31	VIA BASSI	12	AUTORIMESSA		1		
32	VIA BASSI	16	AUTORIMESSA		1		
33	VIA BASSI	16A	AUTORIMESSA DEPOSITO		1		
34	VIA BASSI	18A	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
35	VIA BASSI	22	AUTORIMESSA		1		
36	VIA DECUMANO	1	PUBBLICO ESERCIZIO	OSTERIA PASTA FRESCA MA VA'	1	1 VETRINA VIA BASSI	
37	VIA DECUMANO	4	PUBBLICO ESERCIZIO	DEPOSITO RISTORANTE CICCERIA	1		
38	VIA BASSI	26	AUTORIMESSA		1		
39	VIA BASSI	28A	AUTORIMESSA		1		
40	VIA BASSI	28B	AUTORIMESSA		1		
41	VIA BASSI	28C	INGRESSO/DEPOSITO?		1		
42	VIA BASSI	32	UFFICIO	SEDE POLITICA	1		
43	VIA BASSI	34	UFFICIO	CONFAGRICOLTURA	1		
44	VIA BASSI	36	UFFICIO	SEDE POLITICA	1		
45	VOLTONE PEDONALE CASSERO		CHIOSCO	EDICOLA			
46	VIA MATTEOTTI	6/8	UFFICIO	BANCA UNICREDIT	2		
47	VIA MATTEOTTI	12/14	ESERCIZIO COMMERCIALE	FORNO	2		
48	VIA MATTEOTTI	20	SERVIZI ALLA PERSONA	ESTETICA FARMACIA SARTI	1		
49	VIA MATTEOTTI	24/26/28	ESERCIZIO COMMERCIALE	FARMACIA SARTI	3		
50	VIA MATTEOTTI	30	ESERCIZIO COMMERCIALE	MERCERIA	1		
51	VIA MATTEOTTI	34/36	ESERCIZIO COMMERCIALE	OTTICO	3		
52	VIA MATTEOTTI	42	ESERCIZIO COMMERCIALE	ALIMENTARI	1		
53	VIA MATTEOTTI	44	ESERCIZIO COMMERCIALE	MACELLERIA	1		
54	VIA MATTEOTTI	46	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
55	VIA MATTEOTTI	50	ESERCIZIO COMMERCIALE	MERCERIA	1		
56	VIA MATTEOTTI	52/54			2	VUOTO	1
57	VIA MATTEOTTI	60/60A	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	2		
58	VIA MATTEOTTI	64	ESERCIZIO COMMERCIALE	GIOIELLERIA SORITE	1		
59	VIA MATTEOTTI	68	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO EB	2	PIU'GALLERIA INTERNA	
60	VIA MATTEOTTI	70	ESERCIZIO COMMERCIALE	OREFICERIA NERINI	1		
61	VIA MATTEOTTI	72A/74	ESERCIZIO COMMERCIALE	FARMACIA SFERA	2		
62	VIA MATTEOTTI	76	ESERCIZIO COMMERCIALE	EDICOLA	1		
63	VIA MATTEOTTI	78	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
64	VIA MATTEOTTI	84			1	VUOTO	1
65	VIA MATTEOTTI	88	ESERCIZIO COMMERCIALE	PANIFICIO	1		
66	VIA MATTEOTTI	92	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO	1		
67	VIA MATTEOTTI	94	ESERCIZIO COMMERCIALE	PROFUMERIA	1		
68	VIA MATTEOTTI	98	VETRINA ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO CIV 92	1		
69	VIA MATTEOTTI	100	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO	1		
70	VIA MATTEOTTI	102	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
71	VIA MATTEOTTI	106	ESERCIZIO COMMERCIALE	GIOIELLERIA	1		
72	VIA MATTEOTTI	112	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
73	VIA MATTEOTTI	114	UFFICIO	AUTOSCUOLA MA BO	1		

74	VIA MATTEOTTI	116	ESERCIZIO COMMERCIALE	MERCERIA MOLINARI	1		
75	VIA MATTEOTTI	118			1	VUOTO	1
76	VIA MATTEOTTI	124	UFFICIO	SINERGAS	1		
77	VIA MATTEOTTI	126/128	ESERCIZIO COMMERCIALE	ALIMENTARI MARGHERITA CONAD	2		
78	VIA MATTEOTTI	134	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO	1		
79	VIA MATTEOTTI	136	ESERCIZIO COMMERCIALE	EDICOLA	1		
80	VIA MATTEOTTI	140	ESERCIZIO COMMERCIALE	CARTOLERIA	1		
81	VIA MATTEOTTI	142/144	ESERCIZIO COMMERCIALE	GELATERIA	1	PIU VETRINA ANGOLO	
82	PIAZZALE VITTORIO VENETO	9	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI SPORTIVI	1		
83	PIAZZALE VITTORIO VENETO	9A	ESERCIZIO COMMERCIALE	KEBAB	1		
84	PIAZZALE VITTORIO VENETO	10	ESERCIZIO COMMERCIALE	GIOCATTOLI CARTOLERIA	1		
85	VIA MATTEOTTI	121/119	ESERCIZIO COMMERCIALE	FRUTTA E VERDURA	2		
86	VIA MATTEOTTI	115	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
87	VIA MATTEOTTI	113	ESERCIZIO COMMERCIALE	FIORAIO	1		
88	VIA MATTEOTTI	109	PUBBLICO ESERCIZIO	PUB	2		
89	VIA MATTEOTTI	103	ESERCIZIO COMMERCIALE	FRUTTA E VERDURA	1		
90	VIA MATTEOTTI	99/97	SPETTACOLO	CINEMA TEATRO JOLLY	7		
91	VIA MATTEOTTI	93/95	ESERCIZIO COMMERCIALE	SALUMERIA FORMAGGI	2		
92	VIA MATTEOTTI	89	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO NERO	1		
93	VIA MATTEOTTI	87	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
94	VIA MATTEOTTI	83	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO ROSS	1		
95	VIA MANZONI	2	AMBULATORIO	DIETISTA	1		
96	VIA MANZONI	1	UFFICIO	ONORANZE FUNEBRI CHIODINI	1		
97	VIA MANZONI	1A	UFFICIO	ONORANZE FUNEBRI CHIODINI	1		
98	VIA MANZONI	5	ESERCIZIO COMMERCIALE	FOTOGRAFO ZETA	1		
99	VIA MANZONI	9A/9B	ESERCIZIO COMMERCIALE	PANIFICIO FORNO	2		
100	VIA MANZONI	11	ESERCIZIO COMMERCIALE	CORNICIAIO	1		
101	VIA MANZONI	10	AUTORIMESSA/MAGAZZINO		1		
102	VIA MANZONI	12	AUTORIMESSA/MAGAZZINO		1		
103	VIA MANZONI	15	UFFICIO	STUDIO TECNICO CONTABILE	1		
104	VIA MANZONI	19	AUTORIMESSA		1		
105	VIA MANZONI	21B	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
106	VIA MANZONI	23	AUTORIMESSA		1		
107	VIA MANZONI	27	AUTORIMESSA		1		
108	VIA MANZONI	31	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
109	VIA MANZONI	37	ESERCIZIO COMMERCIALE	PIZZA ASPORTO	1		
110	VIA MANZONI	39	AUTORIMESSA		1		
111	VIA MANZONI	39A	AUTORIMESSA		1		
112	PIAZZALE VITTORIO VENETO	7B	?		1	VUOTO	1
113	PIAZZALE VITTORIO VENETO	7A	AUTORIMESSA		1		
114	VIA GALILEO GALILEI	3/4	ESERCIZIO COMMERCIALE	ERBORISTERIA	1		
115	VIA GALILEO GALILEI	1A	VETRINA FORMAGGERIA VIA MATTEOTTI		1		
116	VIA RAMAZZOTTI	4	DEPOSITO? RESIDENZA?		1	VUOTO?	1
117	VIA RAMAZZOTTI	10	AUTORIMESSA		1		
118	VIA SAN MARTINO	93	ESERCIZIO COMMERCIALE	RETRO CONAD MARGHERITA	1		
119	VIA SAN MARTINO	90B	AUTORIMESSA		1		
120	VIA SAN MARTINO	90A	AUTORIMESSA		1		
121	VIA SAN MARTINO	90	AUTORIMESSA		1		
122	VIA SAN MARTINO	83	AUTORIMESSA		1		
123	VIA SAN MARTINO	75	AUTORIMESSA		1		
124	VIA SAN MARTINO	71	RESIDENZA		1		
125	VIA SAN MARTINO	69	AUTORIMESSA		1		
126	VIA SAN MARTINO	67	RESIDENZA		1		
127	VIA SAN MARTINO	84	AUTORIMESSA		1		
128	VIA SAN MARTINO	63	DEPOSITO? RESIDENZA?		1		
129	VIA SAN MARTINO	61	DEPOSITO? RESIDENZA?		1		
130	VIA SAN MARTINO	74B	AUTORIMESSA		1		
131	VIA SAN MARTINO	74A	AUTORIMESSA		1		
132	VIA SAN MARTINO	72A	AUTORIMESSA		1		
133	VIA SAN MARTINO	72	AUTORIMESSA		1		
134	VIA SAN MARTINO	70	AUTORIMESSA		1		
135	VIA SAN MARTINO	68	AUTORIMESSA		1		
136	VIA SAN MARTINO	66A/64	PUBBLICO ESERCIZIO	OSTERIA IL SAPORE ANTICO	2		
137	VIA SAN MARTINO	62	AUTORIMESSA		1		
138	VIA SAN MARTINO	49	VOLTONE INTERNO/AUTORIMESSA		1		
139	VIA SAN MARTINO	56	ESERCIZIO COMMERCIALE	PASTA FRESCA	1		
140	VIA SAN MARTINO	52A	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
141	VIA SAN MARTINO	52	ARTIGIANO	SARTORIA	1		
142	VIA SAN MARTINO	50	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO GALLETTI	1		
143	VIA SAN MARTINO	46	ESERCIZIO COMMERCIALE	VENDITA DETERSIVI	1		
144	VIA SAN MARTINO	40	AUTORIMESSA		1		
145	VIA SAN MARTINO	38	AUTORIMESSA/DEPOSITO		1		
146	VIA SAN MARTINO	34	SERVIZI ALLA PERSONA	ESTETISTA	1		
147	VIA SAN MARTINO	30	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
148	VIA SAN MARTINO	28	AUTORIMESSA		1		

149	VIA SAN MARTINO	24?	AUTORIMESSA		1		
150	VIA SAN MARTINO	22	UFFICIO	SEDE PARTITO	1		
151	VIA SAN MARTINO	20	ARTIGIANO	CHIAVI SERRATURE	1		
152	VIA SAN MARTINO	18	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
153	VIA SAN MARTINO	16A	AUTORIMESSA		1		
154	VIA SAN MARTINO	14A	AUTORIMESSA		2		
155	VIA SAN MARTINO	12	AUTORIMESSA		1		
156	VIA SAN MARTINO	8	AUTORIMESSA		1		
157	VIA SAN MARTINO	6	AUTORIMESSA		1		
158	VIA SAN MARTINO	4A	AUTORIMESSA		1		
159	VIA SAN MARTINO	2C	UFFICIO	STUDIO LEGALE	1		
160	VIA SAN MARTINO	2B	ESERCIZIO COMMERCIALE			VUOTO?	1
161	VIA SAN MARTINO	2A	AUTORIMESSA		1		
162	VIA SAN MARTINO	7/11	ESERCIZIO COMMERCIALE	RETRO FARMACIA SARTI	2		
163	VIA SAN MARTINO	13	AUTORIMESSA		1		
164	VIA SAN MARTINO	19	AUTORIMESSA		1		
165	VIA SAN MARTINO	21A	AUTORIMESSA		1		
166	VIA SAN MARTINO	23	AUTORIMESSA		1		
167	VIA SAN MARTINO	25	AUTORIMESSA		1		
168	VIA SAN MARTINO	27	AUTORIMESSA		1		
169	VIA SAN MARTINO	27A	AUTORIMESSA		1		
170	VIA SAN MARTINO	31	AUTORIMESSA		1		
171	VIA SAN MARTINO	33	AUTORIMESSA		1		
172	VIA SAN MARTINO	33A	AUTORIMESSA		1		
173	VIA SAN MARTINO	37	ESERCIZIO COMMERCIALE	RETRO NEGOZIO ABBIGLIAMENTO	1		
174	VIA SAN MARTINO	39	AUTORIMESSA		1		
175	VIA SAN MARTINO	43	ESERCIZIO COMMERCIALE	RETRO PANIFICIO STANZIANI	1		
176	PIAZZA ACQUADERNI	5	ESERCIZIO COMMERCIALE	ABBIGLIAMENTO GALLETTI	2		
177	PIAZZA ACQUADERNI	7/8	PUBBLICO ESERCIZIO	TRATTORIA ROMAGNOLA	3		
178	VIA SAN FRANCESCO	1	SERVIZI ALLA PERSONA	CENTRO ABBRONZATURA	2		
179	VIA SAN FRANCESCO	5	UFFICIO	ASSICURAZIONI ALLIANZ	2		
180	VIA SAN FRANCESCO	7	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	2		
181	VIA SAN FRANCESCO	11	UFFICIO	POSTE ITALIANE	1		
182	VIA PALESTRO	10A/12/14/16	SERVIZI ALLA PERSONA	CENTRO ABBRONZATURA	5		
183	VIA PALESTRO	18/20	UFFICIO	CONFESERCENTI	2		
184	VIA PALESTRO	24	ARTIGIANO	LAVANDERIA GETTONE	2		
185	VIA PALESTRO	26	SERVIZI ALLA PERSONA	CENTRO MASSAGGI	2		
186	VIA PALESTRO	73/75/77	ESERCIZIO COMMERCIALE	PARAFARMACIA	2	PIU 1 ANGOLO CORTILE	
187	VIA PALESTRO	67	AUTORIMESSA		1		
188	VIA PALESTRO	65	AUTORIMESSA		1		
189	VIA PALESTRO	55	ARTIGIANO	CALZOLAIO	1		
190	VIA PALESTRO	51	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
191	VIA PALESTRO	49A	UFFICIO	STUDIO TECNICO GEOMETRA	1		
192	VIA PALESTRO	47D/47c	ARTIGIANO	LAVANDERIA	2	VUOTO?	
193	VIA PALESTRO	45A/45B	ESERCIZIO COMMERCIALE	LABORATORIO ELETTRONICA	2		
194	VIA PALESTRO	43A	AUTORIMESSA		1		
195	VIA PALESTRO	43	AUTORIMESSA		1		
196	VIA PALESTRO	41	AUTORIMESSA		1		
197	VIA PALESTRO	35A	AUTORIMESSA		1		
198	VIA PALESTRO	33A?	AUTORIMESSA		1		
199	VIA PALESTRO	31	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
200	VIA PALESTRO	23	AUTORIMESSA		1		
201	VIA PALESTRO	21B	AUTORIMESSA		1		
202	VIA PALESTRO	21A	AUTORIMESSA		1		
203	VIA PALESTRO	17	AUTORIMESSA		1		
204	VIA PALESTRO	15	AUTORIMESSA		1		
205	VIA PALESTRO	11B	AUTORIMESSA		1		
206	VIA PALESTRO	4	AUTORIMESSA		1		
207	VIA PALESTRO	3A	AUTORIMESSA		1		
208	VIA PALESTRO	1	AUTORIMESSA		1		
209	VIA PIETRO INVITI	15	AUTORIMESSA		1		
210	VIA PIETRO INVITI	14	AUTORIMESSA		1		
211	VIA PIETRO INVITI	10	AUTORIMESSA		1		
212	VIA PIETRO INVITI	11	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
213	VIA PIETRO INVITI	6/8	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	2		
214	VIA PIETRO INVITI	5	ESERCIZIO COMMERCIALE	RETRO MACELLERIA	1		
215	VIA PIETRO INVITI	7	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
216	VIA PIETRO INVITI	3	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
217	VIA DECIUMANO	3/7/9	ESERCIZIO COMMERCIALE	FERRAMENTA NELLO	3		
218	VIA OBERDAN	7/3/9	ESERCIZIO COMMERCIALE	FERRAMENTA NELLO	3		
219	VIA OBERDAN	6	AUTORIMESSA		1		
220	VIA OBERDAN	4	ESERCIZIO COMMERCIALE	NEGOZIO ABBIGLIAMENTO	1		
221	VIA OBERDAN	?	UFFICIO	BANCA DI BOLOGNA	2		
222	PIAZZA GALVANI	?	UFFICIO	BANCA DI BOLOGNA	4		
223	PIAZZA GALVANI	?	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		

224	VIA CASTELFIDARDO	2	AUTORIMESSA		1		
225	VICOLO CASELLE	4	AUTORIMESSA		1		
226	VICOLO CASELLE	2	SERVIZI ALLA PERSONA	INGRESSO PARUCCHIERA VIA MANZONI	1		
227	PIAZZALE VITTORIO VENETO	7B	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
228	PIAZZALE VITTORIO VENETO	7A	AUTORIMESSA		1		
229	PIAZZALE ANDREA COSTA	1	ESERCIZIO COMMERCIALE	GELATERIA CREME DE LA CREME	1		
230	PIAZZALE ANDREA COSTA	2A	ESERCIZIO COMMERCIALE	SALA GIOCHI	1	VUOTO	1
231	PIAZZALE ANDREA COSTA	4	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
232	VIALE CARDUCCI	26	AUTORIMESSA/INGRESSO		1		
233	VIALE CARDUCCI	14	UFFICIO	POSTE ITALIANE	1		
234	VIALE CARDUCCI	8	AUTORIMESSA		1		
235	VIA SILVIO PELLICO	29	DEPOSITO	FRASCARI ONORANZE FUNEBRI	1		
236	VIA SILVIO PELLICO	27	AUTORIMESSA		1		
237	VIA SILVIO PELLICO	23	AUTORIMESSA		1		
238	VIA SILVIO PELLICO	21	AUTORIMESSA		1		
239	VIA SILVIO PELLICO	19	AUTORIMESSA		1		
240	VIA SILVIO PELLICO	17	AUTORIMESSA		1		
241	VIA SILVIO PELLICO	13	AUTORIMESSA		1		
242	VIA SILVIO PELLICO	5B/5A	UFFICIO	ONORANZE FUNEBRI L'UMANITARIA	2		
243	VIA MAZZINI	150/148	AMBULATORIO	STUDIO DENTISTICO	2		
244	VIA MAZZINI	144/142	UFFICIO		2		
245	VIA MAZZINI	140	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	2	PIU' PORTA	
246	VIA MAZZINI	134	ESERCIZIO COMMERCIALE	FORNAIO	1	PIU' PORTA	
247	VIA MAZZINI	128/126	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	2		
248	VIA MAZZINI	122/120	ESERCIZIO COMMERCIALE	CENTRO ACUSTICO	2		
249	VIA MAZZINI	116/114B	UFFICIO	ONORANZE FUNEBRI ANTICA ROSA	2		
250	VIA MAZZINI	114A/114	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
251	VIA MAZZINI	110	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
252	VIA MAZZINI	108	ESERCIZIO COMMERCIALE	MACELLERIA	1		
253	VIA MAZZINI	104	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
254	VIA MAZZINI	100/98	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR COMMERCIO	2	PIU' 2 VIA CAVOUR	
255	VIA MAZZINI	96/94	ESERCIZIO COMMERCIALE	TELEFONIA VODAFONE	3	PIU' 2 VIA CAVOUR	
256	VIA MAZZINI	88	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
257	VIA MAZZINI	82/80	ESERCIZIO COMMERCIALE	TABACCHERIA	2		
258	VIA MAZZINI	78	SERVIZI ALLA PERSONA	ESTETISTA	1		
259	VIA MAZZINI	72	PUBBLICO ESERCIZIO	RISTORANTE CINESE	1		
260	VIA MAZZINI	70/68/66	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR CORONA	3		
261	VIA MAZZINI	37/41	UFFICIO	AUSER	2		
262	VIA MAZZINI	43	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
263	VIA MAZZINI	49	ARTIGIANO	LAVANDERIA	1		
264	VIA MAZZINI	51/53	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI PER ANIMALI	2	PIU' 2 VIA GRAMSCI	
265	VIA MAZZINI	55	ARTIGIANO	CALZOLAIO	1		
266	VIA MAZZINI	57	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
267	VIA MAZZINI	59	SERVIZI ALLA PERSONA	TATUAGGI PIERCING	1		
268	VIA MAZZINI	61	ARTIGIANO	LABORATORIO TORTE	1		
269	VIA MAZZINI	65/67	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
270	VIA MAZZINI	73/75	UFFICIO	AGENZIA IMMOBILIARE SIR CASE	2		
271	VIA MAZZINI	93	ESERCIZIO COMMERCIALE	LIBRERIA ANTARTIDE	1		
272	VIA CURIEL	3/5	UFFICIO	CONFARTIGIANATO	3		
273	VIA CURIEL	5A	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
274	VIA CURIEL	7	ARTIGIANO	LATTONIERE	1		
275	VIA CURIEL	9	DEPOSITO		1		
276	VIA CURIEL	11	UFFICIO		1		
277	VIA DELLA REPUBBLICA (EMILIA)	16B	ESERCIZIO COMMERCIALE	CARTOLERIA BUFFETTI	2		
278	VIA DELLA REPUBBLICA (EMILIA)	16	ARTIGIANO	RICAMI	1		
279	VIA DELLA REPUBBLICA (EMILIA)	12	ESERCIZIO COMMERCIALE	AUSILI DISABILI	1		
280	VIA DELLA REPUBBLICA (EMILIA)	?	ARTIGIANO	ELETTRAUTO		VUOTO	1
281	VIA GRAMSCI	74	UFFICIO	AGENZIA IMMOBILIARE FUTURO	1		
282	VIA GRAMSCI	70	ESERCIZIO COMMERCIALE	ALIMENTARI	1		
283	VIA GRAMSCI	38	DEPOSITO		1		
284	VIA GRAMSCI	36	DEPOSITO		1		
285	VIA GRAMSCI	34	DEPOSITO		1		
286	VIA GRAMSCI	29	SERVIZI ALLA PERSONA	CENTRO ESTETICO	1		
287	VIA GRAMSCI	21/23	ESERCIZIO COMMERCIALE	PIZZERIA ASPORTO	2		
288	VIA GRAMSCI	11	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI PER ANIMALI VIA MAZZINI	1		
289	VIA DEI MILLE	50	RESIDENZA		1		
290	VIA DEI MILLE	32	RESIDENZA		1		
291	VIA DEI MILLE	30	AUTORIMESSA		1		
292	VIA DEI MILLE	24	AUTORIMESSA		1		
293	VIA DEI MILLE	20/16	ESERCIZIO COMMERCIALE	MAIL PARCEL EXPRESS	2		
294	VIA DEI MILLE	14/12	OFFICINA MOTO		2		
295	VIA DEI MILLE	6/8	PUBBLICO ESERCIZIO	RISTORANTE UNINAUINO	2		
296	VIA DEI MILLE	2/4	ESERCIZIO COMMERCIALE	KEBAB	2		
297	PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI	5	ESERCIZIO COMMERCIALE	FIORAIO	2		
298	PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI	7	ESERCIZIO COMMERCIALE	CENTRO ACUSTICO AMPLIFON	1		

299	PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI	8	AMBULATORIO	STUDIO MEDICO	1		
300	PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI	10	AUTORIMESSA/INGRESSO		1		
301	PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI	12/13/14	ESERCIZIO COMMERCIALE	BENETTON	3		
302	PIAZZA GARIBALDI	1/2/3/4	UFFICIO	BANCA DI IMOLA	4		
303	PIAZZA GARIBALDI	6	UFFICIO	AGENZIA VIAGGI SANTERNO	1		
304	PIAZZA GARIBALDI	7	UFFICIO	LIONS CLUB	1		
305	PIAZZA GARIBALDI	11	UFFICIO	BANCA CARISBO	5		
306	VIA CAVOUR	79/77/73	ESERCIZIO COMMERCIALE	BENETTON	3		
307	VIA CAVOUR	71	ESERCIZIO COMMERCIALE	CALZATURE	1		
308	VIA CAVOUR	69	ESERCIZIO COMMERCIALE	FERRAMENTA PARENTI	2		
309	VIA CAVOUR	65	ESERCIZIO COMMERCIALE	FRUTTIVENDOLO	1		
310	VIA CAVOUR	63	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR LUNA	1		
311	VIA CAVOUR	61	ESERCIZIO COMMERCIALE	ELETTRICITA'	1		
312	VIA CAVOUR	59	ESERCIZIO COMMERCIALE	TABACCHERIA	1		
313	VIA CAVOUR	55	ESERCIZIO COMMERCIALE	IDRAULICA REGGIANI	1		
314	VIA CAVOUR	53	ESERCIZIO COMMERCIALE	CALZATURE	1		
315	VIA CAVOUR	51	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
316	VIA CAVOUR	47	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
317	VIA CAVOUR	45	UFFICIO	AGENZIA IMMOBILIARE E ARREDO	1		
318	VIA CAVOUR	41	ARTIGIANO	IMPRESA EDILE	1		
319	VIA CAVOUR	37	PUBBLICO ESERCIZIO	RISTORANTE BABEL	1		
320	VIA CAVOUR	35	ESERCIZIO COMMERCIALE	GIOIELLERIA CANE'	1	PIU' 1 IN ANGOLO VIA VOLTA	
321	VIA CAVOUR	29	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
322	VIA CAVOUR	24 (INTERNO)	AUTORIMESSA		1		
323	VIA CAVOUR	17 (INTERNO)	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
324	VIA CAVOUR	15	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
325	VIA CAVOUR	11	ESERCIZIO COMMERCIALE	BIGIOTTERIA	1		
326	VIA CAVOUR	9	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
327	VIA CAVOUR	5	UFFICIO	ASSICURAZIONI	1		
328	VIA CAVOUR	3	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
329	VIA CAVOUR	1/1A	ESERCIZIO COMMERCIALE	TELEFONIA VODAFONE	2	ANGOLO VIA MAZZINI	
330	VIA CAVOUR	2/2A	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR CORONA	1	ANGOLO VIA MAZZINI	
331	VIA CAVOUR	4	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
332	VIA CAVOUR	6	ARTIGIANO	SARTORIA CINESE	1		
333	VIA CAVOUR	10	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR FASHION	1		
334	VIA CAVOUR	12	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
335	VIA CAVOUR	14	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
336	VIA CAVOUR	18	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
337	VIA CAVOUR	20/22/24	ESERCIZIO COMMERCIALE	VIA CAVOUR OTTICA PRANDINI	3		
338	VIA CAVOUR	24/26A	PUBBLICO ESERCIZIO	PUB MC LEOD	2		
339	VIA CAVOUR	26B	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	1		
340	VIA CAVOUR	28/30	PUBBLICO ESERCIZIO	OSTERIA BORGO	2		
341	VIA CAVOUR	34	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI NATURALI	1		
342	VIA CAVOUR	36	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
343	VIA CAVOUR	38	ESERCIZIO COMMERCIALE	VIA CAVOUR ALIMENTARI	1		
344	VIA CAVOUR	42	UFFICIO	PRATICHE AUTO	1		
345	VIA CAVOUR	44/44A	ESERCIZIO COMMERCIALE		2	VUOTO	1
346	VIA CAVOUR	46	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
347	VIA CAVOUR	48	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
348	VIA CAVOUR	52/54	ESERCIZIO COMMERCIALE	ARTICOLI SANITARI	2		
349	VIA CAVOUR	56	PUBBLICO ESERCIZIO	BAR	1		
350	VIA CAVOUR		UFFICIO	BANCA DI IMOLA	3		
351	VIA SAN PIETRO	1/1A	AUTORIMESSA		1		
352	VIA SAN PIETRO	36/36A	ARTIGIANO	LAVASECCO STIRERIA	2		
353	VIA SAN PIETRO	30	DEPOSITO		1		
354	VIA SAN PIETRO	28	DEPOSITO		1		
355	VIA SAN PIETRO	24	ESERCIZIO COMMERCIALE	ESTETICA MANICURE	1		
356	VIA SAN PIETRO	22	RESIDENZA		1		
357	VIA SAN PIETRO	16/14	SERVIZI ALLA PERSONA	PARUCCHIERA	2		
358	VIA SAN PIETRO	12	ARTIGIANO	FALEGNAME	1	VUOTO	1
359	VIA SAN PIETRO	10	UFFICIO	CIA AGRICOLTORI	1		
360	VIA SAN PIETRO	4/6	ESERCIZIO COMMERCIALE		1	VUOTO	1
361	VIA VOLTA	2	UFFICIO	ANT	1		
362	VIA VOLTA	3	DEPOSITO		1		
363	VIA VOLTA	6	AUTORIMESSA		1		
364	VIA VOLTA	10	AUTORIMESSA		1		
365	VIA VOLTA	12	AUTORIMESSA		1		
366	VIA VOLTA	7	AUTORIMESSA		1		
367	VIA VOLTA	9	RESIDENZA		1		
368	VIA VOLTA	13	AUTORIMESSA		1		

