



PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI ROTTOFRENO
PROVINCIA DI PIACENZA

committente

Amministrazione Comunale di Rottofreno

sindaco e assessore all'urbanistica

dott. arch. Paola Galvani

responsabile settore urbanistica

arch. Andrea Paltrinieri

consulente

geom. Enrica Sogni

progettista

dott. arch. Filippo Albonetti

collaboratori

dott. arch. Laura Gazzola

dott. arch. Matteo Tagliaferri

dott. Martina Merendino

analisi geologiche, sistema naturale e Valsat

dott. geol. Filippo Lusignani

collaboratori

dott. arch. Giorgia Spallazzi

geom. Andrea Leccacorvi



Assunto con

D.G.C. n° 108 del 05/08/2021

Adottato con

D.C.C. n° 60 del 19/11/2022

Approvato con

D.C.C. n° 33 del 31/07/2025

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

ALLEGATO AL QUADRO CONOSCITIVO
ANALISI E SCHEDATURA AREE/EDIFICI
DISMESSI

luglio 2025

AII_7

PREMESSA E METODOLOGIA DI LAVORO

Il presente elaborato approfondisce le aree ed edifici dismessi individuati da QC-PUG e PTAV come illustrato nel capitolo 3. paragrafo 3.3 della Relazione di Quadro Conoscitivo, facenti parte sia del tessuto consolidato interno al Territorio Urbanizzato sia del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale.

La presente schedatura è suddivisa in due sezioni, sulla base dell'ubicazione delle aree/edifici e delle loro opportunità di recupero in ottica strategica:

- Aree ed edifici dismessi ubicati all'interno del territorio urbanizzato
- Individuazione patrimonio edilizio dismesso ubicato in territorio rurale.

Delle aree individuate da PTAV, interne al T.U., viene riconfermato l'ambito ex produttivo «Caseificio Ludovico» nel capoluogo di Rottofreno (id PTAV 796), e due edifici presso Via Emilia Ovest nel capoluogo (id PTAV 579 e id PTAV 778).

Per quanto riguarda il patrimonio dismesso in territorio rurale, si confermano i fabbricati presso Str. Vignazza (id PTAV 276).

Le restanti individuazioni contenute nel PTAV non sono considerate strategiche ai fini della rigenerazione urbana in quanto riferite ad edifici parzialmente abitati o già in corso di recupero, oppure ad edifici di valenza storico-architettonica le cui trasformazioni saranno regolate da disciplina particolareggiata.

Si allega stralcio dell'elaborato del Quadro Conoscitivo del PTAV:

«Allegato 2 – Schede delle aree dismesse» con individuazione delle aree riconfermate, e con esplicitazione delle motivazioni a supporto delle aree non riconfermate.

ID - N° Scheda QC	Localizzazione	Destinazione originaria/Uso attuale	Superficie - mq	Fonte dati	Ubicazione
1	Rottofreno Capoluogo	ex - produttivo	12.500	PUG-PTAV id 796	Territorio Urbanizzato
2	San Nicolò	distributore carburanti	4.300	PUG	Territorio Urbanizzato
3	Rottofreno Capoluogo	abitazione	407	PUG-PTAV id 778	Territorio Urbanizzato
4	Rottofreno Capoluogo	abitazione-rudere	214	PUG-PTAV id 579	Territorio Urbanizzato
5	Loc. Cattagnina	ex - agricolo	6.100	PUG	Territorio Rurale
6	Centora	ex - agricolo	3.700	PUG-PTAV id 276	Territorio Rurale

Elenco aree dismesse confermate nel Territorio Comunale

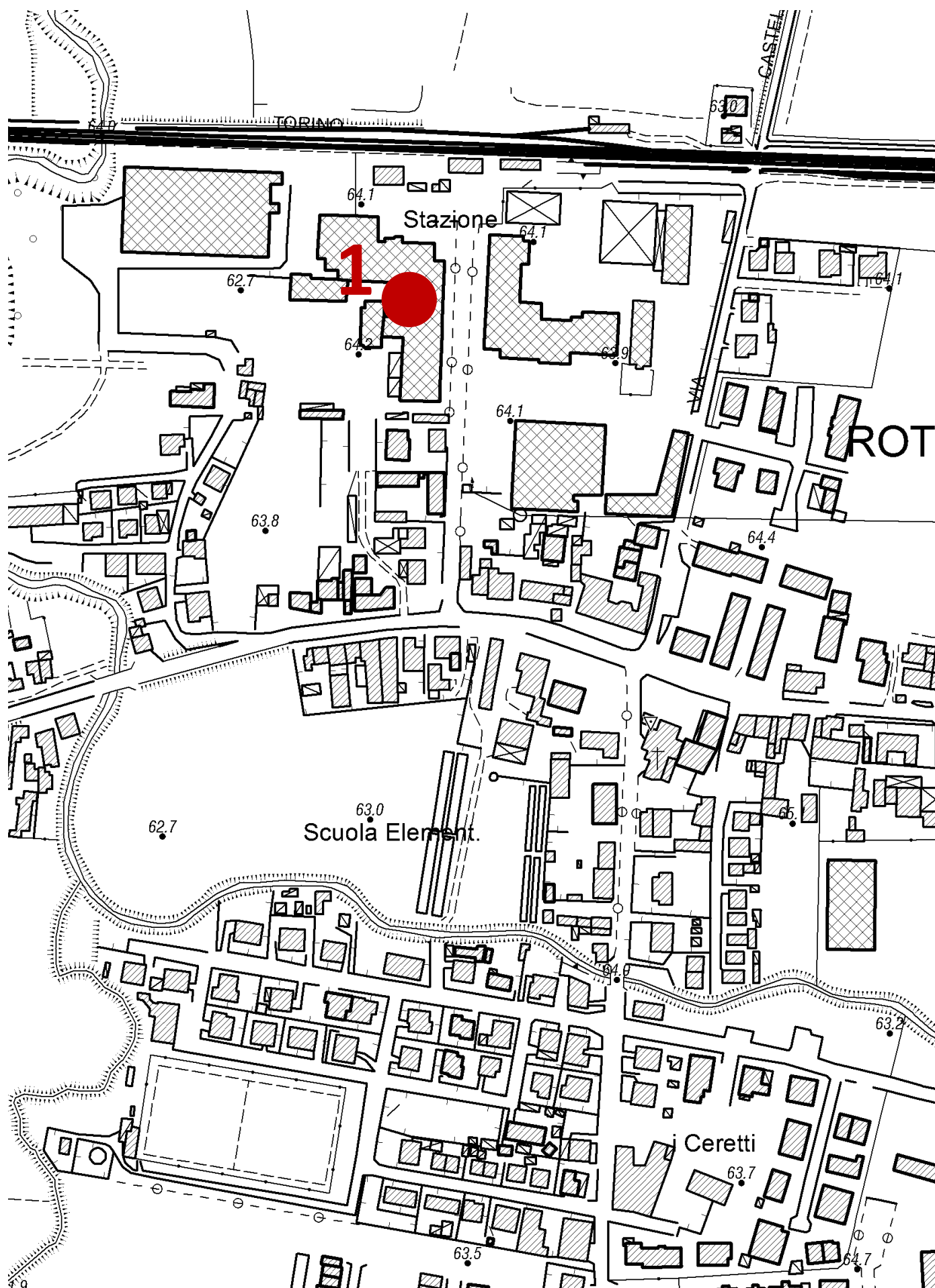
AREE ED EDIFICI DISMESSI UBICATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

per cui sono attivabili procedimenti di rigenerazione urbana ai sensi
dell'art. 7 della LR 24/17, individuati come:

- qualificazione edilizia,
- ristrutturazione urbanistica,
- interventi di addensamento e sostituzione urbana

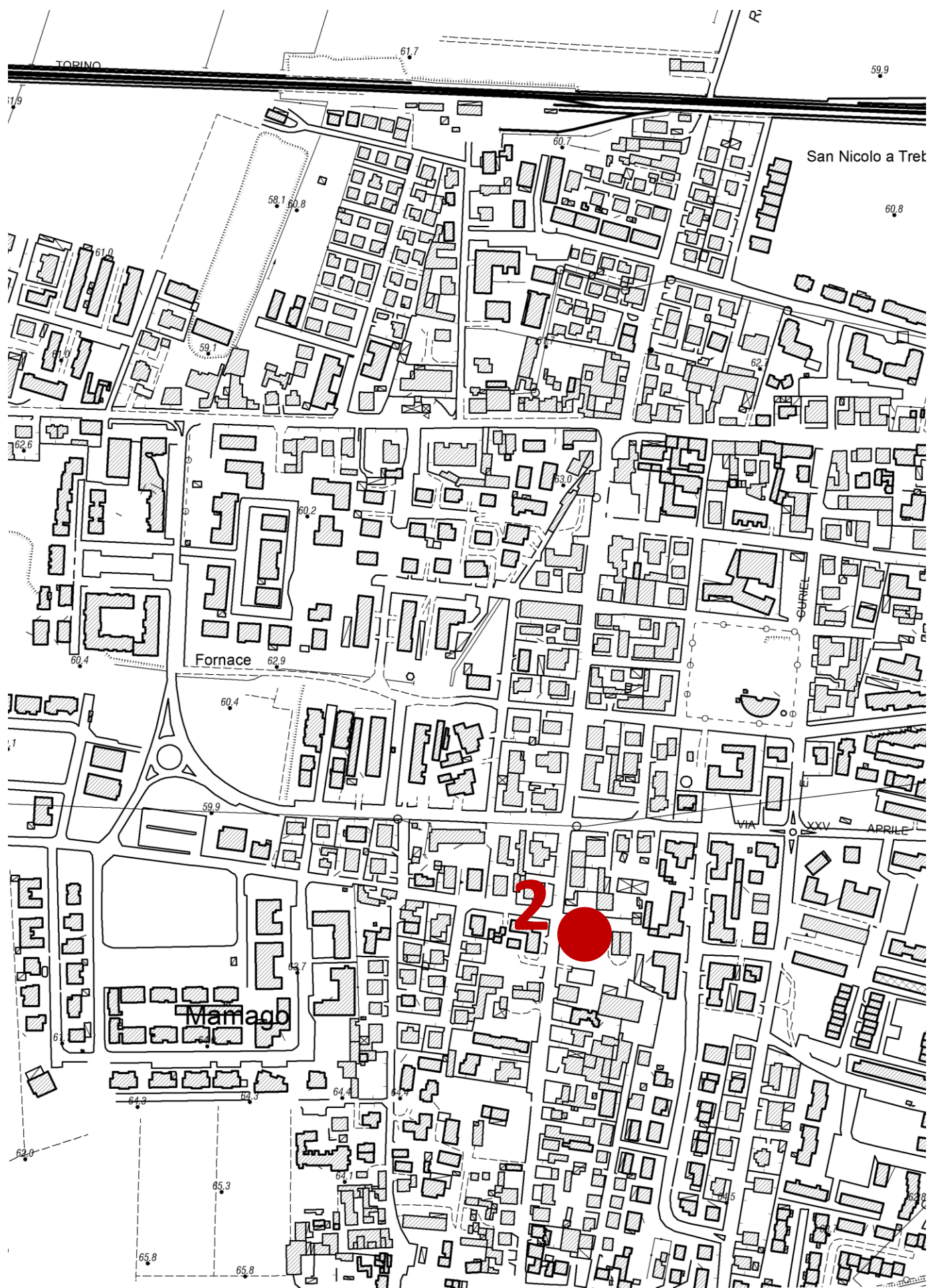
INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREE DISMESSE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE – ROTTOFRENO CAPOLUOGO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREE DISMESSE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE – LOC. SAN NICOLÒ

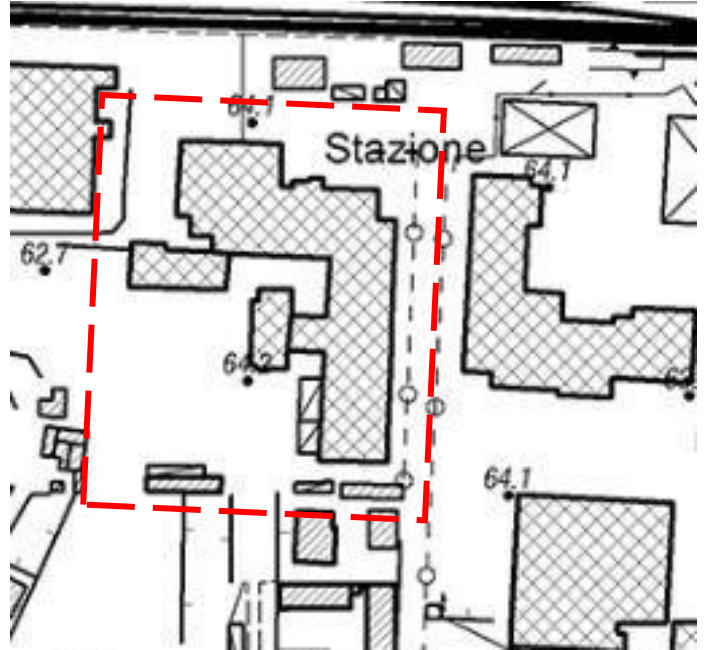


1 – CASEIFICIO LUDOVICO

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
CAPOLUOGO - VIALE STAZIONE 19	MQ 12.500	AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE – EX PRODUTTIVO	NON UTILIZZATO	PRIVATA – unico proprietario

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	X
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	X



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

Possibile inquinamento sottosuolo legato ai processi produttivi

contesto

- Criticità nell' accessibilità all' area e nella viabilità di ingresso allo stabilimento
- Mancanza di percorsi pedonali e ciclabili

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

- Vicinanza a stazione ferroviaria
- Possibilità riorganizzazione accessi a strutture produttive esistenti limitrofe
- Possibilità incremento dotazioni e servizi in ambito consolidato
- Presenza di viale alberato di valenza storica

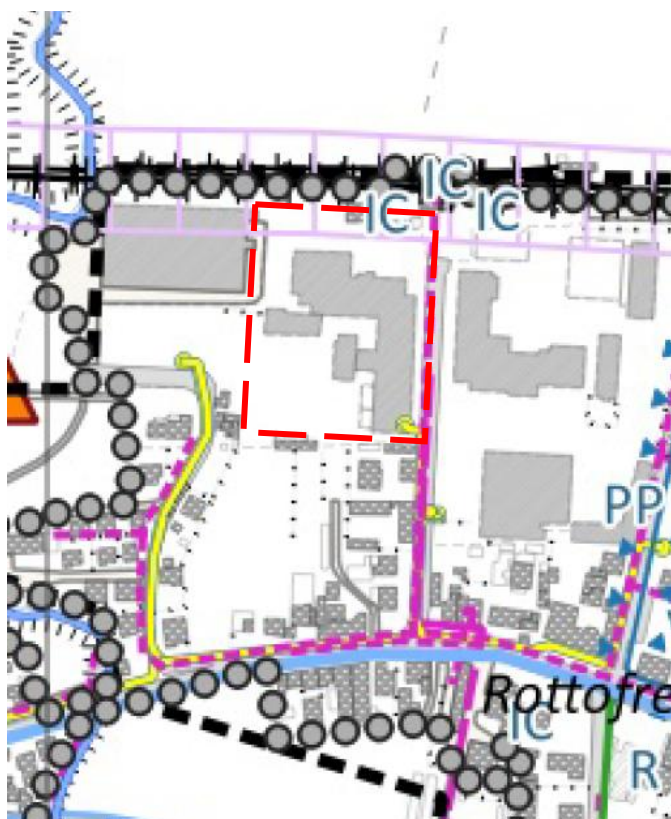
STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/
-----------------------------	---

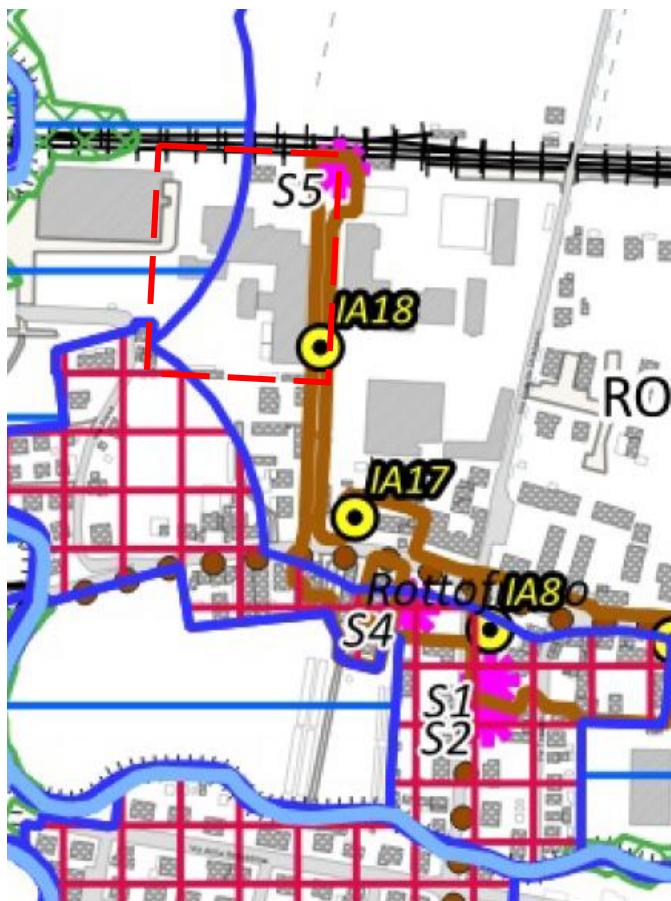
UBICAZIONE	TERRITORIO URBANIZZATO
ORIGINE DATO:	PUG – PTAV ID 796

1 - INQUADRAMENTO VINCOLI

STRALCIO TAVOLE DEI VINCOLI



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI – **TAV_VIN_1/4**
DA VERIFICARE PORZIONE DELLA PROPRIETA'
NELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI – **TAV_VIN_3/4**
PORZIONE DI FABBRICATO E DI PROPRIETA'
RICADE IN FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI
D'ACQUA PUBBLICI

1 – ATTRATTIVITA' dell'AREA

in coerenza con Disciplina del PTAV Provincia di Piacenza,
Allegato D «Linee guida per la rigenerazione del dismesso»

Lo strumento di pianificazione provinciale PTAV, nell'allegato D alla Disciplina, propone una metodologia per valutare le potenzialità delle aree dismesse sulla base di *criteri di attrattività* e *criteri di coerenza* che ne analizzano le caratteristiche rispetto al contesto di riferimento e le opportunità in relazione alla vicinanza con elementi di valenza strategica.

Sulla base delle risultanze di tale metodo analitico, le aree possono essere distinte per scopo:

- le aree che risultano più attrattive per funzioni e attività di rilievo territoriale, ovvero dove orientare azioni di marketing territoriale e attuare politiche territoriali (A)
- le aree con più potenzialità per un riuso a base-socio-culturale. Si intendono le aree maggiormente attrattive per attuare politiche di prossimità rispondendo a nuovi bisogni sociali, culturali e abitativi e/o utili all'attivazione di microeconomie locali (B)

Di seguito si riporta la verifica dei criteri di attrattività, definiti dalla Disciplina del PTAV, per l'area n.1 oggetto di analisi.

CRITERIO DI ATTRATTIVITA' PER <u>POLITICHE TERRITORIALI</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
A.1 PRESENZA DI UTENZE	SI
A.2 ASSENZA DI VINCOLI LIMITANTI (vincoli D.Lgs. 42/2004)	SI
A.3 PRESENZA DI FUNZIONI SENSIBILI	SI
A.4 ACCESSIBILITA'	SI
A.5 DIMENSIONE (area > 5.000mq)	SI

CRITERIO DI ATTRATTIVITA' PER <u>POLITICHE DI PROSSIMITA'</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
B.1 PROPRIETA' (pubblica o in disponibilità pubblica)	NO
B.2 STATO DI CONSERVAZIONE (buono o mediocre)	MEDIOCRE – SI'
B.3 PRESENZA DI UTENZE	SI
B.4 ACCESSIBILITA'	SI
B.5 DIMENSIONE (area < 5.000mq)	NO

1 – ATTRATTIVITA' dell'AREA

*in coerenza con Disciplina del PTAV Provincia di Piacenza,
Allegato D «Linee guida per la rigenerazione del dismesso»*

I criteri di coerenza hanno come obiettivo orientare le trasformazioni verso uno o più tematismi considerati maggiormente strategici sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche stesse dell'area. In particolare, il PTAV fa riferimento alla localizzazione all'interno del territorio provinciale e alla vicinanza rispetto ad elementi/ambiti di interesse sovralocale correlati alla strategia di sviluppo del PTAV.

Di seguito si riporta la verifica dei criteri di coerenza, definiti dalla Disciplina del PTAV, per l'area n.1 oggetto di analisi.

CRITERIO DI COERENZA PER <u>POLITICHE TERRITORIALI</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
A'.1 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto ad aree produttive di rilievo sovracomunale. (PRODUTTIVO)	SI
A'.2 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto a scali merci, stazioni ferroviarie o principali arterie e nodi di interscambio esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali. (COMMERCIALE E LOGISTICO)	SI
A'.3 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) delle principali arterie e nodi di scambi esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali e di un tessuto residenziale o di funzioni sensibili. (POLI FUNZIONALI)	SI
A'.4 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti meno attrattiva e in prossimità (entro il raggio di 500 m) di aree perifluviali o all'interno di aree in carenza di servizi ecosistemici. (RINATURALIZZAZIONE)	NO

CRITERIO DI COERENZA PER <u>POLITICHE DI PROSSIMITA'</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
B'.1 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (entro il raggio di 500 m) da infrastrutture blu, ciclovie, cammini e in prossimità (meno di 1 km) da siti di interesse. (TURISMO)	NO
B'.2 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri all'interno di aree a carenza di servizi di prossimità e sia in prossimità (meno di 1 km) di un centro abitato. (SERVIZI LOCALI)	SI
B'.3 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (meno di 1km) di poli universitari, scuole superiori e aree produttive di rilievo sovracomunale. (ABITABILITA')	NO
B'.4 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri in zone spopolate, con meno di 50 ab/kmq. (ATTRATTIVITA')	NO

Sulla base delle valutazioni effettuate, emerge che l'area risulti maggiormente attrattiva per politiche di sviluppo territoriale, in quanto la maggioranza dei criteri metodologici (A e A') proposti da PTAV risultano soddisfatti.

Risultano invece minori i criteri soddisfatti per attuazione di politiche a base socio-culturale.

2 – DISTRIBUTORE E DEPOSITI VIA AGAZZANO

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadratura CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
LOC. SAN NICOLO' – VIA AGAZZANO	MQ 4.300	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTMENTE RESIDENZIALI	DISTRIBUTORE CARBURANTE/ DEPOSITI NON UTILIZZATI	PRIVATA

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	X
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	X



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

possibile inquinamento suolo in prossimità di distributore carburanti

contesto

Mancanza di percorsi pedonali e ciclabili
Quartiere con carenza di dotazioni (parcheggi)

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

Possibilità incremento dotazioni e servizi in abitato consolidato
Presenza di ampia area verde (attualmente incolto urbano)

STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre

UBICAZIONE	TERRITORIO URBANIZZATO
ORIGINE DATO:	PUG

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/
--------------------------------	---

2 INQUADRAMENTO VINCOLI

STRALCIO TAVOLE DEI VINCOLI



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI –
TAV_VIN_1/4
PORZIONE DELLA PROPRIETA' NELLA
FASCIA DI RISPETTO DAI POZZI

2 – ATTRATTIVITA' dell'AREA

*in coerenza con Disciplina del PTAV Provincia di Piacenza,
Allegato D «Linee guida per la rigenerazione del dismesso»*

Lo strumento di pianificazione provinciale PTAV, nell'allegato D alla Disciplina, propone una metodologia per valutare le potenzialità delle aree dismesse sulla base di *criteri di attrattività* e *criteri di coerenza* che ne analizzano le caratteristiche rispetto al contesto di riferimento e le opportunità in relazione alla vicinanza con elementi di valenza strategica.

Sulla base delle risultanze di tale metodo analitico, le aree possono essere distinte per scopo:

- le aree che risultano più attrattive per funzioni e attività di rilievo territoriale, ovvero dove orientare azioni di marketing territoriale e attuare politiche territoriali (A)
- le aree con più potenzialità per un riuso a base-socio-culturale. Si intendono le aree maggiormente attrattive per attuare politiche di prossimità rispondendo a nuovi bisogni sociali, culturali e abitativi e/o utili all'attivazione di microeconomie locali (B)

Di seguito si riporta la verifica dei criteri di attrattività, definiti dalla Disciplina del PTAV, per l'area n.2 oggetto di analisi.

CRITERIO DI ATTRATTIVITA' PER <u>POLITICHE TERRITORIALI</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
A.1 PRESENZA DI UTENZE	SI
A.2 ASSENZA DI VINCOLI LIMITANTI (vincoli D.Lgs. 42/2004)	SI
A.3 PRESENZA DI FUNZIONI SENSIBILI	SI
A.4 ACCESSIBILITA'	SI
A.5 DIMENSIONE (area > 5.000mq)	NO

CRITERIO DI ATTRATTIVITA' PER <u>POLITICHE DI PROSSIMITA'</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
B.1 PROPRIETA' (pubblica o in disponibilità pubblica)	NO
B.2 STATO DI CONSERVAZIONE (buono o mediocre)	MEDIOCRE - SI
B.3 PRESENZA DI UTENZE	SI
B.4 ACCESSIBILITA'	SI
B.5 DIMENSIONE (area < 5.000mq)	SI

2 – ATTRATTIVITA' dell'AREA

*in coerenza con Disciplina del PTAV Provincia di Piacenza,
Allegato D «Linee guida per la rigenerazione del dismesso»*

I criteri di coerenza hanno come obiettivo orientare le trasformazioni verso uno o più tematismi considerati maggiormente strategici sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche stesse dell'area. In particolare, il PTAV fa riferimento alla localizzazione all'interno del territorio provinciale e alla vicinanza rispetto ad elementi/ambiti di interesse sovralocale correlati alla strategia di sviluppo del PTAV.

Di seguito si riporta la verifica dei criteri di coerenza, definiti dalla Disciplina del PTAV, per l'area n.2 oggetto di analisi.

CRITERIO DI COERENZA PER <u>POLITICHE TERRITORIALI</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
A'.1 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto ad aree produttive di rilievo sovracomunale. (PRODUTTIVO)	NO
A'.2 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) rispetto a scali merci, stazioni ferroviarie o principali arterie e nodi di interscambio esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali. (COMMERCIALE E LOGISTICO)	NO
A'.3 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area si trovi in prossimità (meno di 1 km) delle principali arterie e nodi di scambi esistenti o presenti all'interno del sistema delle previsioni infrastrutturali e di un tessuto residenziale o di funzioni sensibili. (POLI FUNZIONALI)	SI
A'.4 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti meno attrattiva e in prossimità (entro il raggio di 500 m) di aree perifluviali o all'interno di aree in carenza di servizi ecosistemici. (RINATURALIZZAZIONE)	NO

CRITERIO DI COERENZA PER <u>POLITICHE DI PROSSIMITA'</u>	<u>CRITERIO SODDISFATTO</u>
B'.1 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (entro il raggio di 500 m) da infrastrutture blu, ciclovie, cammini e in prossimità (meno di 1 km) da siti di interesse. (TURISMO)	NO
B'.2 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri all'interno di aree a carenza di servizi di prossimità e sia in prossimità (meno di 1 km) di un centro abitato. (SERVIZI LOCALI)	SI
B'.3 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area risulti in prossimità (meno di 1km) di poli universitari, scuole superiori e aree produttive di rilievo sovracomunale. (ABITABILITA')	NO
B'.4 Il criterio si intende soddisfatto nel caso in cui l'area rientri in zone spopolate, con meno di 50 ab/kmq. (ATTRATTIVITA')	NO

L'area è ubicata all'interno del tessuto consolidato di San Nicolò in un ambito di carattere prevalentemente residenziale. L'estensione contenuta dell'area (inferiore a 5.000mq) e l'ubicazione rendono l'area più incline a politiche di sviluppo locale.

3 – EDIFICIO RESIDENZIALE presso VIA EMILIA

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO IN TERRITORIO RURALE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
ROTOFRENO SS 10 - VIA EMILIA OVEST 32	MQ 407	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	NON UTILIZZATO	PRIVATA

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	X
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	X



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO: area / contesto Fascia di rispetto 150 m corsi d'acqua pubblici – ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – AREA ESCLUSA ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA / STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo	
VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/

UBICAZIONE	TERRITORIO URBANIZZATO
ORIGINE DATO:	PUG – PTAV ID 778

4 – EDIFICIO RESIDENZIALE presso VIA EMILIA

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO IN TERRITORIO RURALE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
ROTOFRENO SS 10 - VIA EMILIA OVEST 54	MQ 214	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	NON UTILIZZATO	PRIVATA

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	X
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	X



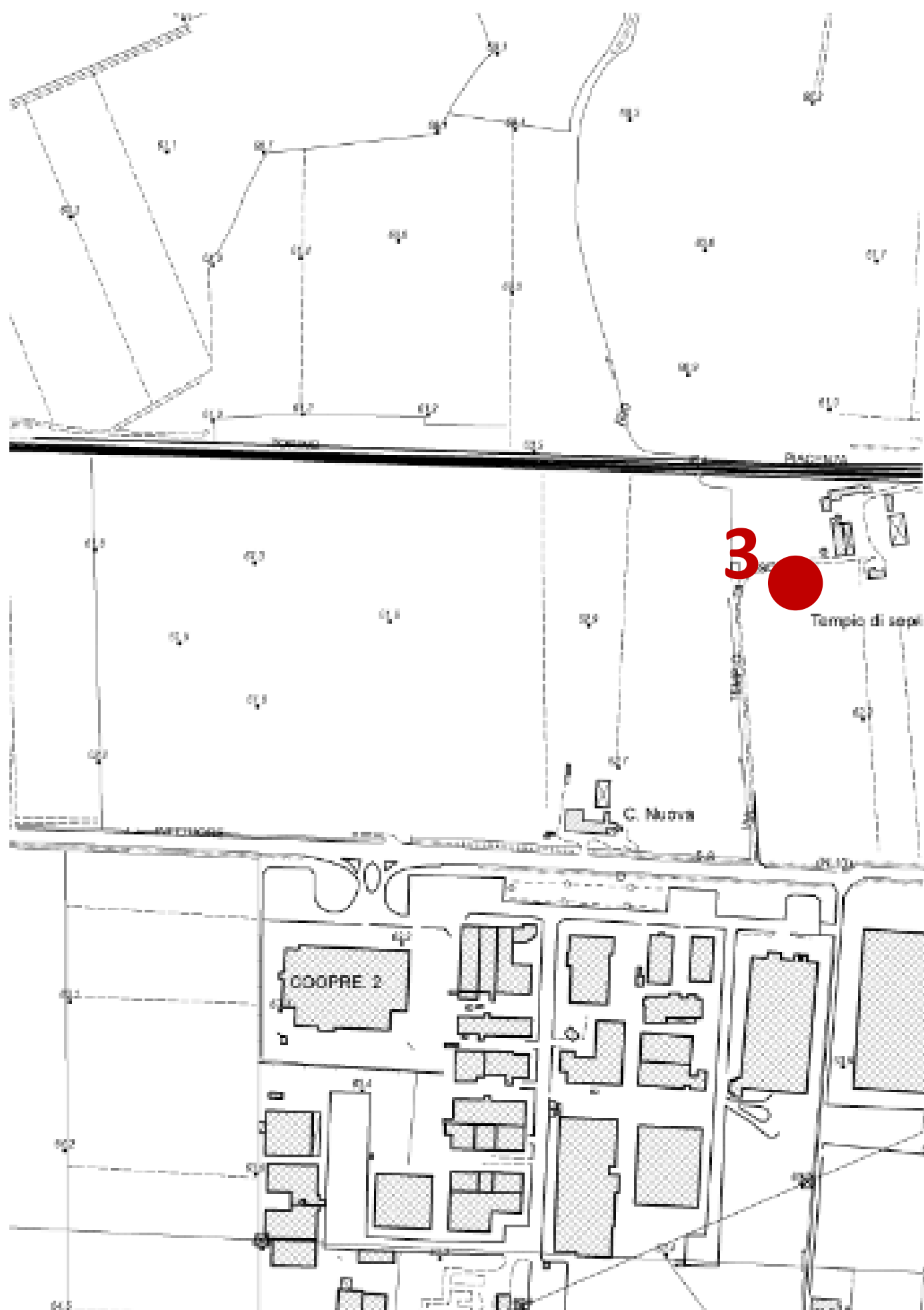
POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO: area / contesto Fascia di rispetto 150 m corsi d'acqua pubblici – ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – AREA ESCLUSA ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA / STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo – fabbricato crollato	
VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/

UBICAZIONE	TERRITORIO URBANIZZATO
ORIGINE DATO:	PUG – PTAV ID 579

**INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO
UBICATO IN TERRITORIO RURALE
ai sensi dell'art. 36 LR 24/2017**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREE DISMESSE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE – LOC. CATTAGNINA

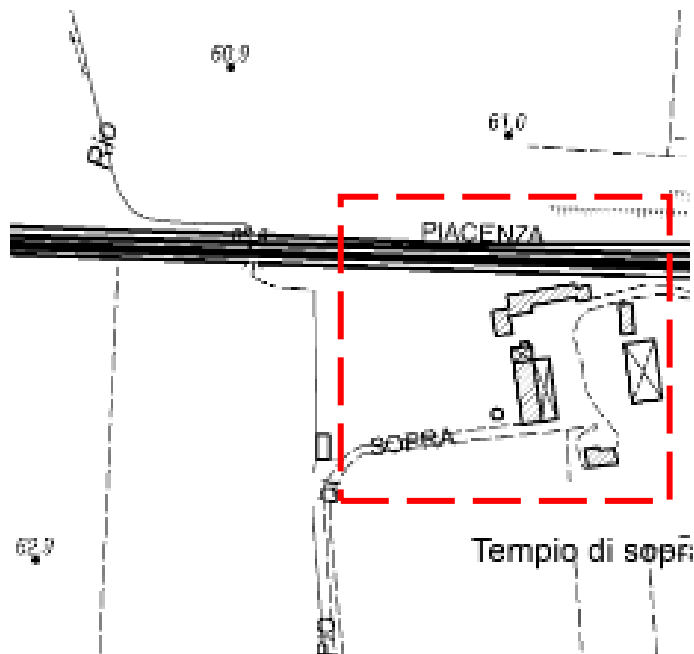


5 – CASCINA in LOC. TEMPIO

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO IN TERRITORIO RURALE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
LOC. CATTAGNINA - LOC. TEMPIO	MQ 6.100	AMBITI PER DOTAZIONI TERRITORIALI	NON UTILIZZATO	PUBBLICO

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	X
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

Immediata prossimità con ferrovia

Immediata vicinanza con FER impianto fotovoltaico

contesto

Fascia di rispetto ferroviario

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

/

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo – alcuni fabbricati sono collabenti

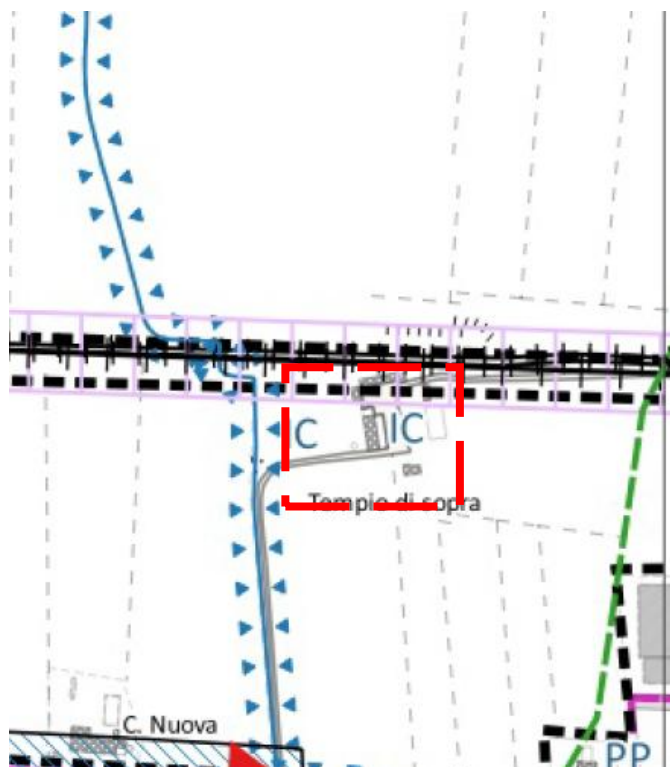
Si precisa che gli immobili, a seguito di verifica di interesse culturale, sono stati stralciati dell'elenco dei beni vincolati Ope Legis ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dall'elenco dei beni di interesse storico-architettonico con Delibera C.C.

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/
-----------------------------	---

UBICAZIONE	TERRITORIO RURALE
ORIGINE DATO:	PUG

5 INQUADRAMENTO VINCOLI

STRALCIO TAVOLE DEI VINCOLI



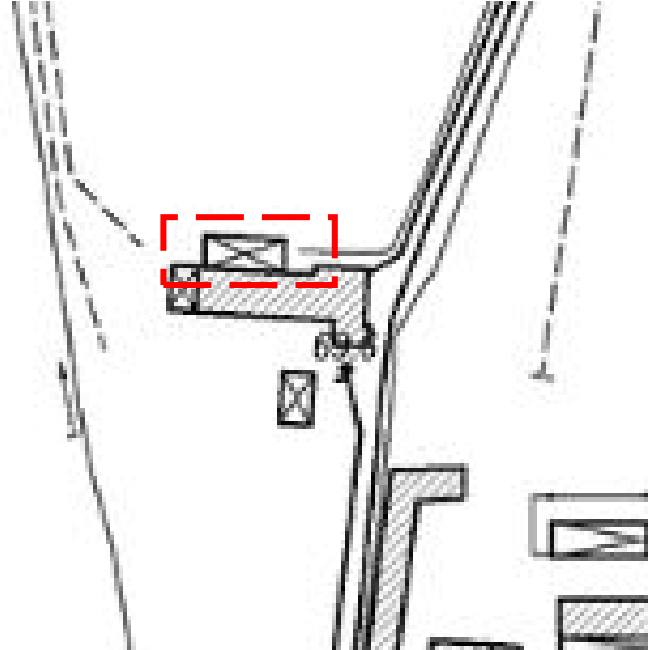
STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI – **TAV_VIN_1/4**
L'AREA RICADE IN PARTE IN FASCIA DI
RISPETTO FERROVIARIO

6 – CASCINA in STR. VIGNAZZA

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO IN TERRITORIO RURALE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2024



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
LOC. CENTORA STRADA VIGNAZZA	MQ 280	AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA	NON UTILIZZATO	PRIVATA

ACCESSIBILITA' DA	STRADA PROVINCIALE/COMUNALE	
	STRADA PRIVATA	
	STRADA PRIVATA NON ASFALTATA	X
	PISTA CICLABILE	
	PERCORSO PEDONALE	
	TRASPORTO PUBBLICO	



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area
/

contesto

Fascia di rispetto 150 m corsi d'acqua pubblici – ai sensi del D.Lgs. 42/2004

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

/

STATO DI CONSERVAZIONE:

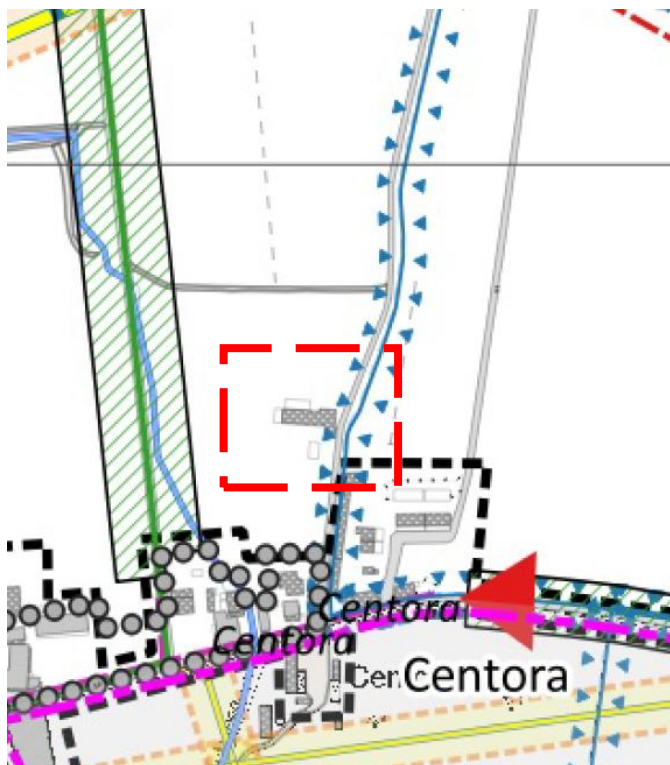
pessimo – fabbricati collabenti – tetto crollato

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	/
--------------------------------	---

UBICAZIONE	TERRITORIO RURALE
ORIGINE DATO:	PUG – PTAV ID 276

6 INQUADRAMENTO VINCOLI

STRALCIO TAVOLE DEI VINCOLI

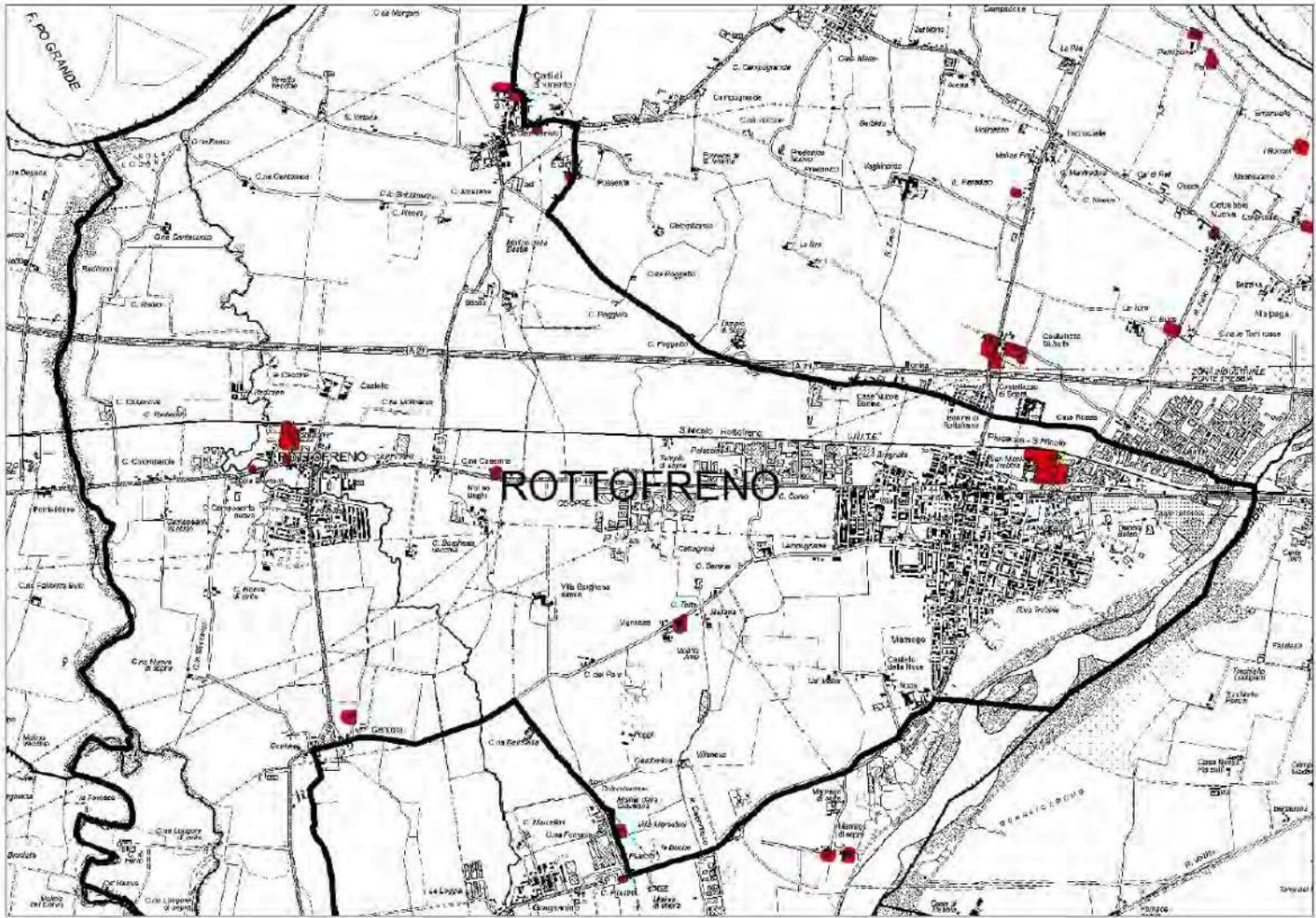


STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI – **TAV_VIN_1/4**
L'AREA RICADE IN PARTE IN FASCIA DI
RISPETTO RETICOLO DI BONIFICA E POLIZIA
IDRAULICA



STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI – **TAV_VIN_3/4**
L'AREA RICADE IN FASCIA DI RISPETTO 150m
DAI CORSI D'ACQUA PUBBLICA ai sensi dell'art.
142 c.1 lett.c) del D.Lgs. 42/2004

9 – estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»



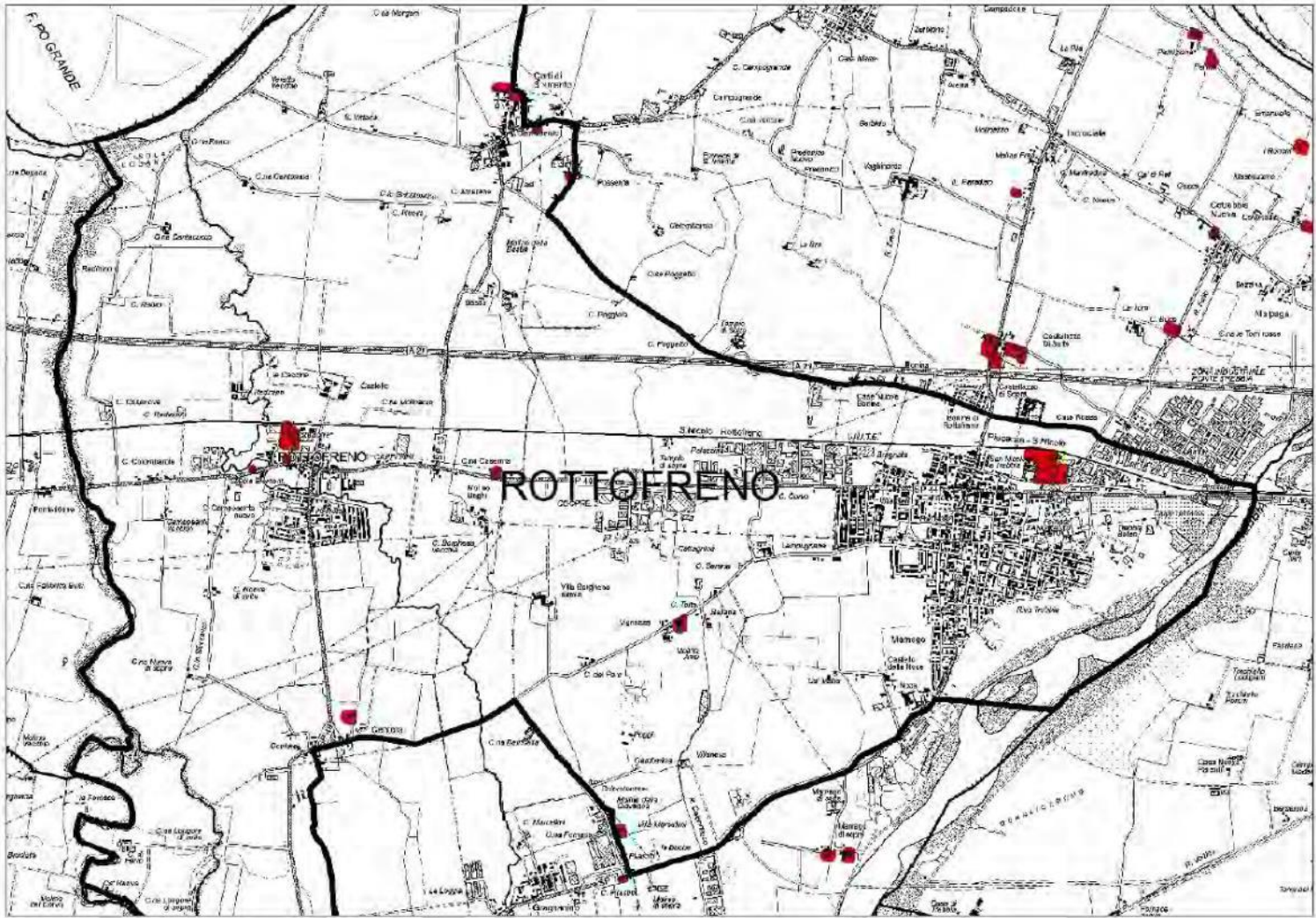
Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Rottofreno	Edificio Via Emilia Est	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	DBT			
Id. 269						Superficie mq 1.715,53	Data ripresa set. 2018	
Rottofreno	Edificio Via Castello	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	Rilievo diretto			
Id. 270						Superficie mq 2.572,54	Data ripresa nov. 2011	
Rottofreno	Edifici Via Castello	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	Rilievo diretto			
Id. 271						Superficie mq 2.424,06	Data ripresa nov. 2011	
Rottofreno	Capannone Via Giordani	Produttivo	Industriale		Rilievo diretto			
Id. 272						Superficie mq 33.805,26	Data ripresa 2020	

Disciplina case sparse

Fabbricati interni al T.U. in corso di recupero con pratiche edilizie

non più dismesso, in quanto oggetto di recente compravendita

9 – estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»



Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Rottotiferno	Cascina Vignazza Via Lampugnana	Agricolo	Insediamenti rurali		Rilievo diretto			
Id. 273						Superficie mq. 3.600,4	Data ripresa apr. 2019	
Rottotiferno	Edificio SP13 64	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id. 274						Superficie mq. 1.282,07	Data ripresa ott. 2011	
Rottotiferno	Edificio Str. Passenta 16	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id. 675						Superficie mq. 782,09	Data ripresa ott. 2011	
EDIFICIO CONFERMATO – SCHEDA N° 6								
Id. 276						Superficie mq. 3.086	Data ripresa	

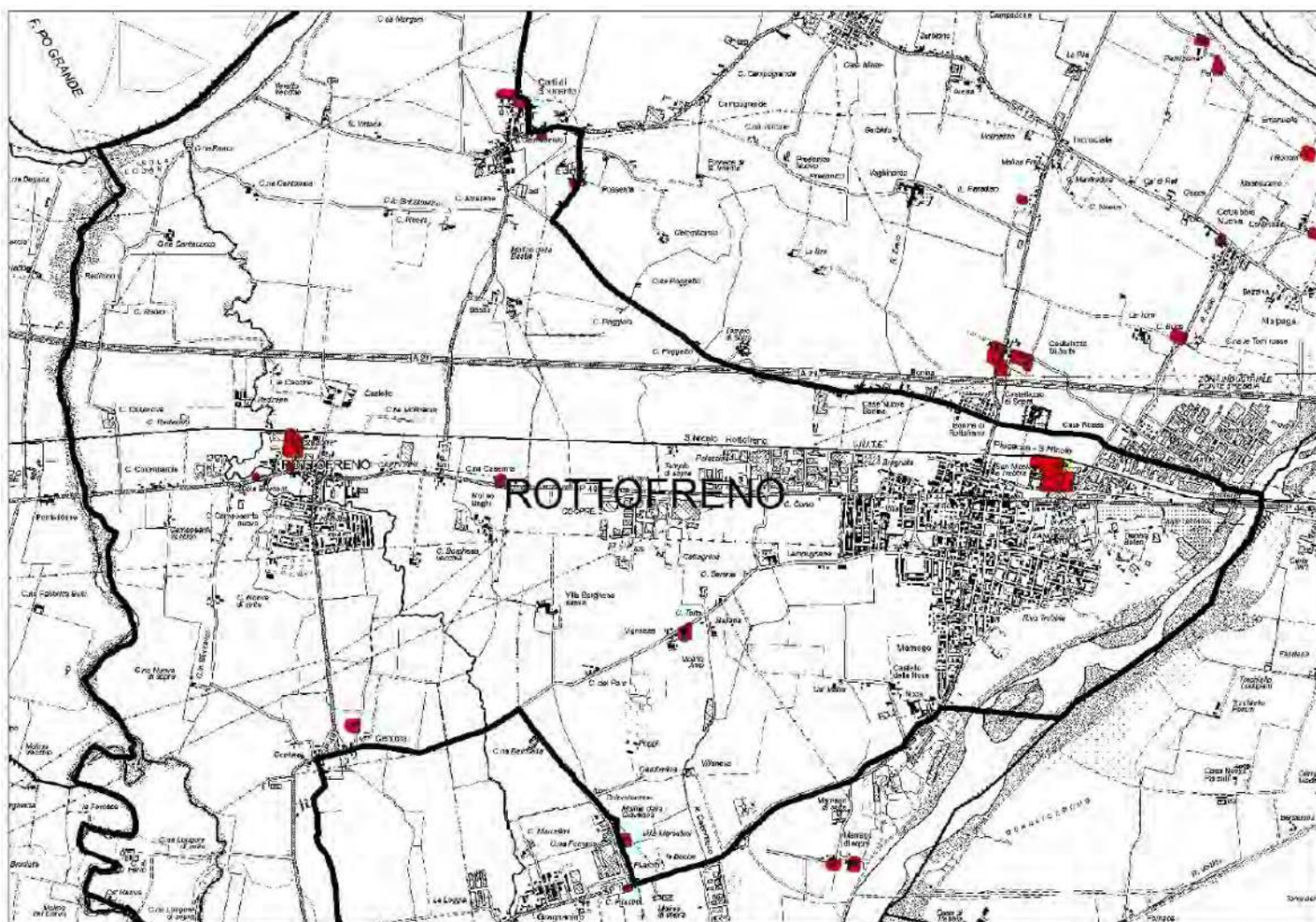
Fabbricati collocati all'interno di tessuto storico – disciplina particolareggiata

Demolita – in corso di recupero con pratiche edilizie

In corso di ristrutturazione

Confermata – patrimonio edilizio dismesso in territorio rurale oggetto di delocalizzazione ai sensi dell'art. 36 LR 24/2017

9 – estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»



Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Rottotreno	Villa Marcellini	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			

Parzialmente abitata.
Edificio di interesse storico
architettonico – il recupero
è regolato da disciplina
particolareggiata

EDIFICIO CONFERMATO – SCHEDA N° 3

Rottotreno	Edificio Via Emilia Ovest San Nicolò 32	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
------------	--	--------------	------------	--	-----------------	--	--	--

Indirizzo errato

Edificio confermato ai fini
di possibilità di recupero
con incentivi

EDIFICIO CONFERMATO – SCHEDA N° 4

Rottotreno	Edificio Via Emilia Ovest San Nicolò 54	Residenziale	Abitazione	Rudere	Rilievo diretto			
------------	--	--------------	------------	--------	-----------------	--	--	--

Indirizzo errato

Edificio crollato – confermato
ai fini di possibilità di
recupero con incentivi

AREA CONFERMATO – SCHEDA N° 1

Rottotreno	Ex Ludovico V.le Stazione	Produttivo	Industriale		Segnalato			
------------	------------------------------	------------	-------------	--	-----------	--	--	--

Area confermata per
rigenerazione urbana art.7 LR
24/2017