



PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI ALTA VAL TIDONE

PROVINCIA DI PIACENZA

committente

Amministrazione Comunale di Alta Val Tidone

sindaco e assessore all'urbanistica

dott. Franco Albertini

ufficio di piano

geom. Gabriele Valorosi

arch. Lara Braga

progettista

dott. arch. Filippo Albonetti

collaboratori

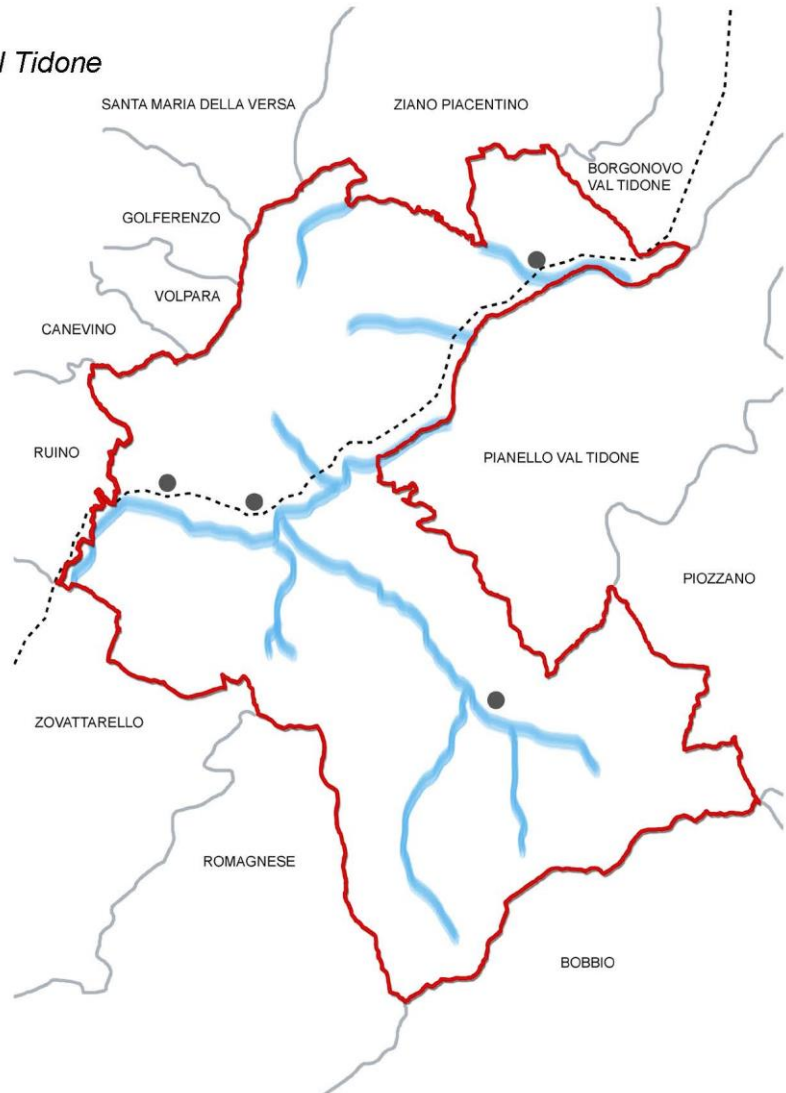
dott. arch. Laura Gazzola

dott. Giacomo Uguccioni

dott. arch. Matteo Tagliaferri

Valsat e Analisi geologiche

dott. geol. Gabriele Corbelli



QUADRO CONOSCITIVO

Rev. 01 -
Rev. 02 -
Rev. 03 -

**ALLEGATO AL QUADRO CONOSCITIVO
ANALISI E SCHEDATURA DELLE AREE
DISMESSE E DEI DETRATTORI DEL PAESAGGIO -
EDIFICI INCONGRUI**

gennaio 2024

QC_R7

PREMESSA E METODOLOGIA DI LAVORO AREE DISMESSE

Il presente elaborato riporta la schedatura delle aree dismesse approfondite a livello comunale.

Delle aree individuate da PTAV non vengono riconfermate tali aree e le individuazioni non sono considerate strategiche ai fini della rigenerazione urbana e saranno soggette alla disciplina regolativa ordinaria.

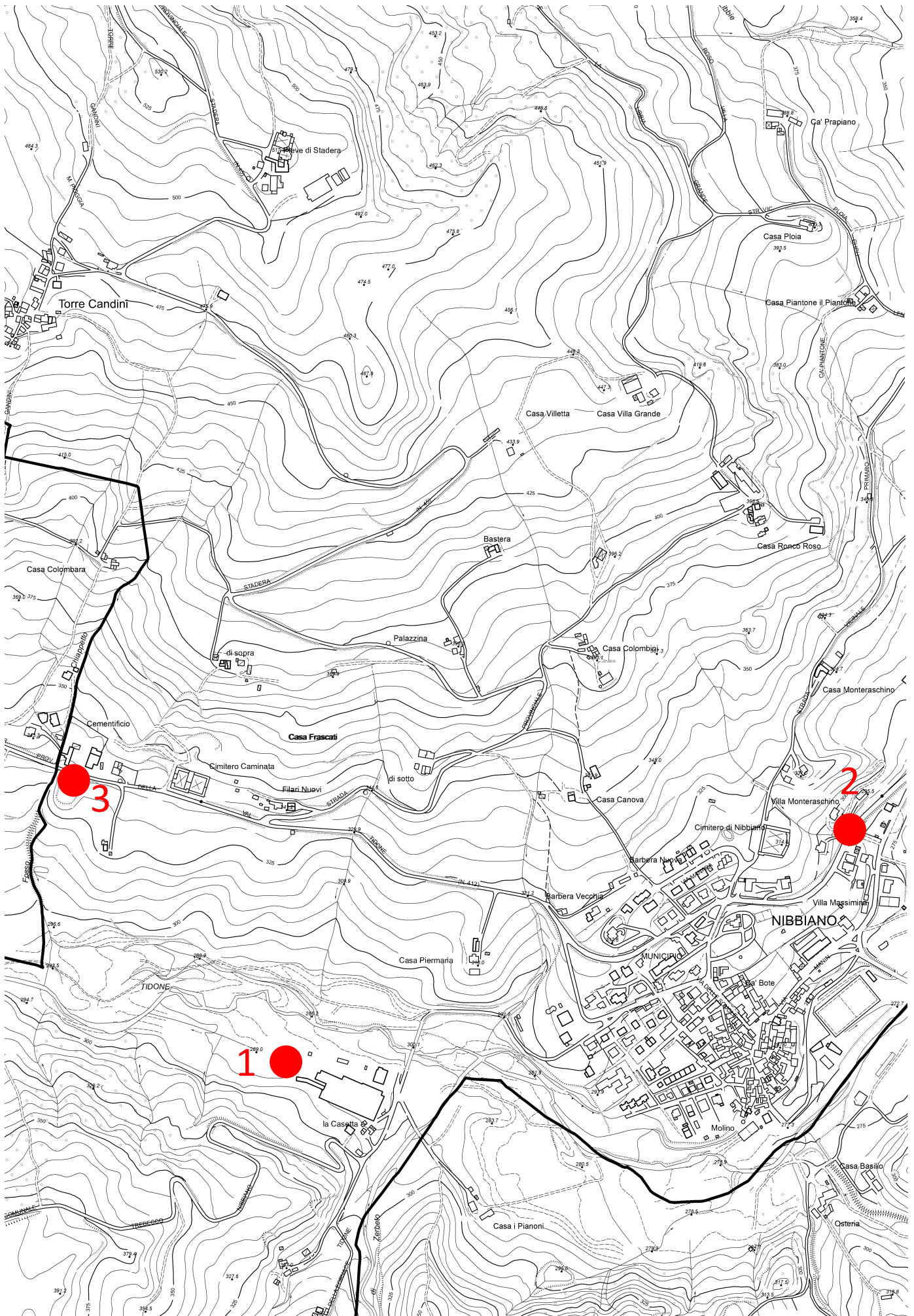
Si allega stralcio dell'elaborato del Quadro Conoscitivo del PTAV: «Allegato 2 – Schede delle aree dismesse» con individuazione delle aree riconfermate.

ID - N° Scheda QC	Localizzazione	Destinazione originaria / Uso attuale	Superficie - mq	Fonte dati
1	Nibbiano capoluogo	produttiva	41.800,00	QC
2	Nibbiano capoluogo	ex distributore benzina	1.520,00	QC
3	Caminata	ex cementeria	3.700,00	QC
4	Trevozzo	ex azienda vitivinicola	2.020,00	QC

Elenco aree dismesse nel Territorio Comunale

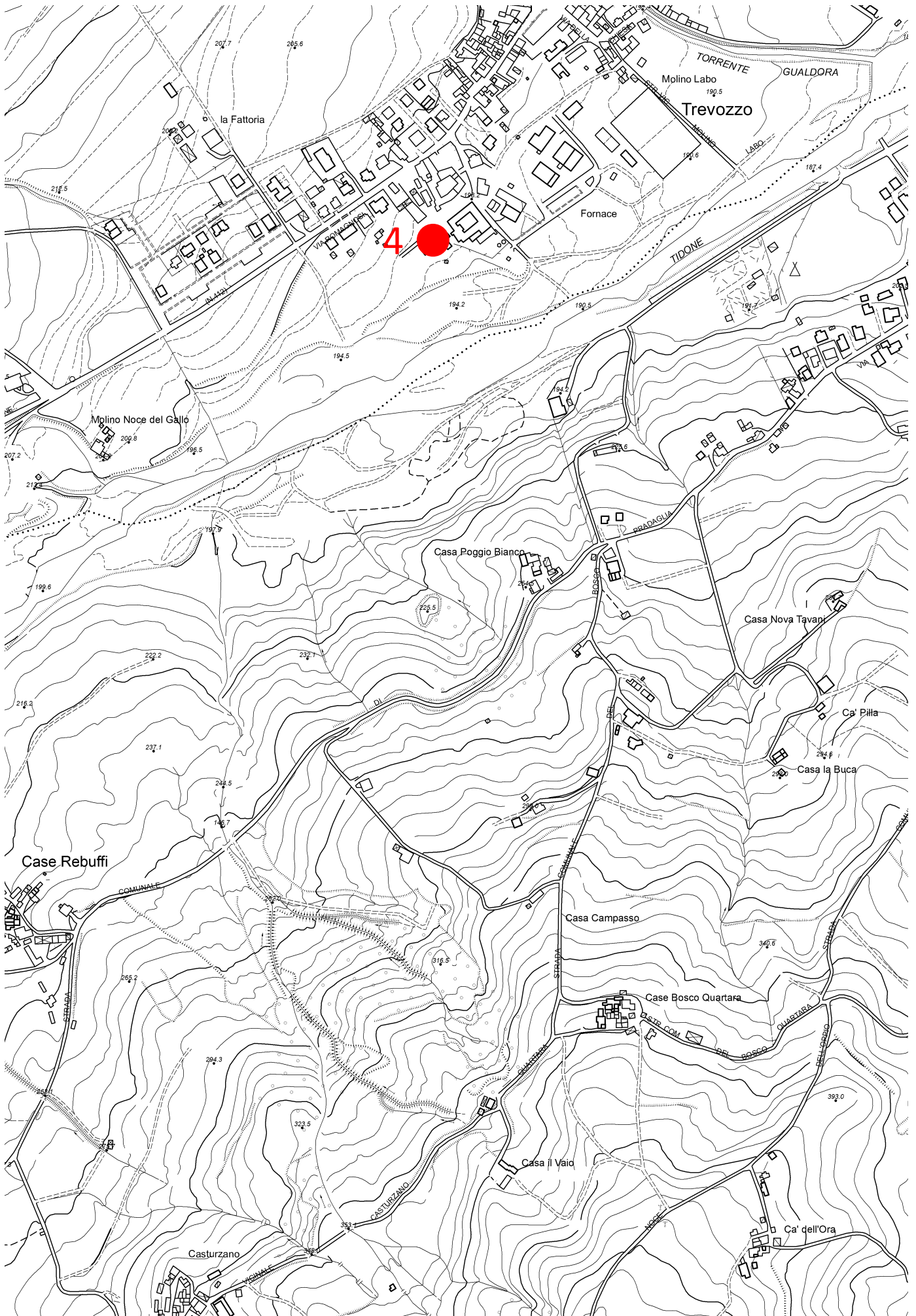
INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREE DISMESSE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE – NIBBIANO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREE DISMESSE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE – TREVIZZO

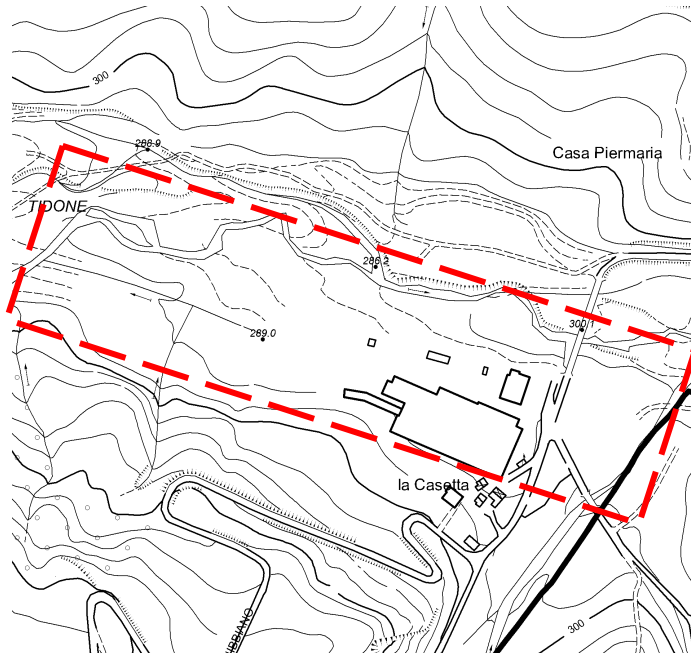


1 – RACCORDI FORGIATI SRL

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2022



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
NIBBIANO - VIA SOZZI	MQ 41.800	PRODUTTIVO / AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	DISMESSO IN PARTE	PRIVATA

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



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

contesto

Criticità ambito fluviale – area esondabile
Per compatibilità ambientale carenza di infrastrutture per lo smaltimento dei reflui

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

Vocazione produttiva/artigianale

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI

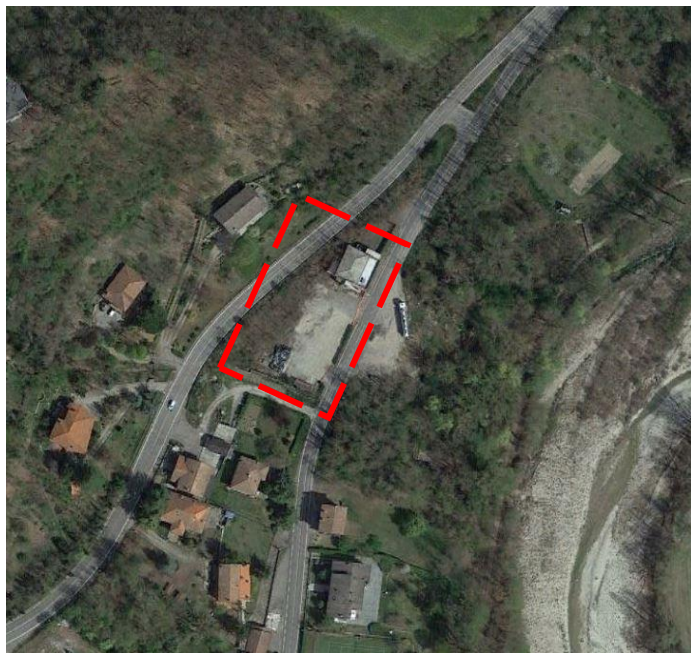
/

ORIGINE DATO:

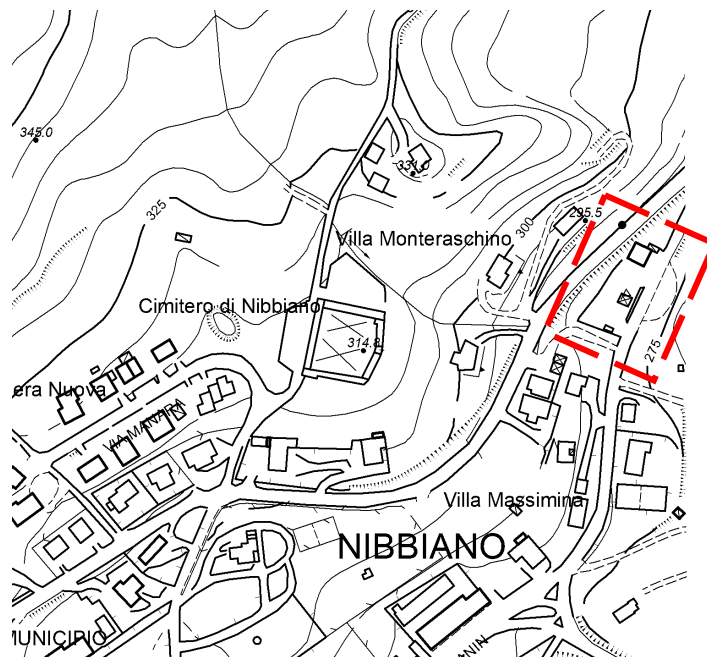
PUG

2 – EX DISTRIBUTORE BENZINA IP PRESSO SP 34

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



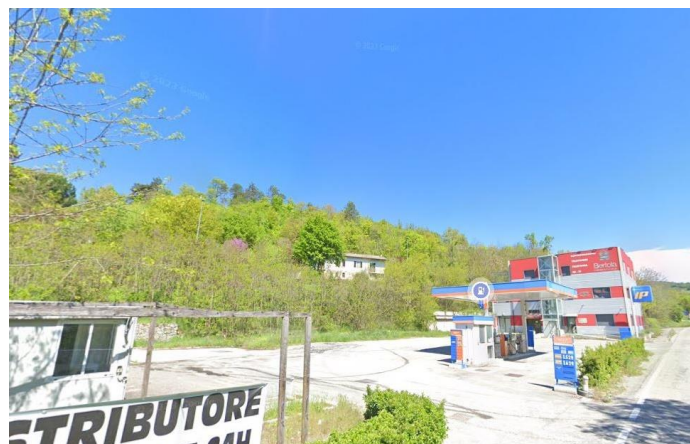
Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2022



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
NIBBIANO - SP 34	MQ 1.520	COMMERCIALE / AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	DISMESSO	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

Possibilità di inquinamento del suolo

contesto

Accessibilità buona

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

Possibilità di area sosta camper

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI

/

ORIGINE DATO:

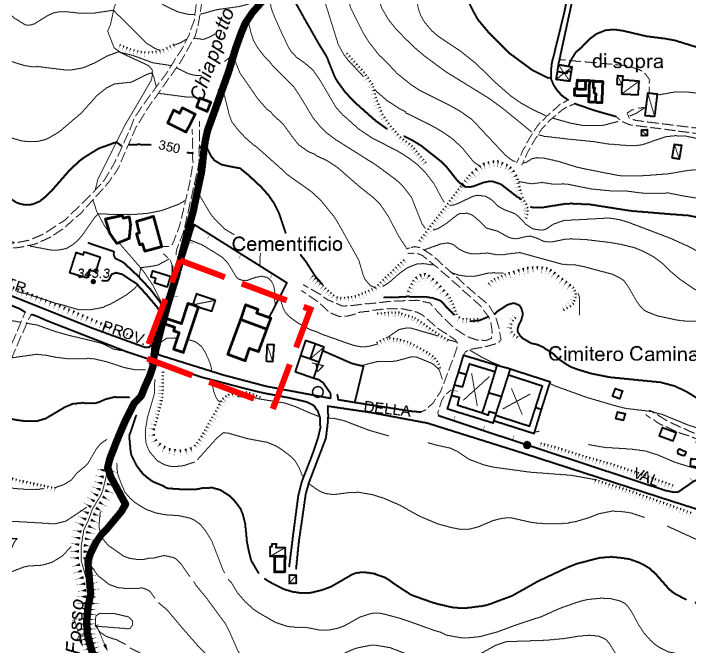
PUG

3 – EX CEMENTERIA PRESSO CAMINATA

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2022



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
CAMINATA - SP 412R	MQ 3.700	PRODUTTIVO / AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	DISMESSO	PRIVATA

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



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

Possibilità di inquinamento del suolo
Possibilità inquinamento da amianto

contesto

Criticità nell' accessibilità all'area

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

Possibilità di conversione per sito turistico

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo

VICINANZA EDIFICI SENSIBILI

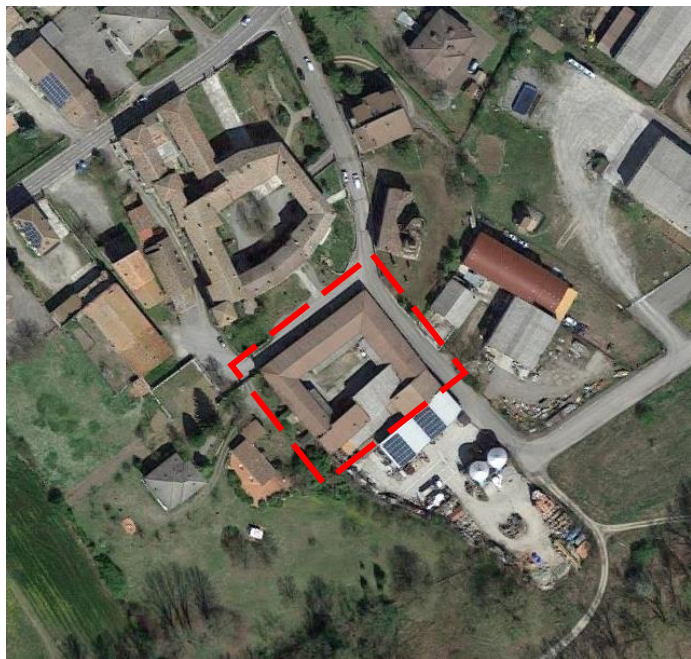
/

ORIGINE DATO:

PUG

4 – EX AZIENDA VITIVINICOLA DI VIA FORNACE

CENSIMENTO DELLE AREE DISMESSE



Ortofoto – Google Earth – Anno ripresa 2022



Inquadramento CTR

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE STRUMENTI VIGENTI	USO ATTUALE	PROPRIETA'
TRAVAZZANO - VIA FORNACE	MQ 2.020	AZIENDA VITIVINICOLA / AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	DISMESSO	PRIVATA

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



POSSIBILI ELEMENTI DI CRITICITA' / LIMITAZIONI PER IL RECUPERO:

area

Possibilità di inquinamento del suolo
Possibilità inquinamento da amianto

contesto

Criticità nell' accessibilità all'area e nella viabilità limitrofa
Problemi legati a rete smaltimento reflui in quanto la rete non è ancora alla rete di acquedotto di Pianello Val Tidone

ELEMENTI DI VALENZA STRATEGICA

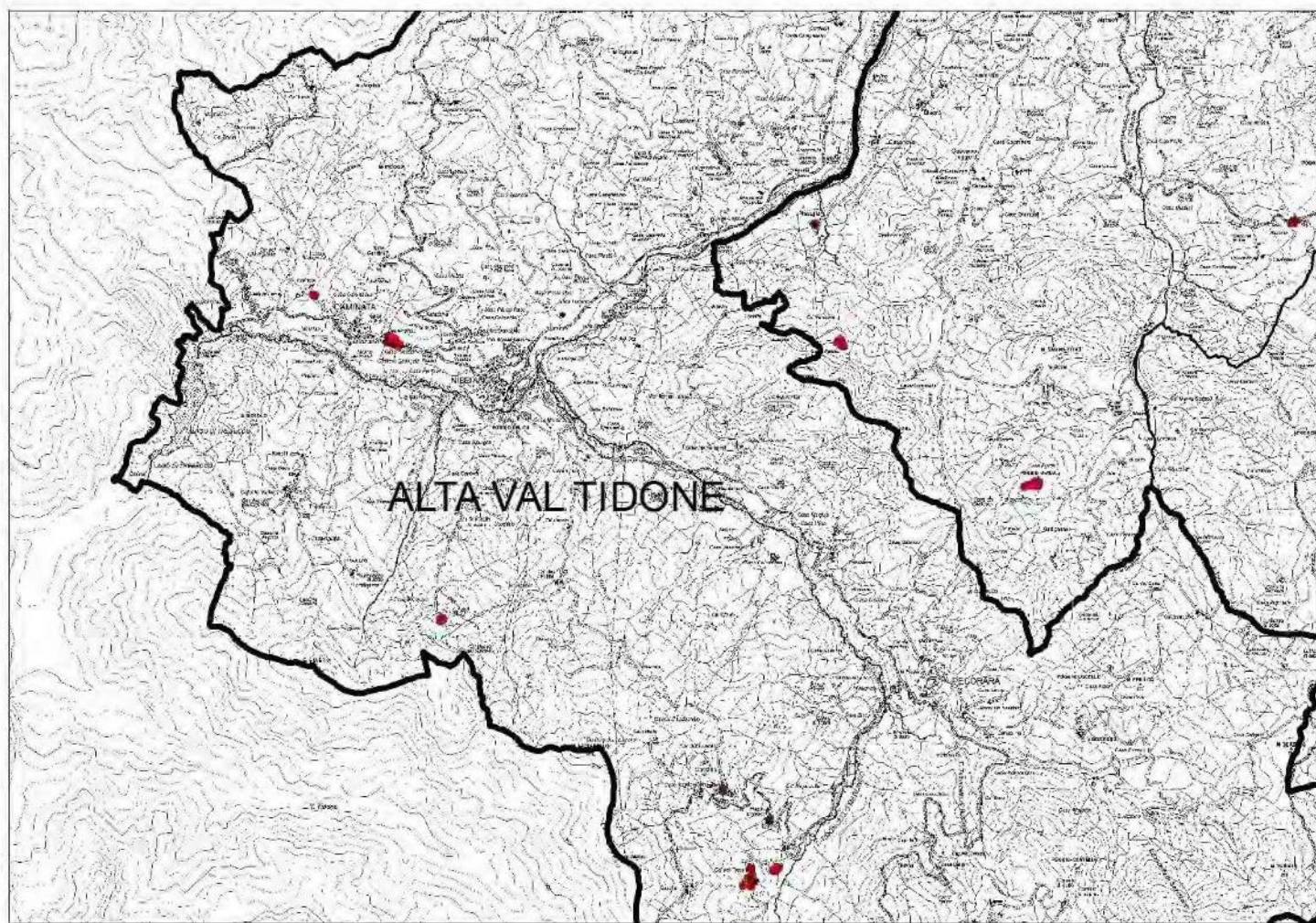
Possibilità di trasformazione a destinazione commerciale

STATO DI CONSERVAZIONE: pessimo













VICINANZA EDIFICI SENSIBILI	Castello di Trevozzo
-----------------------------	----------------------

ORIGINE DATO:	PUG
---------------	-----

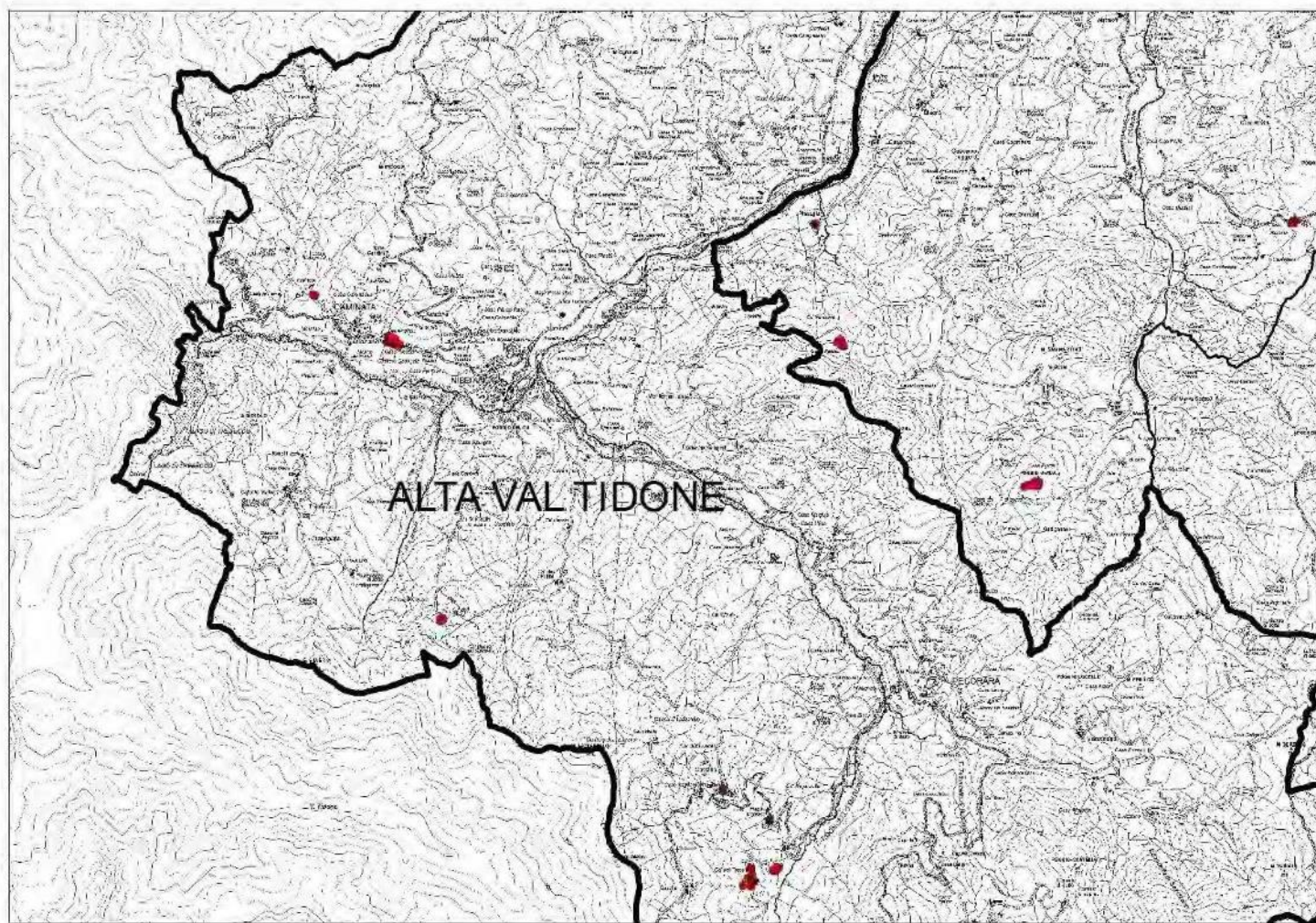
Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»















Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (SIAI)	Denominazione indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni SP70	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id.30						Superficie mq 225,83		Data ripresa apr. 2019
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni SP70	Agricolo	Insestimenti rurali	Deposito	Rilievo diretto			
Id.31						Superficie mq 528,7		Data ripresa apr. 2019
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni SP70	Residenziale	Abitazione	Ruolare	Rilievo diretto			
Id.32						Superficie mq 390,51		Data ripresa apr. 2019
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id.33						Superficie mq 554,69		Data ripresa apr. 2019

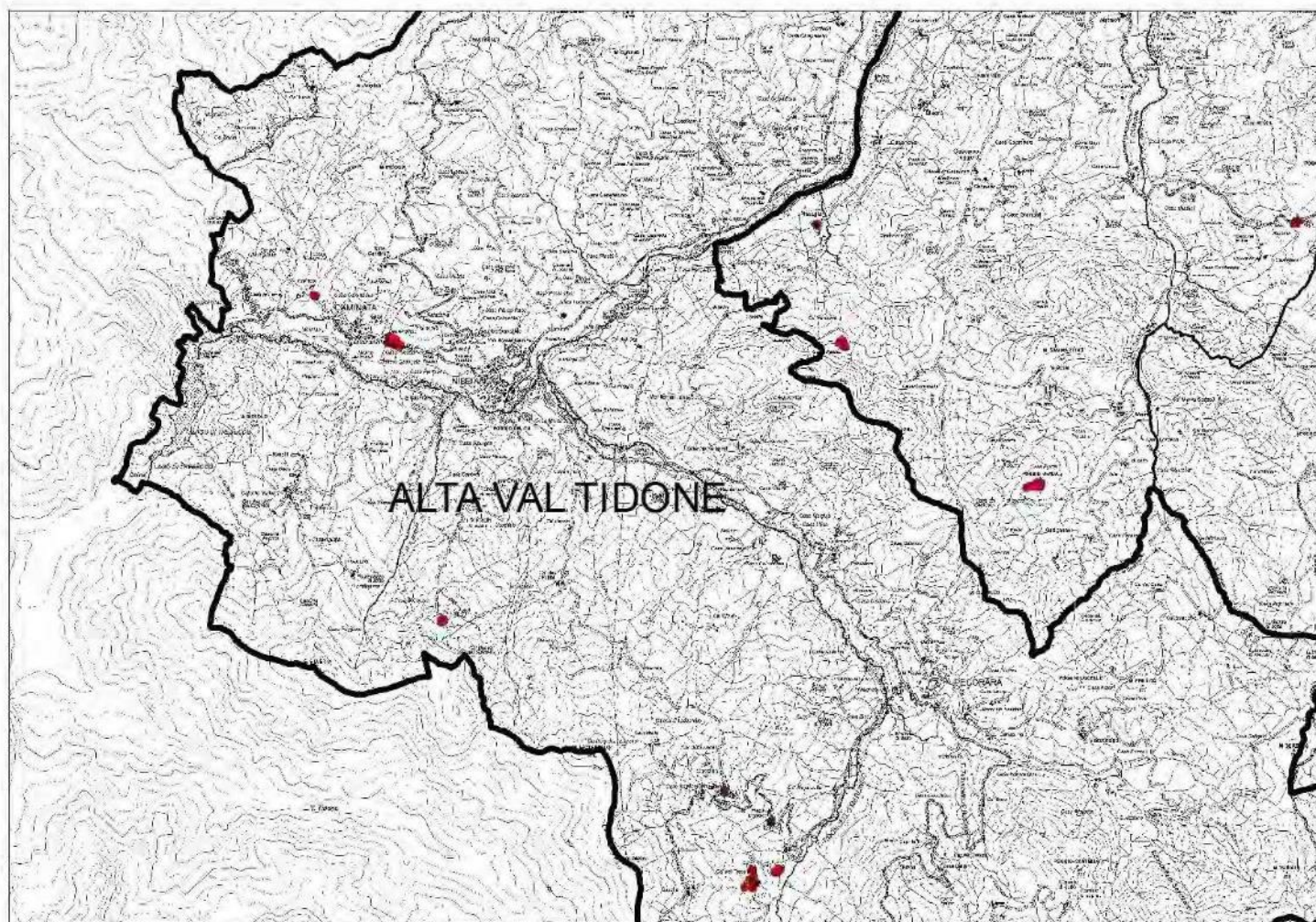
Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»















Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracconi	Agricolo	Insediamenti rurali	Rudere	Rilievo diretto			
Id. 34						Superficie mq 247,57		Data ripresa apr. 2019
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id. 35						Superficie mq 425,36		Data ripresa 2020
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni	Residenziale	Abitazione		Rilievo diretto			
Id. 36						Superficie mq 645,6		Data ripresa apr. 2019
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Ca' Fracchioni	Agricolo	Insediamenti rurali	Cesolare	Rilievo diretto			
Id. 37						Superficie mq 2.603,58		Data ripresa apr. 2019

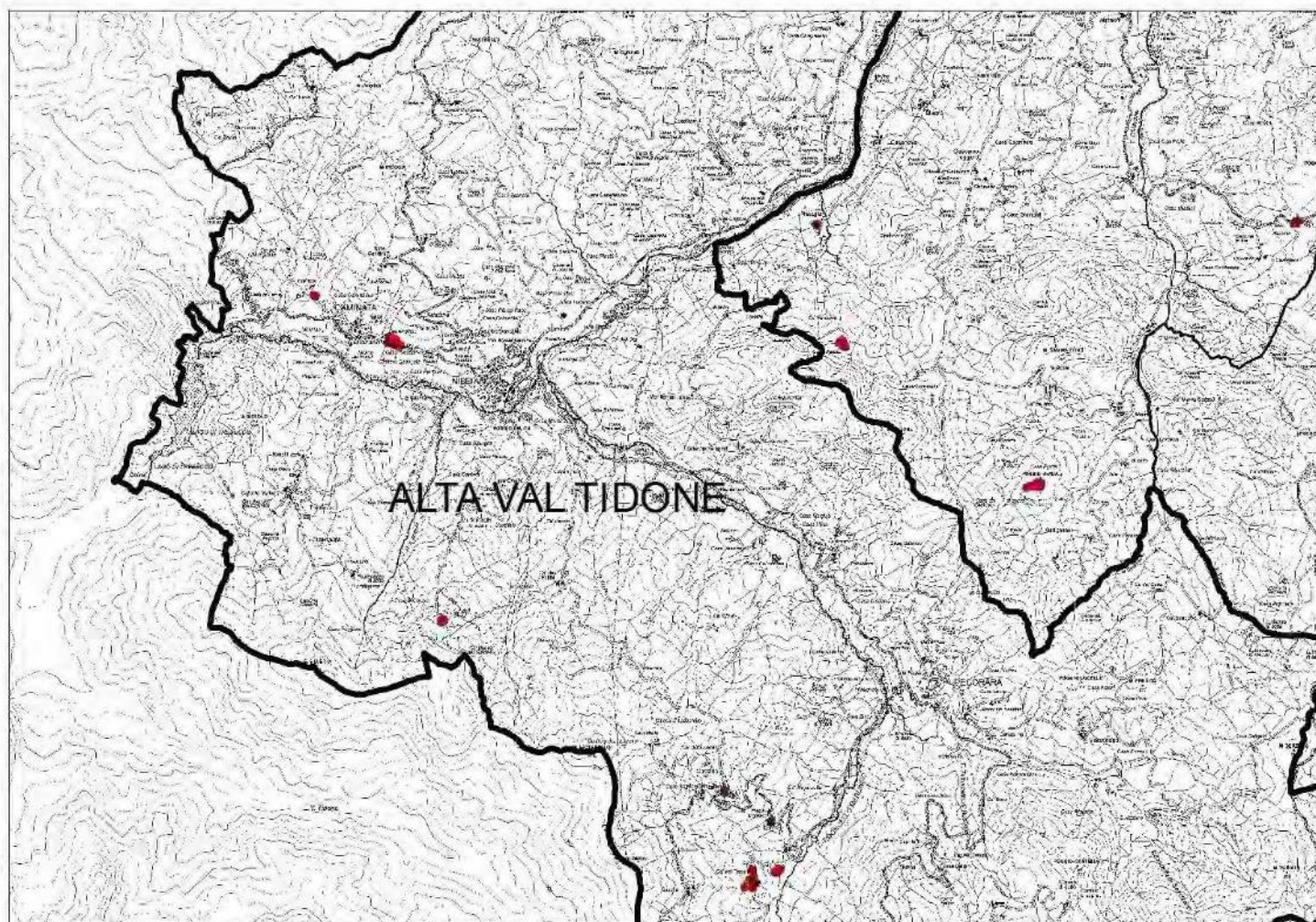
Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»















Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Poggio Moresco SP70	Residenziale	Abitazione	Cantiere	Rilievo diretto			
Id. 38						Superficie mq. 510,37		Data ripresa set. 2011
Alta Val Tidone	Edifici Loc. Casa Nuova	Residenziale	Abitazione	Rudere	DBT			
Id. 39						Superficie mq. 1.350,84		Data ripresa set. 2011
Alta Val Tidone	Edifici Loc. Cà Nuova	Agricolo	Inserzionemirurali		DBT			
Id. 40						Superficie mq. 1.952,9		Data ripresa 2020
Alta Val Tidone	Edifici Loc. Gradaron	Residenziale	Abitazione		DBT			
Id. 41						Superficie mq. 1.146,33		Data ripresa 2020

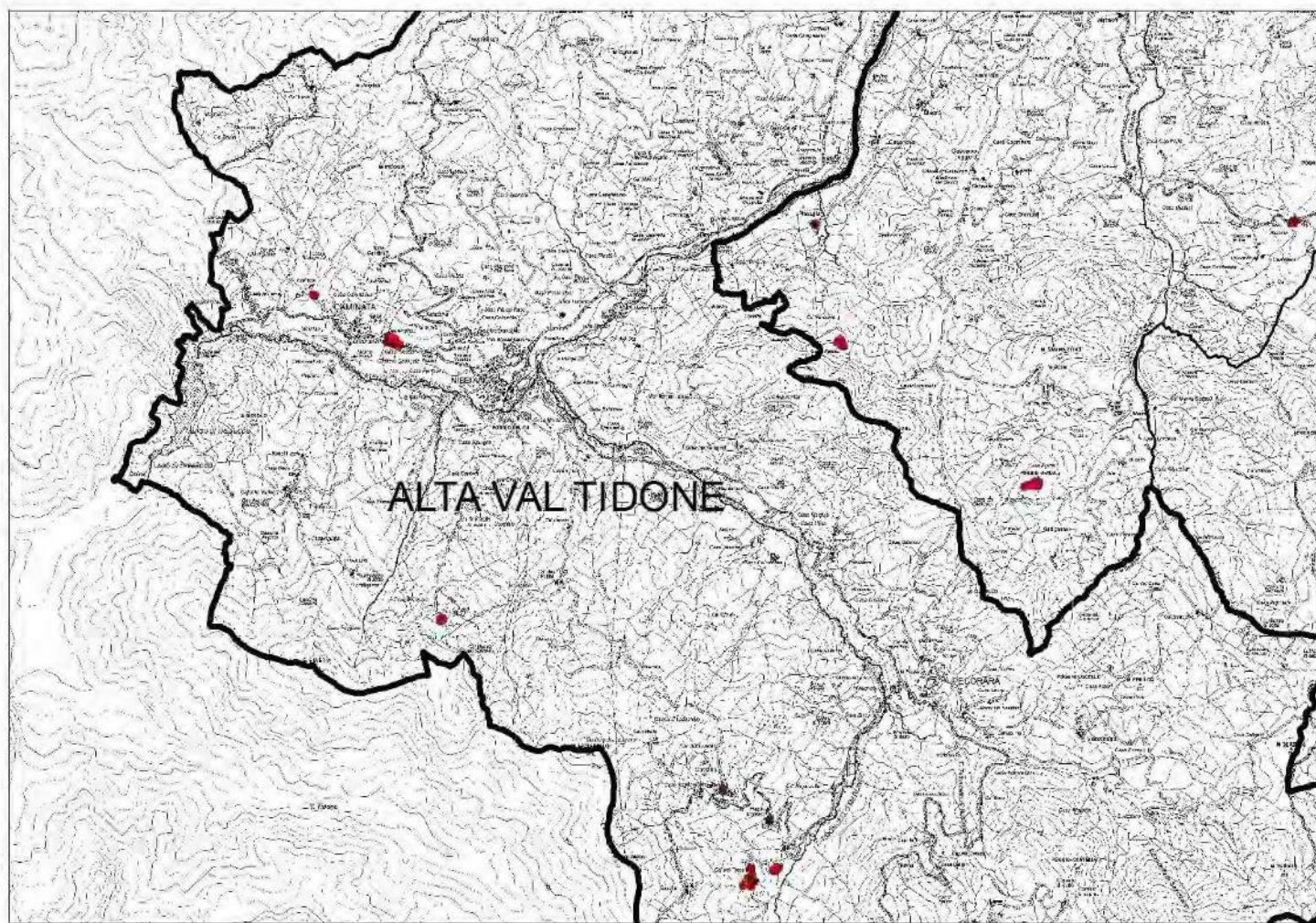
Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»



Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (SIAI)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	DA VERIFICARE	xxx	xxx	CASTELLO	DBT			
Id. 42						Superficie mq 2.134,85		Data ripresa 2020
Alta Val Tidone	Edificio Via Cicognoni	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	Rilievo diretto			
Id. 43						Superficie mq 382,57		Data ripresa set. 2011
Alta Val Tidone	Edificio Via Cicognoni	Agricolo	Insedimenti rurali	Rudere	Rilievo diretto			
Id. 44						Superficie mq 250,49		Data ripresa set. 2011
Alta Val Tidone	Edifici Loc. Cascinino	Altro	NR		DBT			
Id. 45						Superficie mq 485,33		Data ripresa 2020

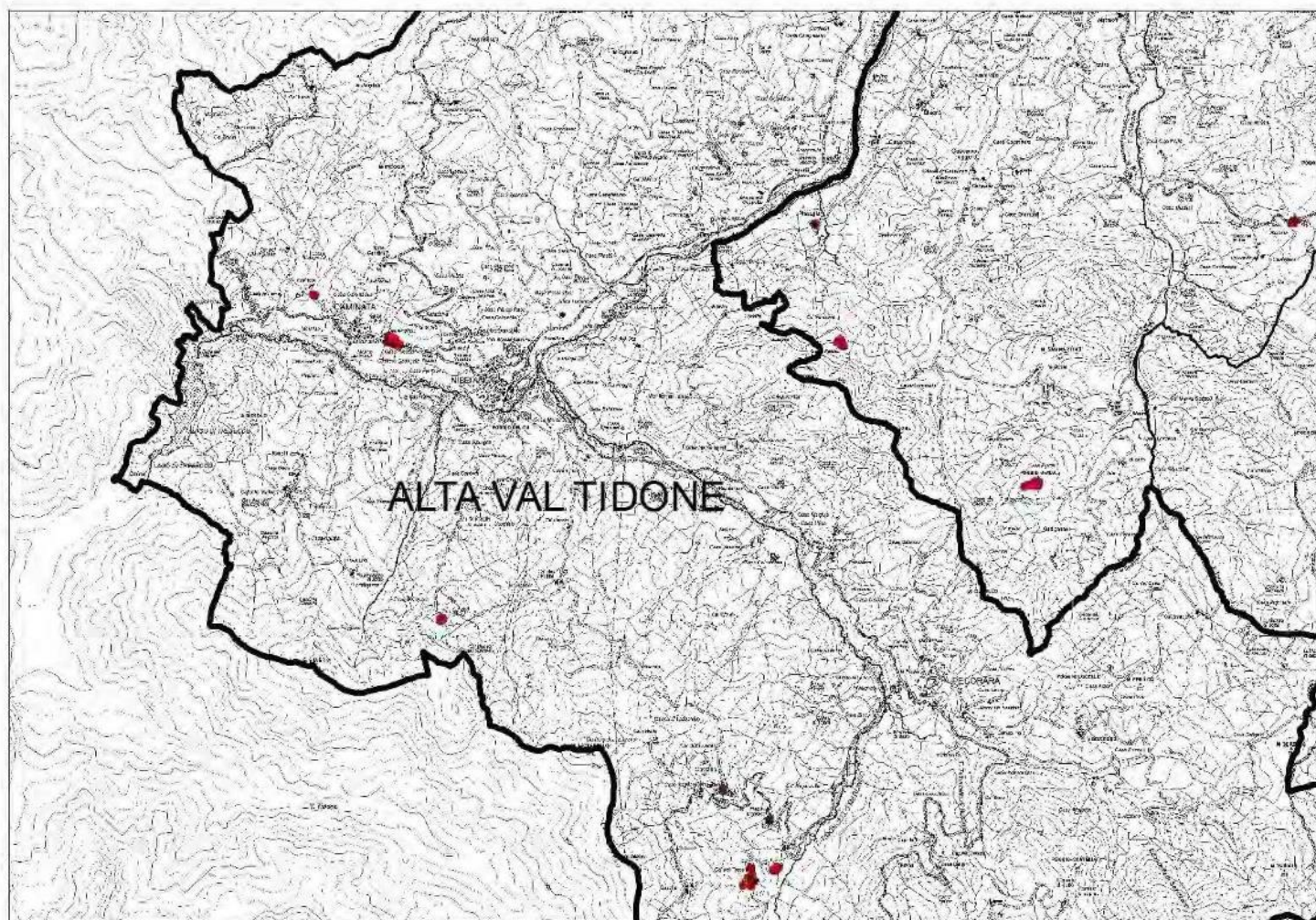
Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»









Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	Edifici Loc. Casa die Giorgi	Altro	NR	Rudere	Dati			
Id. 46						Superficie mq. 1.721,19		Data ripresa 2020
Alta Val Tidone	Edificio Loc. Costola	Agricolo	Inselamenti rurali	Deposito	Rilevo diretto			
Id. 47						Superficie mq. 802,9		Data ripresa dic. 2011
Alta Val Tidone	Edificio Via Fornace	Produttivo	Industriale		Uso suolo reg.			
Id. 48						Superficie mq. 1.339,81		Data ripresa giu. 2011
Alta Val Tidone	Edificio Via Fornace	Produttivo	Industriale	Fornace	Rilevo diretto			
Id. 49						Superficie mq. 1.065,83		Data ripresa set. 2011

Estratto PTAV – allegato 2 QC «Schede delle aree dismesse»



Censimento delle aree e degli edifici dismessi nella provincia di Piacenza

Comune (ISTAT)	Denominazione - indirizzo	Tipologia	Destinazione	Connotazione	Origine Dato	CTR	Ortofoto	Livello strada*
Alta Val Tidone	Cementificio SP412 della Val tidone	Produttivo	Industriale	Rudere	Uso suolo reg.			
AREA CONFERMATA – SCHEDA N° 3						Superficie mq 7.142,82		Data ripresa lug. 2019
Alta Val Tidone	Edificio SP412 della Val tidone	Residenziale	Abitazione		Uso suolo reg.			
						Superficie mq 1.496,26		Data ripresa lug. 2019

ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO

PREMESSA E METODOLOGIA DI LAVORO ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO

Gli «elementi detrattori del paesaggio» si configurano come elementi potenzialmente in contrasto con la valenza ambientale dei luoghi, che alterano la percezione delle visuali paesaggistiche e per cui sono auspicabili interventi di mitigazione dei rapporti con il contesto.

In particolare, si tratta di elementi che per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche/funzionali presentano caratteri di incompatibilità/interferenza con il contesto nel quale sono inseriti.

NB: Non sono stati individuati e rilevati edifici incongrui/detrattori