

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 56.200

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte ineditata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco locale della Brughiera Briantea.

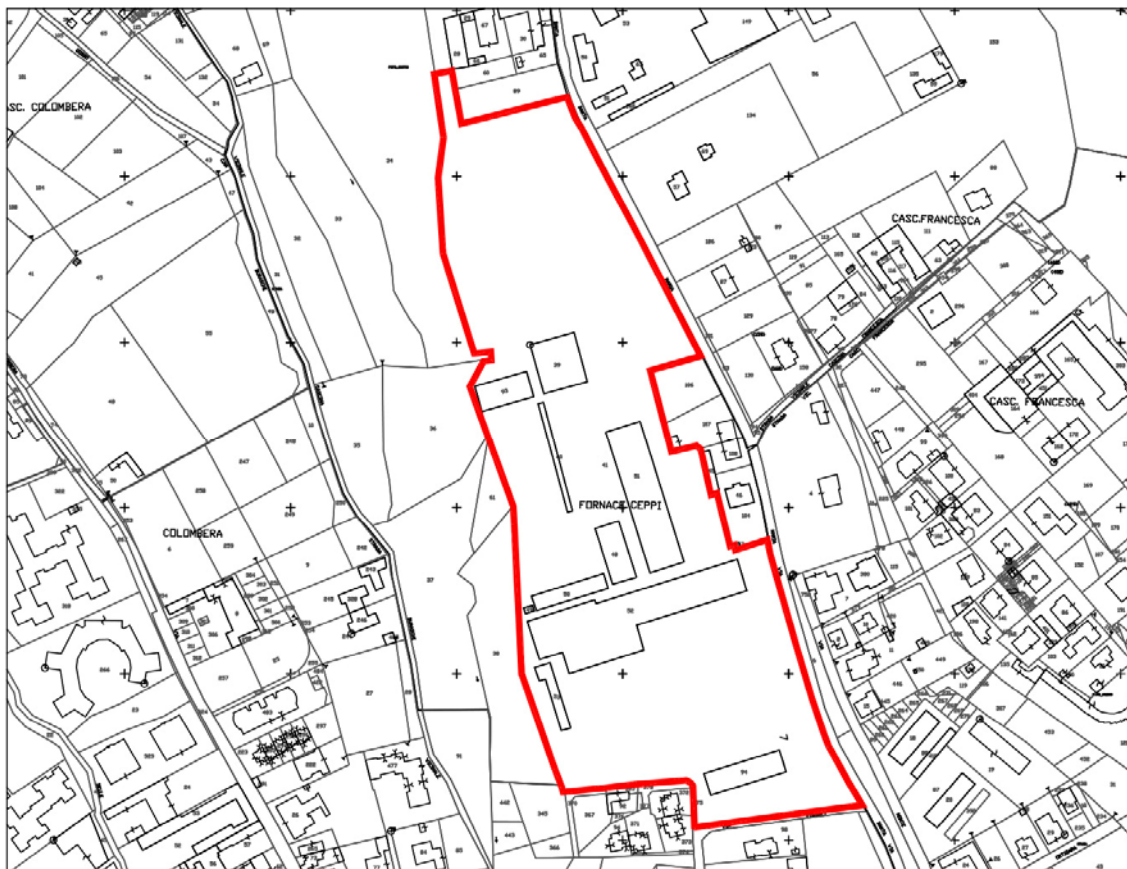
2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati con interventi di ristrutturazione e ricostruzione volti a valorizzare il patrimonio di archeologia industriale.
- 2.2 Realizzare attrezzature per la valorizzazione del parco (centro visite, area espositiva, spazi per l'educazione ambientale, ecc.).
- 2.3 Riqualificare l'area e la vegetazione che la ricopre per migliorarne la qualità e la fruibilità.
- 2.4 Restaurare i fabbricati di interesse storico.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

L'assortimento funzionale e l'organizzazione interna e la distribuzione degli accessi e dei percorsi dovranno essere volti a favorire la migliore frequentazione pubblica dell'area.

1. Estratto catastale



Estratto catastale (1:4.000)

2. Destinazioni d'uso

Ferma restando la finalità principale del riuso dell'area e del recupero dei fabbricati, nell'area potranno essere inserite attrezzature sportive private, pubblici esercizi, eventuali piccole attività commerciali connesse con la realizzazione di spazi destinati a funzioni pubbliche legate al Parco (ad es. Centro visite, ecomuseo, ecc.).

L'assortimento funzionale sarà precisato nella fase negoziale, introducendo accanto alla funzioni propriamente pubbliche (Centro Visite del Parco) quelle private di uso pubblico compatibili ed in particolare:

- attrezzature per la ricreazione e l'attività sportiva informale all'aria aperta (Gf 3.5, GF 3.6) accompagnate da pubblici esercizi (GF 4);
- potrà essere valutata l'opportunità di ricavare spazi per attività ricettive e foresterie (GF 3.4);
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- sono escluse la residenza (GF 1) e le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

3. Capacità edificatoria

Recupero della SLP esistente tramite interventi di ristrutturazione edilizia o di riedificazione dei fabbricati in rovina.

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano attuativo dovrà prevedere gli interventi eventualmente necessari al miglioramento dell'accessibilità dell'area e dimostrare l'adeguatezza della dotazione di parcheggi in relazione all'assortimento funzionale proposto.