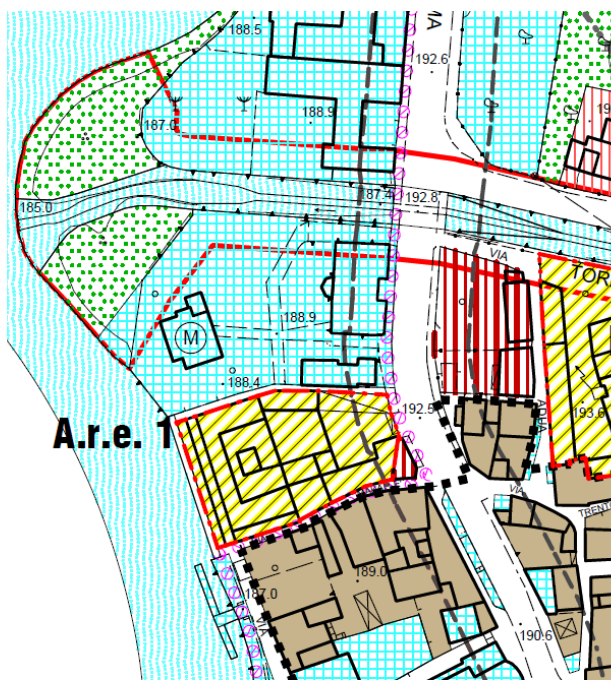


AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A.r.e. 1



St superficie territoriale	V Volumetria esistente	V Volumetria ammissibile	V Volumetria ammissibile per ogni destinazione d'uso	P1 minimo	V1 minimo	H max
m ²	m ³	m ³	m ³	m ²	m ²	m
2.037,45	11.000	esistente	come indicato nella presente scheda	Art. 9 NTA Pds	area per verde primario disponibile nell'area adiacente	esistente

A.r.e.1 "ex Cittadini" – via Roma

L'ambito, soggetto ad intervento edilizio diretto, comprende aree a ridosso di Via Roma dove attualmente è presente il complesso edilizio "ex Cittadini" che ospita sia sale di pubblica utilità sia appartamenti residenziali.

Viene stabilito che nella riorganizzazione dei volumi derivati dal riutilizzo dell'esistente struttura ex Cittadini sono ammesse le destinazioni d'uso (definite dall'art.8 delle NTA del Documento di Piano) quali residenza e compatibili, turistico-ricettive e compatibili, produttivo di tipo secondario e compatibili, di interesse generale come di seguito specificato nelle quantità e nelle tipologie.

Quantità ammesse:

Quota residenziale:	1.400 mc
Quota turistico ricettiva e compatibile	2.650 mc
Quota produttivo di tipo secondario e compatibile:	2.700 mc
Quota di interesse generale	3.090 mc

Attività ammesse:

Quota residenziale:

attualmente già presente che si intende mantenere

Quota turistico ricettiva e compatibile:

è ammessa la sola realizzazione di ostello e di attività di ristoro.

Quota produttiva di tipo secondario e compatibile:

è unicamente riferita all'attività di frantoio e lavorazione delle olive ed al commercio delle

stesse.

Quota di interesse generale:

è previsto l'allestimento di museo ed aula didattica/espositiva e per conferenze, di archivio storico, di museo della fotografia.

PRESCRIZIONI:

- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale paragrafo Valutazione Aree di trasformazione allegato al PGT e di quanto specificato nel Rapporto Preliminare in sede di Assoggettabilità della Variante n.3/2017 al PGT;
- **da PGT:**
 - o si prescrive lo studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
 - o verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento. In particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica



vista da via roma - ingresso

Esine, giugno 2022

I tecnici Estensori