

località ALSENO-STAZIONE

ambito n.	destinazione prevalentemente residenziale			destinazione produttiva e terziaria		pubblici servizi (ha)
	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	superficie utile (mq)	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	
1				3,6		
2				12,5		
tot.				16,1		

località CASTELNUOVO FOGLIANI

ambito n.	destinazione prevalentemente residenziale			destinazione produttiva e terziaria		pubblici servizi (ha)
	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	superficie utile (mq)	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	
1	6,0	1,5	da 18.000 a 21.000			1,0
2	1,5		4.500			
3				1,2	1,2	
tot.	7,5	1,5	da 22.500 a 25.500	1,2	1,2	1,0

località CHIARAVALLE DELLA COLOMBA

ambito n.	destinazione prevalentemente residenziale			destinazione produttiva e terziaria		pubblici servizi (ha)
	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	superficie utile (mq)	totale (ha)	di cui già prevista dal PRG (ha)	
1	1,9	0,8	2.900 2.850	1,9	0,8	
3				1,2		
tot.	1,9	0,8	2.900 2.850	3,1 1,2	0,8	

Legenda: in barrato le superfici da eliminare ed evidenziati in giallo i dati corretti

PARTE TERZA – IL PROGETTO DEFINITIVO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Gli aspetti strutturanti il territorio

Sono aspetti strutturanti il territorio gli ambiti, le zone e le infrastrutture che definiscono e connotano l'assetto territoriale e infrastrutturale del comune di Alseno.

Macroclassificazione del territorio comunale

Il territorio comunale è ripartito, in base ai dettati della legge urbanistica regionale, nelle seguenti tre grandi zone territoriali (tavv.PSC5.1/5.4):

⇒ **Territorio urbanizzato**

Il territorio urbanizzato è riferito ai *centri storici*, agli *ambiti urbani consolidati* e agli *ambiti da riqualificare* presenti nei centri abitati del territorio comunale, oltre agli *insediamenti produttivi polifunzionali* e agli *insediamenti per attività terziarie e ricettive* che costituiscono *ambiti specializzati per attività produttive* esistenti negli abitati medesimi.

Nel territorio urbanizzato il PSC persegue gli obiettivi di tutela del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e testimoniale con particolare riguardo agli insediamenti ricadenti nei centri storici, del mantenimento, della qualificazione e dell'incremento della rete dei servizi oltre ad un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e attività economiche e sociali compatibili negli ambiti urbani consolidati; il PSC persegue inoltre la riqualificazione funzionale finalizzata al miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano degli ambiti da riqualificare e la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale e interventi di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici negli ambiti specializzati per attività produttive.

Il PSC demanda al RUE la disciplina delle trasformazioni negli ambiti consolidati, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare e gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive ricadenti nel territorio urbanizzato.

L'estensione complessiva dei territori urbanizzati individuati nelle cartografie di PSC è la seguente

- Alseno/via Emilia ovest = ha. 96,0
- Stazione/via Emilia est = ha. 19,4
- | – Chiaravalle della Colomba = ha. ~~22,4~~ 22,9

- Castelnuovo Fogliani = ha. 40,3
- Lussurasco = ha. 38,7
- Cortina = ha. 10,9- Saliceto = ha. 5,7
- Caselle/San Rocchino = ha. 3,5
- Fellegara = ha. 7,6
- Gasparini = ha. 1,6
- Colle San Giuseppe = ha. 26,7

⇒ **Territorio urbanizzabile**

Il territorio urbanizzabile è riferito agli *ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali*, agli *ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali* ed agli *ambiti riservati all'ampliamento di attività produttive esistenti*. Il territorio urbanizzabile è individuato prioritariamente nelle aree limitrofe agli abitati esistenti anche al fine di concorrere alla riqualificazione degli stessi, nell'ipotesi di evoluzione del sistema insediativo per un arco temporale di anni venti.

Il PSC stabilisce per queste zone una disciplina generale che verrà definita e disciplinata dal POC per gli insediamenti da attuare nell'arco temporale di attuazione dello stesso. L'estensione complessiva dei territori urbanizzabili individuati nelle cartografie di PSC è la seguente

- Alseno/via Emilia ovest = ha. ~~80,9~~ 42,6 80,9 – 11 (area 7) - 3,3 (area 4) = **66,6**
- Stazione/via Emilia est = ha. ~~43,4~~ 46,4 43,1 – 9,2 (area 3) = **33,9**
- Chiaravalle della Colomba = ha. ~~7,0~~ — 3,1
- Castelnuovo Fogliani = ha. ~~11,3~~ 9,7 nessuna variazione confermato **11,3**
- Lussurasco = ha. ~~17,1~~ 16,5 17,1 – 0,4 (area 2) = **16,7**
- Cortina = ha. ~~6,4~~ 4,0 - 0,7 (area 1) + 0,4 (area campo calcio) = **5,8**

⇒ **Territorio rurale**

Il territorio rurale è riferito alle rimanenti parti del territorio comunale e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a favorire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

Nel territorio rurale il PSC persegue gli obiettivi di sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale e di preservazione dei suoli ad elevata vocazione agricola, del mantenimento di una comunità rurale vitale, dello sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura, di tutela e valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali non rinnovabili, di incentivazione della fruizione turistica e di attività ricreative compatibili con le tutele paesaggistiche, della difesa del suolo e degli assetti

richieste, anche al fine del perseguimento tra le diverse proprietà della perequazione tra diritti edificatori e oneri per impianti, opere e spazi pubblici attrezzati. Negli interventi di modifica degli assetti strutturali di questi territori il PSC persegue l'obiettivo del mantenimento dell'invarianza idraulica del territorio e richiede particolare attenzione alla manutenzione ed al potenziamento della rete scolante al fine di assicurare il normale deflusso delle acque meteoriche. Compete al POC, anche attraverso le procedure di concertazione previste dalla legge-quadro regionale, l'individuazione degli ambiti da attuare nell'arco temporale di validità, definendo nel contempo le specifiche destinazioni d'uso, gli indici edilizi, le modalità di attuazione, le dotazioni territoriali ed i contenuti fisico morfologici e infrastrutturali. Il PSC individua i seguenti **Ambiti di ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili**, da attuare in base alle disposizioni cogenti dettate dalla normativa di attuazione ed alle ulteriori raccomandazioni contenute nelle "Schede delle previsioni e della sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi di trasformazione urbanistica" dell'elaborato VALSAT4.

località	ambito n.	destinazioni d'uso	superficie utile (mq)
Alseno	1	edilizia residenziale e quota massima del 25% per funzioni con essa compatibili di carattere terziario e di servizio	8.000
	2	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'80% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario, di servizio e alberghiero attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 20% della complessiva	da 14.600 a 18.500
	3	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'80% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 20% della complessiva	da 35.500 a 44.500
Castelnuovo	1	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'85% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 15% della complessiva	da 18.000 a 21.000
	2	edilizia residenziale e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio	4.500
Chiaravalle	1	edilizia residenziale e/o attività di carattere terziario, di servizio e alberghiero	2.850

località	ambito n.	destinazioni d'uso	superficie utile (mq)
	2	edilizia residenziale	1.500
Lusurasco	1	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'85% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 15% della complessiva	da 7.700 a 9.300
	2	edilizia residenziale e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio	5.400
	3	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'85% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 15% della complessiva	da 11.000 a 13.500
	4	edilizia residenziale e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio	5.700
Cortina	1	edilizia residenziale su superficie territoriale pari all'85% della complessiva e quota massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario e di servizio attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 15% della complessiva	da 12.200 a 14.350
tot			da 126.950 a 149.100

Le previsioni dimensionali del PSC sono congrue con le stime di fabbisogni stimate nel Documento Preliminare e sono formulate secondo i seguenti indirizzi programmatici:

- a. per i comparti di superficie superiore a tre ettari è previsto che concorrano alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi di interesse urbano per una superficie minima del 20% nel capoluogo e del 15% della complessiva nei centri frazionali, oltre ad assicurare lo standard minimo per aree d'uso pubblico derivante dai nuovi carichi urbanistici conformemente alla legge-quadro regionale.
- b. i carichi urbanistici nei centri abitati sono stati determinati secondo un indice territoriale medio indicativamente corrispondente a 3.000 mq. di superficie utile per ettaro, incrementato di una quota percentuale nei casi di ambiti assoggettati alla cessione di ulteriori aree pubbliche extra-standards

Il PSC indica inoltre le *Diretrici prioritarie di potenziamento delle attrezzature e degli spazi collettivi* in cui prevedere prioritariamente l'attrezzamento di spazi collettivi di

Al fine di evitare incrementi significativi degli apporti d'acqua piovana alle reti di smaltimento e per favorirne il riutilizzo, il PSC prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale e, in rapporto alla dimensione dell'intervento e della particolare situazione idraulica locale, l'eventuale realizzazione di sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane di adeguata capacità.

Compete al POC, anche attraverso le procedure di concertazione previste dalla legge-quadro regionale, l'individuazione degli ambiti da attuare nell'arco temporale di validità, definendo nel contempo le specifiche destinazioni d'uso, gli indici edilizi, le modalità di attuazione, le dotazioni territoriali ed i contenuti fisico morfologici e infrastrutturali.

Il PSC individua i seguenti *Ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali*, da attuare secondo le seguenti disposizioni cogenti dettate dalla normativa di attuazione ed alle ulteriori raccomandazioni contenute nelle "Schede delle previsioni e della sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi di trasformazione urbanistica" dell'elaborato VALSAT4.

località	ambito n.	destinazioni d'uso	superficie utile (mq)
Alseno	4	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio, oltre ad un auspicabile attrezzamento di un'area vigilata destinata alla sosta degli autotreni aree a verde pubblico attrezzato e parcheggi nella zona prossima al cimitero	61.000
	6	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio	16.000
	8	attività di servizio alla viabilità (distributori di carburante e attività integrative quali attività di servizio all'auto e all'automobilista o punti di vendita e pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)	1.000
	9	impianto per attività motociclistica da cross	<i>fabbricati per funzioni di servizio (servizi igienici e essenziali attività complementari)</i>
Castelnuovo	3	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio	5.500
Chiaravalle	3	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio	da 1.000 a 2.000 3.000
Stazione	1	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio	16.200
	2	attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio	56.000