



COMUNE DI
ZINASCO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

15

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
geom. Giuseppe Miracca

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ignazio Lanza

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

SEGRETARIO
dott. Anna Bianchi

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA DEL
COMUNE
geom. Fabio Migliavacca

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI ZINASCO
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

Relazione illustrativa

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	3
1.1.1. IL DOCUMENTO DI PIANO	3
1.1.2. IL PIANO DEI SERVIZI	3
1.1.3. IL PIANO DELLE REGOLE	4
2. DIRETTIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
1. LA CITTÀ COSTRUITA	5
1.1. LA CITTÀ STORICA	5
1.2. LA CITTÀ CONSOLIDATA	5
1.3. LA CITTÀ DA CONSOLIDARE	5
2. IL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE (GLI SPAZI APERTI)	5
2.1. SUDDIVISIONE IN AMBITI	6
3. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA	7
1. SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	7
2. AMBITI DEL TESSUTO STORICO	7
2.1. INDIVIDUAZIONE	8
2.2. SUDDIVISIONE IN AMBITI E DISCIPLINA	8
2.3. AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO	8
2.4. AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE	8
3. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	9
4. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	10
5. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	10
5.1. AMBITI PRODUTTIVI D1	10
5.2. AMBITI PRODUTTIVI D2	11
5.3. AMBITI PRODUTTIVI D3	11
5.4. AMBITI PRODUTTIVI D4	11
5.5. AMBITI PRODUTTIVI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI D5	11
5.6. AMBITI DEL VERDE PRIVATO	11
6. LA CITTA' DA CONSOLIDARE	11
4. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE	12
1. L'ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA	12
2. AMBITI AGRICOLI	12
2.1. AMBITI AGRICOLI NORMALI	13
2.2. AMBITI AGRICOLI GOLENALI	13
2.3. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA	13
3. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI	13

3.1.	AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA.....	13
3.2.	AMBITI DEGLI ALVEI DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI ED AMBITI DEL LETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	13
3.3.	LAGHETTI DI CAVA.....	13
3.4.	AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO.....	14
4.	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	14
5.	ALTRE INDICAZIONI	15
5.1.	FASCE E LIMITI DI RISPETTO	15
5.2.	AMBITI INTERESSATI DAL PIANO CAVE PROVINCIALE.....	15
5.3.	ELETTRODOTTI.....	15
6.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE	16
6.1.2.	NORME GEOLOGICHE, GEOTECNICHE ED AMBIENTALI DI ATTUAZIONE. PRESCRIZIONI GENERALI	17
6.1.3.	CRITERI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E PAESAGGISTICO PER LE FASCE FLUVIALI.....	17
6.1.4.	AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA.....	17
7.	CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PDR.....	19
1.	LA CARTA DEL PAESAGGIO	20
2.	CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE	21
3.	COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE.....	21
4.	COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO.....	22
5.	STRUTTURA VIABILISTICA STORICA, PUNTI DI OSSERVAZIONE, STRADE PANORAMICHE	22
6.	ELEMENTI DI DEGRADO.....	23
7.2.	VINCOLI E TUTELE	23
1.	VINCOLI MONUMENTALI	23
1.1.	VINCOLI MONUMENTALI A ZINASCO.....	24
2.	VINCOLI PAESAGGISTICI:.....	24
2.1.	VINCOLI PAESAGGISTICI A ZINASCO.....	25
8.	CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	27
9.	IL SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	29

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1	Parte 1. Elaborati del Quadro di Riferimento Paesaggistico del PGT.....	20
Tabella 2	Elenco dei vincoli monumentali di Zinasco.....	24
Tabella 3	Capacità insediativa del DdP.....	27
Tabella 4	Volume pro-capite del DdP.....	28

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Zinasco.

1.1. LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

Le norme fondamentali che ne regolano i contenuti e la procedura di approvazione del PGT sono costituite dalla «Legge urbanistica nazionale» n. 1150 del 1942 e dalla «Legge urbanistica regionale» n. 12 del 2005.

La normativa regionale prevede che i comuni deliberino l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro PRG vigenti entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge e procedono all'approvazione di tutti gli atti di PGT. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre la data del 31 marzo 2010.

La legge opera sulla base del rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche della Lombardia e si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza e sottolinea in particolare il principio della sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio (denominato PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano (DdP)
- il piano dei servizi (PdS)
- il piano delle regole (PdR)

1.1.1. IL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano sviluppa l'analisi del territorio ed individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione alla scala comunale, il recupero delle aree degradate o dismesse ed i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

1.1.2. IL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le eventuali localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.1.3. IL PIANO DELLE REGOLE

Il piano delle regole individua e definisce le regole per gli ambiti consolidati o di completamento e gli edifici tutelati nonché le eventuali aree a rischio e le valutazioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica. Esso individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il PDR detta così le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita. Queste, a loro volta, si inseriscono in un quadro normativo che si pone come obiettivi:

1. la definizione delle **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo,
2. le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana
3. le **modalità di trasformazione** e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

Il Piano delle Regole definisce i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, scegliendo le migliori strategie per il funzionamento economico del contesto, visto in relazione con i suoi vicini.

2. DIRETTIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole si occupa dei seguenti sistemi:

- sistema edificato della città costruita:
 - città storica
 - città consolidata
 - città da consolidare
- sistema degli spazi aperti, ossia del sistema rurale-paesistico-ambientale

1. LA CITTÀ COSTRUITA

1.1. LA CITTÀ STORICA

Per la città storica, il piano prevede azioni di conservazione del complesso del bene paesistico che il centro storico rappresenta, con interventi di recupero del patrimonio edilizio, potenziamento del sistema delle funzioni residenziali e commerciali, riqualificazione dello spazio aperto, del sistema delle piazze e delle strade, del sistema delle corti e dei cortili storici.

Si propone, rispetto al PRG, un importante ampliamento del centro storico, valutandone la perimetrazione in base alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano del 1899.

Il Piano delle Regole dovrà contenere la massima semplificazione delle procedure, senza rinunciare a nessuna garanzia di tutela e a nessuno degli obiettivi di qualificazione proposti.

1.2. LA CITTÀ CONSOLIDATA

Per la città consolidata, costituita dal tessuto edificato esterno al centro storico, il Piano delle Regole dovrà operare efficace traduzione normativa dei diversi tipo di tessuto urbano esistente, con attenzione alla morfologia e alla destinazione d'uso. Le vecchie zone di espansione e di completamento dovranno essere il più possibile unificate, con una ridefinizione degli indici volumetrici rapportata alle differenze di densità e di superfici costruite.

La città consolidata sarà sottoposta, dal PGT, ad una verifica del residuo di piano, ossia ad una verifica di quante possibilità edificatorie assegnate dal vecchio PRG non sono state esaurite e sono assorbite dal PGT come diritti pregressi.

1.3. LA CITTÀ DA CONSOLIDARE

Per la città da consolidare, il Piano delle Regole dovrà assorbire tutte le previsioni dei piani attuativi in corso di definizione, di programmazione o di realizzazione al momento della stesura del PGT. Per questa ragione, la città da consolidare sia residenziale che produttiva mantiene le stesse regole (compresi gli indici e le quantità) che il vecchio piano attuativo e il vecchio PRG avevano stabilito.

2. IL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE (GLI SPAZI APERTI)

Per il sistema degli spazi aperti, il Piano delle Regole Documento di Piano dovrà sviluppare le tematiche individuate dal DdP, attraverso una precisa puntualizzazione di:

- Tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente ed in special modo del fiume Po;
- Applicazione delle norme del P.A.I. e delle fasce A, B e C;
- Inserimento della valenza paesistica con alte classi di sensibilità sull'intero territorio, ad esclusione delle zone produttive;

- suddivisione dei territori agricoli in base alle specifiche attività consentite ed alle azioni di riqualificazione della rete ecologica;
- previsione di un sistema di regole per la valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- mantenimento e potenziamento del sistema dei filari di alberi e cespugli e riqualificazione dei percorsi interpoderali;
- consolidamento delle aree boscate;
- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- conservazione e potenziamento dei corridoi ecologici.

Le norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT detteranno particolari prescrizioni sui materiali, che devono essere di tipo tradizionale.

2.1. SUDDIVISIONE IN AMBITI

Si distingueranno, entro il sistema rurale-paesistico-ambientale:

a) ambiti delle cascine storiche

Il PdR deve definire, sulla base delle caratteristiche originarie e delle trasformazioni avvenute, una opportuna classificazione e la conseguente definizione degli interventi ammessi.

b) ambiti agricoli strategici

Sono riservati all'esercizio dell'agricoltura, intesa come attività economica. Essi sono definiti dal comune, in attesa dell'aggiornamento del PTCP.

c) ambiti di frangia urbana

Hanno lo scopo di: costituire un protezione ai centri abitati e, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi nell'abitato; realizzare una armoniosa separazione tra città e campagna.

Il PdR dovrà dettare le indicazioni necessarie per l'attuazione dei due Parchi Locali di Interesse Sovracomunale di cui al successivo paragrafo

3. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA

Come si è già visto, il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale "insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento" ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, derivanti da una attenta lettura dello stato di fatto:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

1. SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

a) Città consolidata:

- Ambiti del tessuto storico:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico
 - Ambiti agricoli delle cascine storiche
- Ambiti del tessuto consolidato:
 - Ambiti residenziali B1
 - Ambiti residenziali delle cascine B2
 - Verde privato ed orti
 - Ambiti produttivi D1
 - Ambiti produttivi D2
 - Ambiti produttivi D3
 - Ambiti produttivi D4

b) Città da consolidare:

- Ambiti dei piani attuativi in atto

c) Città da trasformare, disciplinata dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione ATR residenziali
- Ambiti di trasformazione ATP polifunzionali

2. AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Come si è visto, la città storica è costituita dai nuclei storici di:

nuclei di antica formazione

- nuclei rurali "di strada": Zinasco Vecchio, Zinasco Nuovo e Sairano

cascine storiche:

- presenza di numerose cascine, appartenenti al modello tipologico della 'cassina' a corte risicola della Lomellina, nessuna delle quali ha conservato l'impianto originario completo.

2.1. INDIVIDUAZIONE

L'individuazione è stata effettuata tenendo conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, secondo le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (art. 35 - Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei Storici).

Con l'ausilio della suddetta base cartografica e delle altre carte in scala di maggior dettaglio, sono stati individuati i perimetri dei centri e nuclei, comprendenti gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché gli edifici isolati e i manufatti di rilievo storico-ambientale.

2.2. SUDDIVISIONE IN AMBITI E DISCIPLINA

In queste parti di città, il PDR, con le sue tavole grafiche e le norme tecniche indica le modalità per incentivare e rendere efficaci le operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti.

2.3. AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO

- Zinasco Nuovo
- Zinasco Vecchio
- Sairano

2.4. AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE

Sono state inoltre individuate le seguenti cascine, da considerare come ambiti a destinazione agricola:

- Bombardone
- Cascinino
- Cascina Palazzo
- C.na Batterolo
- C.na Rissolina
- C.na Belvedere
- C.na S. Damiano
- C.na Argenterio
- C.na Magnana
- Molino Zainera
- C.na Cardinala
- C.na Demania
- Cascina Mandelli
- Cascina Cantalupo
- Cascina Gerone
- Cascina Margarina
- C.netta Sacchi
- Cascinetta
- C.na Sacchi
- C.na Zaccarina

Viene confermata la salvaguardia delle aree libere nelle zone centrali e delle risorse artistico-ambientali, non prevedendo nuove costruzioni ed eliminando le "superfetazioni", in modo che anche le costruzioni più vecchie possano rispondere a criteri di vita moderni e razionali, nel rispetto totale delle caratteristiche ambientali esistenti.

Il PdR pone la propria attenzione, oltre che ai principali edifici monumentali (che sono le chiese), - già vincolati dalla sovrintendenza e la cui conservazione risulta ovvia e necessaria -, all'intero ambiente urbano storico per contribuire alla riqualificazione dell'immagine della città.

A Zinasco, come si è detto, i nuclei storici sono caratterizzati da:

- Forma del tessuto antico (strade, piazze, isolati e cortili) pienamente conservato nel loro impianto urbanistico e nella maggior parte degli edifici e delle corti agricole, senza sventramenti o ricostruzioni eccessivi, con alcune eccezioni che non ne hanno comunque snaturato l'immagine d'insieme.
- Forte presenza di edifici di edilizia cosiddetta minore, ma molto gradevole per la sua omogeneità tipologica e formale, specie lungo i fronti stradali. Pur non presentando qualità architettoniche particolari la loro tutela è fondamentale proprio in ragione della salvaguardia della particolare atmosfera del centro storico
- Presenza di un buon numero di edifici e di ville particolarmente importanti e di impianto nobile, che il PdR individua e tutela

Occorre ricordare che, negli ultimi anni, i centri storici di Zinasco sono stati almeno parzialmente riqualificati, soprattutto per merito delle iniziative comunali che hanno provveduto al recupero di importanti edifici storici e soprattutto delle piazze e delle vie centrali. La nuova pavimentazione in pietra delle strade del nucleo antico e gli arredi urbani hanno riformulato l'immagine del sito e sono diventati un efficace stimolo per avviare iniziative di recupero da parte dei privati.

La scelta definitiva ed operativa del PDR confermando le indicazioni del DDP ed è costituita dai seguenti elementi:

- perimetro costituito dagli antichi isolati che maggiormente testimoniano un tessuto urbanistico compatto e senza soluzione di continuità;
- modalità operative definite nella "carta della disciplina degli interventi della città storica", che definiscono in modo dettagliato le "Modalità di Intervento" di ogni singolo edificio in base alla qualità tipologica e intrinseca;
- individuazione puntuale degli elementi storico – architettonici significativi, corrispondenti a edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville, parchi e giardini storici come luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Fra essi sono compresi gli elementi soggetti a vincolo monumentale vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- di considerare l'ambito quale "Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457, per consentire operazioni di recupero più complete articolate. Ne deriva che è sempre consentito di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dei volumi già edificati, per i quali dovranno essere predisposti Piani di Recupero;
- I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Risanamento Conservativo e Restauro che non potranno essere modificati e con l'obbligo di conservazione degli allineamenti stradali;
- di consentire il "recupero" degli edifici esistenti, per la stragrande maggioranza dei casi, mediante interventi "diretti". Viene comunque privilegiato il tema della vivibilità del centro, con precise indicazioni sulla viabilità pedonale, sui parcheggi e sulle destinazioni ammesse (residenza, attività commerciali di servizio, attività direzionali, ecc.). Viene sempre ammessa, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici pregevoli si prescrivono interventi di restauro e di risanamento conservativo e per gli edifici senza particolari problemi di carattere ambientale e architettonico, si ammettono la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica;
- In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera e vengono individuati indirizzi per il recupero dei giardini e delle pavimentazioni.

3. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Come indica il DDP, essi sono costituiti dal patrimonio edilizio costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni.

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, con le proprie norme tecniche, l'avvio di operazioni mirate alla conferma ed alla riqualificazione dello spazio costruito, suddiviso nei due ambiti consolidati prevalenti: quello residenziale e quello per attività produttive.

Gli ambiti sono:

- Ambiti residenziali
- Verde privato ed orti
- Ambiti produttivi

4. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Si tratta della parte dell'insediamento costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, che presenta una certa regolarità associata a densità edilizie relativamente omogenee.

All'interno del tessuto residenziale si riscontra la presenza, anche se molto sporadica, di fabbricati destinati ad uso produttivo, che si ritiene opportuno rilocalizzare. La tipologia dei diversi quartieri della città consolidata e delle densità è leggibile, anche in relazione alla diversa distanza dall'area più centrale ed al periodo in cui sono stati realizzati. Si tratta di differenze coerenti con le disposizioni dei piani urbanistici che si sono succeduti a Zinasco.

Il nuovo strumento urbanistico ha rilevato le caratteristiche del tessuto esistente, ha verificato gli indici ed i parametri indicati dal Piano Regolatore Generale e li ha generalmente confermati.

Per questo motivo il Piano delle Regole individua due ambiti per la città consolidata, differenziati in base alle caratteristiche ed alla densità edilizia:

- Ambiti residenziali B1: riferiti ai tre nuclei urbani principali
- Ambiti residenziali delle cascine B2 riferiti alle porzioni residenziali dei nuclei rurali

5. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in piccola parte da lotti liberi, esito di comparti di pianificazione attuativa, previsti dalla successione dei precedenti PRG, ancora non completamente attuati.

Per queste aree il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità, più volte richiamata, e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

In considerazione di tale loro condizione, il Piano consente l'insediamento nelle aree con destinazione produttiva, anche delle medie strutture di vendita. Tale indicazione è volta a favorire la permanenza di alcune attività presenti nel territorio comunale ed a garantire un maggiore assortimento funzionale.

L'ambito delle attività produttive della città consolidata, comprende tutte le zone esistenti:

- Ambiti produttivi D1
- Ambiti produttivi D2
- Ambiti produttivi D3
- Ambiti produttivi D4

5.1. AMBITI PRODUTTIVI D1

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano e situate principalmente a:

- Sairano: ampliamento degli insediamenti esistenti, derivati da piani attuativi e dei lotti artigianali in via Pavesa
- Zinasco Vecchio: conferma dell'insediamento di fronte al cimitero,
- Zinasco Nuovo: conferma dei lotti artigianali in zona stazione

5.2. *AMBITI PRODUTTIVI D2*

Riguardano una sola area, da tempo non più utilizzata a scopo agricolo, collocata in zona isolata, in prossimità di cascina Demanio.

Essa deriva dal frazionamento di un ambito utilizzato per la formazione di un laghetto per la pesca sportiva, che si intende utilizzare per lavorazione inerti e produzione di calcestruzzo, con la ricollocazione della medesima attività ora svolta a Sairano, in località prossima all'abitato e non compatibile a causa del rumore e del traffico indotto di mezzi pesanti.

5.3. *AMBITI PRODUTTIVI D3*

Riguardano una sola area, collocata in posizione isolata entro l'argine del fiume Po, utilizzata da tempo come attività di stoccaggio e lavorazione inerti.

5.4. *AMBITI PRODUTTIVI D4*

Riguardano le aree consolidate produttive, situate ai margini del confine comunale nord est., lungo la strada provinciale 193 bis, in cui è insediata l'azienda ALAN, che qui svolge attività di compostaggio ed in particolare di lavorazione della frazione organica dei rifiuti urbani, autorizzata con deliberazione VII/3270/2001 della Giunta regionale lombarda.

Qui sono consentite, ope legis, le attività espressamente indicate da specifici provvedimenti regionali che prevalgono sulle indicazioni e sulle scelte urbanistiche comunali.

5.5. *AMBITI PRODUTTIVI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI D5*

Si tratta delle aree per gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli. Devono essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo la legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

5.6. *AMBITI DEL VERDE PRIVATO*

Gli "ambiti del verde privato" sono aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi inedificati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

6. LA CITTA' DA CONSOLIDARE

La città da consolidare, come è già stato indicato dal DdP, corrisponde alla parte di città in corso di realizzazione in base ai piani attuativi (generalmente Piani di Lottizzazione) già presentati al momento della redazione del PGT.

4. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Secondo le indicazioni del Documento di Piano del PTR (paragrafo 1.5.1) e del PGT di Zinasco, la pianificazione del territorio parte dalla visione sistemica e integrata degli spazi del “non costruito”, che prima venivano considerati per ambiti frammentati e per approcci settoriali (con categorie quali: valore paesaggistico, ambiti assoggettati a vincoli di varia natura, zone agricole o di interesse ecologico-ambientale).

Per questo motivo, nella definizione dell'organizzazione territoriale, il PTR ritiene fondamentale considerare le relazioni tra le diverse parti del territorio libero secondo la pluralità di funzioni presenti, in quanto tali ambiti possono essere identificati come elementi fondamentali di un sistema più ampio che può essere denominato “**sistema rurale-paesistico-ambientale**”, che interessa il territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi primari.

Il PDR, in conformità al DDP, dedica quindi una particolare attenzione alla salvaguardia degli ambienti naturali, sia intesi come spazi economici (terreni agricoli), sia come valori fondamentali della salute e della cultura.

In primo luogo, la difesa e la valorizzazione del territorio agricolo viene perseguita con il contenimento delle espansioni edilizie. Tale scelta di conservazione della dimensione del territorio non edificabile si scontra con un desiderio ed un costume ormai radicati, legati alla convinzione del diritto di costruire sul proprio terreno; nel nostro caso la nostra scelta è un elemento inderogabile ed improrogabile per la tutela dell'ambiente agricolo dall'inquinamento, specie se si considera la modesta dimensione del territorio di Zinasco.

In secondo luogo si è operata una suddivisione del territorio agricolo in molti tipi, in base al valore agricolo ed al valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, allo scopo di individuare e salvaguardare il massimo delle situazioni possibile, valorizzando le aree compatte e continue e di maggior pregio dal punto di vista agronomico, naturalistico ed ambientale.

Il Piano delle Regole individua, inoltre, le aree di salvaguardia e di valorizzazione del territorio non urbanizzato, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Questa attenzione è legata, non da ultimo, al tema della valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano dei paesaggio.

1. L'ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA

- a) AMBITI AGRICOLI
 - Ambiti agricoli normali
 - Ambiti agricoli golenali
 - Ambiti agricoli di frangia urbana
- b) AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI
 - Ambiti agricoli di conservazione morfologica
 - Ambiti degli alvei dei corsi d'acqua principali ed ambiti del letto dei corsi d'acqua
 - Areali di rischio archeologico e areali di ritrovamento archeologico

2. AMBITI AGRICOLI

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, con attenzione anche alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi nell'ambito delle cascine di interesse ambientale "E-A", in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:

2.1. AMBITI AGRICOLI NORMALI

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola. Essi corrispondono alla pianura posta al di sopra della scarpata del terrazzo alluvionale del fiume Po, all'incirca a nord della strada provinciale 193 bis.

2.2. AMBITI AGRICOLI GOLENALI

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola. Esse corrispondono alla territorio delle golene storiche del fiume Po, all'incirca a sud della strada provinciale 193 bis. Esse sono caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.

Tali aree comprendono ambiti della Rete Ecologica Regionale

2.3. AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine degli ambiti agricoli normali o degli ambiti agricoli golenali, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

3. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI

3.1. AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, costituiti principalmente dalle aree relative alle scarpate dei terrazzi alluvionali del Po e delle sponde del Torrente Terdoppio.

3.2. AMBITI DEGLI ALVEI DEI CORSI D'ACQUA PRINCIPALI ED AMBITI DEL LETTO DEI CORSI D'ACQUA

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza dei corsi d'acqua principali che interessano il territorio comunale, e dalle loro pertinenze, costituiti da:

- Torrente Terdoppio;
- Fiume Po.

Questi ambiti sono stati suddivisi in sottotipi, al fine di rendere chiara la rappresentazione grafica dei seguenti aspetti:

- ambiti degli alvei dei corsi d'acqua: riguarda l'asta fluviale di scorrimento delle acque in regime di piena;
- ambiti del letto dei corsi d'acqua: riguarda l'asta fluviale di scorrimento delle acque in regime normale.

3.3. LAGHETTI DI CAVA

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza dei corsi d'acqua principali che interessano il territorio comunale, e dalle loro pertinenze, costituiti da:

- Torrente Terdoppio;
- Fiume Po.

3.4. AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO

Sulla base delle indicazioni del PTCP, il Piano delle Regole individua gli “areali di rischio archeologico” e gli “areali di ritrovamento archeologico”, in prossimità di Cascine Rissolina e a cavallo della linea ferroviaria a sud di Cascina Belvedere.

4. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Le norme del PDR consigliano, per gli spazi verdi e i giardini l'utilizzo di specie autoctone. Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche, con costi manutentivi inferiori rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

5. ALTRE INDICAZIONI

5.1. FASCE E LIMITI DI RISPETTO

Il PDR contiene, nei propri elaborati grafici e nelle norme tecniche, indicazioni relative alla edificabilità in prossimità di particolari presenze infrastrutturali, tecnologiche o naturalistiche. Vengono prese in considerazione:

- Linee di rispetto stradale
- Linee di rispetto ferroviario
- Limite di rispetto cimiteriale
- Limite di rispetto dei pozzi dell'acquedotto
- Limite di rispetto del depuratore
- Area di rispetto 150 m (art. 142, lett. "c", D.Lgs. 42/2004)
- Corridoio di salvaguardia dalla Autostrada Regionale Broni-Pavia-Mortara
- Limiti del PAI

5.2. AMBITI INTERESSATI DAL PIANO CAVE PROVINCIALE

In provincia di Pavia è in vigore il "Piano cave della provincia di Pavia - settori merceologici della sabbia, ghiaia, argilla, calcari e dolomie, pietre ornamentali e torba", approvato con deliberazione del Consiglio della Regione Lombardia n. VIII/344 del 20 febbraio 2007.

Il Piano delle Regole individua i tre ambiti estrattivi e i due giacimenti presenti nel nostro comune:

- Ambito Territoriale Estrattivo «ATE g08»: sabbia e ghiaia, località Cascina Mare (Dorno e Zinasco)
- Ambito Territoriale Estrattivo «ATE g09»: sabbia e ghiaia, località Cascinino (Pieve Albignola e Zinasco)
- Ambito Territoriale Estrattivo «ATE g10»: sabbia e ghiaia, località Cascina Cardinale (Cervesina, Zinasco e Mezzana Rabattone);
- Giacimento «GL 05»: corrisponde all'«ATE g08» e ad un suo ampliamento
- Giacimento «GL 19»: corrisponde all'«ATE g09» e ad un suo ampliamento

5.3. ELETTRODOTTI

Il territorio comunale non è interessato dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione.

6. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Il PDR disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale in base al Rapporto tecnico ed ai suoi allegati dello studio sulla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" redatto specificamente per il PGT dal geologo dott. Adriano Zorzoli.

Le Classi di fattibilità geologica sono:

1. CLASSE I : FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Si è ritenuto opportuno, sia per vincoli vari esistenti sul territorio che per caratteri idrogeologici e geotecnici dei suoli, far rientrare anche le aree originariamente inserite in tale classe, nella classe di Fattibilità successiva (II).

2. CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (COLORE GIALLO)

Comprende aree, poste sia sul Piano Generale della Pianura che nella valle fluviale, con caratteristiche geotecniche parzialmente limitanti (limi - limi sabbiosi e/o alternanze con livelli sabbiosi) localmente unite a potenziale risalita della falda a quote prossime al piano campagna; per queste motivazioni la realizzazione di insediamenti abitativi o produttivi richiede l'esecuzione di indagini puntuali che dovranno permettere la definizione dei parametri geo-meccanici e della reale situazione idrogeologica locale.

Le problematiche legate alla realizzazione di nuovi insediamenti sono comunque superabili con le opportune indagini ed eventuali prescrizioni.

3. CLASSE III: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (COLORE ARANCIONE)

In questa classe rientrano le seguenti aree con elevate limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni:

- Aree a rischio di inondazione comprese nella fascia B; in tali aree si dovranno applicare l'art 1- comma 5, l'art. 30-comma 2, l'art. 32, l'art. 38, l'art. 38 bis, l'art. 39 – commi 1/2/3/4/5/6 e l'art. 41 delle NdA del PAI adottato con deliberazione n° 18/2001 dell'Autorità di Bacino del F. PO.
- Gli ambiti giudicati di particolare rilevanza ambientale e naturalistica (Area di Emergenza Naturalistica e di Elevato Contenuto Naturalistico del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile estese a 120 metri di raggio dal punto di prelievo (recepimento della "*Richiesta di riduzione della fascia di rispetto*" inoltrata a suo tempo agli Enti competenti)

4. CLASSE IV: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (COLORE ROSSO)

Aree ad elevato rischio idrogeologico nelle quali è escluso l'uso a fini edificativi, se non opere tese a consolidamento, miglorie dell'assetto idrogeologico e/o rinaturalizzazione, ed esistono gravi limitazioni alla modifica di destinazione d'uso; eventuali opere pubbliche e/o di pubblico interesse andranno valutate puntualmente a seguito di appositi studi e valutazioni geo-idro-tecniche comprovanti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione dell'intorno.

Appartengono a tali aree:

- Zone di pertinenza fluviale assoluta (fascia A) di PO e Terdoppio; in tali aree si applicano l'art. 1- commi 5/6, art. 29- comma 2, art. 30- comma 2, art. 32- commi 3/4, art. 38, art. 38 bis, art. 39 commi 1/2/3/4/5/6 e art. 41 N.d.A del PAI adottato con Del. N° 18/2001 dell'Autorità di Bacino del F. PO.
- Fascia di protezione assoluta punti captazione acque ad uso idropotabile (10 metri / D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4)
- Fasce di rispetto (10 metri) dal ciglio dei corsi d'acqua minori (rogge, canali irrigui e colatori principali indicati in cartografia) che transitano sul territorio comunale. L'ampiezza di tale fascia potrà essere ridotta a seguito di assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui alla D.G.R. 7/7868 del 25/01/02, punti 3 e 5.1 (Definizione del reticolo idrico minore) .

6.1.2. NORME GEOLOGICHE, GEOTECNICHE ED AMBIENTALI DI ATTUAZIONE. PRESCRIZIONI GENERALI

Viene definita la seguente zonizzazione geotecnica:

- Zona A (Terreni sabbiosi e ghiaiosi e quando lo spessore di un'eventuale coltre limosa è talmente modesto da essere praticamente trascurabile)
- Zona B (Alternanze di sabbie limi, presenza di orizzonti compressibili, limitata soggiacenza della falda superficiale)

6.1.3. CRITERI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E PAESAGGISTICO PER LE FASCE FLUVIALI

I corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale sono sottoposti a vincolo idrogeologico assoluto per una fascia di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine ai sensi del R.D. 523/1904 "*Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche*". Valgono inoltre le prescrizioni del comma c, art. 1 della Legge 431/85 per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n° 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497.

Il vincolo di inedificabilità di 10 m di cui al R.D. 523/1904 vige sino all'assunzione da parte dei comuni di apposito provvedimento ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002, n° 7/7868, pubblicato sul B.U.R.L. del 15 febbraio 2002.

Tale vincolo prevede la seguente prescrizione: "su tutte le acque pubbliche, come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della d.g.r. 7/7868 del 25 gennaio 2002".

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.

Per il Fiume Po ed il Torrente Fiumicello Olona valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (fasce A e B del PAI – L. 183/18 maggio 1989 adottato con deliberazione del C.I. n° 18 del 26 aprile 2001).

6.1.4. AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA

Per quanto riguarda le aree soggette ad amplificazione sismica, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità assegnata devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14/09/05 e succ. D.M. 14/01/08.

Per il Territorio comunale di Zinasco, che rientra in zona IV , è obbligatorio il I° Livello di approfondimento (cfr. Cap. "Analisi del Rischio Sismico) mentre si applicano i livelli II° e III° (aree PSL Z3 e Z4) solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti di progetto (1) così come individuate dal d.d.u.o 21 novembre 2003, n°19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art., commi 3 e 4 dell'o.p. n° 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n°14964 del 7 novembre 2003", ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

(1) Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali.

7. CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PDR

Dal punto di vista della tutela del paesaggio, il tema guida, in conformità alle indicazioni della DGR 8/6421 del 27 dicembre 2007 - Allegato A, è stato connesso all'assetto attuale del paesaggio del nostro comune, per il quale sono state operate suddivisione in ambiti nei quali:

- sono state formulate regole che definiscono livelli e modalità di intervento là dove ritenute ammissibili
- sono state stabilite particolari cautele, estese fino al divieto di trasformazione, per gli ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il livello di dettaglio della disciplina, organizzata in norme e criteri, è stato differenziato in funzione del grado e dei fattori di sensibilità paesaggistica e dei processi d'uso e delle domande di trasformazione che rischiano di compromettere l'identità dei luoghi.

In rapporto agli aspetti già indagati nella definizione del quadro conoscitivo e del Documento di Piano, inoltre, il Piano delle Regole ha operato un ulteriore approfondimento.

Le specificità territoriali elencate nel primo comma dell'art. 10 della l.r. 12/05 sono state puntualmente identificate, perimetrare ed è stato assegnato loro un valore riconosciuto, localmente o per appartenenza a sistemi di interesse sovra-locale (sistema dei vincoli, piani regionali, provinciali o di parco).

La disciplina di dettaglio ha seguito le indicazioni dell'art. 10, che di seguito si articolano sommariamente.

Il tessuto urbano consolidato

- Immobili assoggettati a tutela: descrizione e norme di tutela (art. 10 commi 1 e 2)
- Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela (art. 10 comma 2)
- Centri e nuclei di antica formazione: descrizione e norme di tutela (art. 10 commi 2 e 3) per interventi sul patrimonio edilizio esistente, nuove costruzioni o sostituzioni, verde, spazi aperti e sistema degli spazi pubblici
- tessuti consolidati più recenti: descrizione, norme e criteri di intervento sulla base dei caratteri fisico-morfologici riconosciuti e caratterizzanti di cui al quadro conoscitivo (art. 10 commi 2 e 3), edificato esistente e nuove costruzioni, spazi aperti e sistema degli spazi pubblici
- interventi di integrazione paesaggistica

Le aree destinate all'agricoltura (art. 10 commi 1 e 4)

- criteri di intervento: edilizia rurale esistente e nuove costruzioni
- altri elementi del paesaggio agrario da tutelare (boschi, idrografia superficiale, percorsi, opere di bonifica ...) descrizione e criteri di intervento

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (art. 10 commi 1 e 4)

- ambiti di interesse geo-morfologico: descrizione, norme e criteri di intervento
- ambiti di interesse naturalistico: descrizione, norme e criteri di intervento
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale: descrizione, norme e criteri di intervento
- ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica e ambientale: descrizione, norme e criteri di intervento
- elementi emergenti e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale: descrizione, norme e criteri di intervento.

Le aree non soggette a trasformazione (art. 10 commi 1 e 4)

- descrizione e criteri paesaggistici di intervento

1. LA CARTA DEL PAESAGGIO

Il PdR fa riferimento alla *Carta del paesaggio*, il cui compito è stato quello di raccogliere in forma organica tutte le indicazioni, acquisite nella fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. La *carta del paesaggio* è composta da carte, testi discorsivi ed elenchi o repertori, che si pongono lo scopo di comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale e la presenza in esso di emergenze e di criticità, in termini comprensibili alla generalità dei cittadini e non solo agli addetti ai lavori.

La carta del paesaggio del PGT di Zinasco è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato	Titolo	DdP	PdR	PdS
Fascicolo 3	ANALISI DEL TERRITORIO AGRO-FORESTALE E DEGLI AMBITI A MAGGIORE NATURALITA'			
Fascicolo 4	LA RETE ECOLOGICA REGIONALE E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE			
Fascicolo 5	IL PIANO DEL PAESAGGIO			
Fascicolo 7	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO			
Fascicolo 10	RILIEVO ECOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO			
Fascicolo 11	ANALISI DELLA CITTÀ STORICA			
Fascicolo 12	ANALISI DELLE CASCINE STORICHE			
Tavola 1	Inquadramento territoriale e viabilistico	scale diverse		
Tavola 2a	Pianificazione sovracomunale - MISURC – PTCP	scale diverse		
Tavola 2b	Pianificazione sovracomunale - PTR	scale diverse		
Tavola 2c	Pianificazione sovracomunale - PPR	scala 1: 300.000		
Tavola 3	Prescrizioni del PTCP	scala 1: 25.000		
Tavola 4	Vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali	scala 1: 10.000		
Tavola 7	Mappa del sistema della mobilità	scala 1: 10.000		
Tavola 8	Evoluzione del sistema urbano	scala 1: 25.000		
Tavola 10	Carta del valore agricolo	scala 1: 10.000		
Tavola 11	Carta della litologia	scala 1: 10.000		
Tavola 12	Carta della geomorfologia	scala 1: 10.000		
Tavola 13	Carta di uso del suolo	scala 1: 10.000		
Tavola 14	Carta della rete ecologica comunale e rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)	scala 1: 10.000		
Tavola 15	Carta del paesaggio	scala 1: 10.000		
Tavola 18c1	Rilievo ecografico dello stato di fatto, tessuto urbano consolidato e da consolidare: Carta dei piani fuori terra - PARTE NORD	scala 1: 5.000		
Tavola 18c2	Idem - PARTE SUD	scala 1: 5.000		
Tavola 18d1	Rilievo ecografico dello stato di fatto, tessuto urbano consolidato e da consolidare: Carta della destinazione d'uso PARTE NORD	scala 1: 5.000		
Tavola 18d2	Idem - PARTE SUD	scala 1: 5.000		
Tavola 18e1	Rilievo ecografico dello stato di fatto, tessuto urbano consolidato e da consolidare: Carta dello stato di conservazione PARTE NORD	scala 1: 5.000		
Tavola 18e2	Idem - PARTE SUD	scala 1: 5.000		

Tabella 1 Parte 1. Elaborati del Quadro di Riferimento Paesaggistico del PGT.

Elaborato Titolo			DdP	PdR	PdS
Tavola 18f1	Rilievo ecografico dello stato di fatto, tessuto urbano consolidato e da consolidare: Carta della morfologia - PARTE NORD	scala 1: 5.000			
Tavola 18f2	Idem - PARTE SUD	scala 1: 5.000			
Tavola 19a1	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta dei piani fuori terra NUCLEI STORICI	scala 1: 2.000			
Tavola 19a2	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta dei piani fuori terra CASCINE STORICHE	scala 1: 2.000			
Tavola 19b1	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta della destinazione d'uso NUCLEI STORICI	scala 1: 2.000			
Tavola 19b2	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta della destinazione d'uso CASCINE STORICHE	scala 1: 2.000			
Tavola 19c1	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta della morfologia degli edifici NUCLEI STORICI	scala 1: 2.000			
Tavola 19c2	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta della morfologia degli edifici CASCINE STORICHE	scala 1: 2.000			
Tavola 19d1	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta dello stato di conservazione NUCLEI STORICI	scala 1: 2.000			
Tavola 19d2	Rilievo ecografico dello stato di fatto: la città storica: Carta dello stato di conservazione CASCINE STORICHE	scala 1: 2.000			

Tabella precedente Parte 2. Elaborati del Quadro di Riferimento Paesaggistico del PGT.

2. CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

Come si è detto, il sistema insediativo si è sviluppato storicamente attorno a tre nuclei principali (Zinasco Nuovo, Zinasco Vecchio e Sairano), ciascuno dei quali è nato e si è sviluppato come borgo autonomo, tant'è vero che ognuno di essi costituisce una propria parrocchia.

- Zinasco Nuovo e Zinasco Vecchio hanno identità fisionomica somigliante: l'agglomerato principale corre lungo la medesima strada provinciale che assume il nome di via Pollini a Zinasco Nuovo e di via Villani a Zinasco Vecchio e corre in direzione est-ovest, parallela al Po, sull'orlo del terrazzo fluviale. Il tessuto più antico è costituito da alcune vecchie cascine che si affacciano proprio su questa strada.
- A Zinasco Vecchio il tessuto più tradizionale è arroccato tra via Villani – che era l'unica strada del paese - e la "costa" (ossia l'orlo del terrazzo fluviale su cui si trova il paese).
- A Zinasco Nuovo il tessuto storico è ancora prevalentemente affacciato su via Pollini, ma da qui si diramano, verso sud, via Piave e via Ferrari, che raggiungono due vecchie cascine e, verso nord, di sbieco, si stacca via Cadorna, che porta verso il gruppo storico di via Case Nuove.
- A Sairano, invece, il nucleo antico è più lontano dalla strada provinciale che, storicamente, fu rettificata e spostata a nord. Il nucleo storico si trova comunque attestato su di un asse stradale solo che, con andamento tortuoso, corre parallelo alla scarpata del terrazzo fluviale. Il tessuto più antico è costituito da alcune vecchie cascine che si affacciano su questa via (via Caduti), da cui si staccano, a pettine, nel lato nord via Vittorio Veneto, via Moro e via Picchi e nel lato sud via Roggia. Anche in questo caso, come a Zinasco Vecchio, il paese è stato "costretto", nel suo sviluppo, tra la vecchia strada e il piccolo strapiombo della costa, ma ha sviluppato i suoi nuovi quartieri a Nord, verso la strada provinciale, inglobandola nel suo agglomerato.

3. COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Componenti del paesaggio fisico:

pianura diluviale con presenza di alvei e paleoalvei, dossi di deposito eolico, terrazzi e scarpate di valle, letti fluviali ghiaiosi

Componenti del paesaggio naturale:

- valle del Po: presenza di letto, alveo, alvei e paleoalvei. Per la messa in sicurezza dell'area fu effettuato nel 1824-25 il taglio del Po che salvaguardò Zinasco Vecchio, e l'alveo abbandonato, il cosiddetto "Po morto", rimase a lungo paludoso, utilizzato dalle cascate Mare, Zainera, Demania e Isolone
- valle del Terdoppio: presenza di meandri, solchi vallivi, macchie verdi. Nel 1857 il Terdoppio, straripando invaderà la valle sotto la costa nel Comune di Zinasco obbligando alla creazione di un nuovo e più rialzato argine

coltivazioni:

- specchi della risicoltura
- campi foraggeri e di mais

aree verdi

- boschi naturali nell'alveo del Po
- boschi artificiali della pioppicoltura
- filari e alberature residue
- reliquati boschivi in varie posizioni

rete idrografica artificiale

- sistema irriguo e adacquatore (rogge, canali, cavi), paratoie, chiuse, chiaviche
- Mulini: rimane il nome alle località con presenza di mulini, ma le infrastrutture storiche sono scomparse

4. COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

nuclei di antica formazione

- nuclei rurali "di strada": Zinasco Vecchio, Zinasco Nuovo e Sairano

cascine storiche:

- presenza di numerose cascate, appartenenti al modello tipologico della 'cassina' a corte risicola della Lomellina, nessuna delle quali ha conservato l'impianto originario completo.

edifici storici

- Zinasco Vecchio:
 - Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate
- Zinasco Nuovo:
 - Oratorio della B.V.M. del Terdoppio
 - Chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista
- Sairano:
 - Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta
 - Rocca di Sairano
 - Palazzo Carena, neoromantico, dimora della stessa famiglia.
 - palazzo già dei conti Carena Castiglioni ora Fontana
 - Palazzo Aratti, già dei nobili Robolini di Pavia, in cui villeggiava lo storico pavese per antonomasia, Giuseppe Robolini
- Bombardone:
 - Chiesa parrocchiale di S. Carlo Borromeo vescovo
 - Oratorio di Cassinino

5. STRUTTURA VIABILISTICA STORICA, PUNTI DI OSSERVAZIONE, STRADE PANORAMICHE

rete ferroviaria locale e sue attrezzature.

Vi sono due linee

- Ferrovia Vercelli-Mortara-Pavia

- Ferrovia Alessandria-Pavia. Questa, nel tratto da Torreberetti a Pavia con stazione in Zinasco, fu costruita nel 1863. La stazione sorse a Zinasco Vecchio con il nome però di “Stazione di Sairano”. Solo nel 1920 si ebbe l’aggiunzione all’insegna di Zinasco

tracciati stradali storici e loro supporti (ponti, cippi, altre opere d’arte):

- strada provinciale 193 bis. Asfaltata nel 1933. Verso il 1930 fu costruito il ponte sul Terdoppio lungo la provinciale, in cemento armato, in sostituzione del preesistente, di cotto, detto ponte del Re, ad un solo arco, costruito nell’anno 1788.
- “tracciato guida paesaggistico” n. 35 “sentiero del Po”
- strada da Zinasco Nuovo, a Dorno e diramazione per Gropello Cairoli (verso nord)
- strada da Zinasco Nuovo, a Cascinino (strada panoramica) e prolungamento a Sud fino ad incontrare la strada del “tracciato guida paesaggistico” n. 35 “sentiero del Po” (verso sud)
- strada da Zinasco Vecchio a Villanova d’Ardenghi (verso nord),
- due piccoli tratti di strada da Zinasco Vecchio verso il sentiero del Po
- strada nella città storica di Sairano
- strada da Sairano a Villanova d’Ardenghi (verso nord)

Luoghi di episodi storici

- “scontro di Zinasco”, 19 aprile 1859 (seconda guerra di indipendenza): battaglia tra austriaci e piemontesi (vittoriosi) nella campagna lungo la strada provinciale 193 bis, tra Cava Manara e Sairano, presso Ca’ Bianca

Strade panoramiche:

- “tracciato guida paesaggistico” n. 35 “sentiero del Po”
- strada da Zinasco Nuovo, a Cascinino, con vista sulla valle del Po ed orizzonte con le colline dell’Oltrepò Pavese, con ponte sul Terdoppio e macchie boschive (varco della Rete Ecologica Regionale da mantenere)

6. ELEMENTI DI DEGRADO

laghetti di cava

- sono presenti numerosi laghetti di cava, in varie parti del territorio, derivanti da attività per l’estrazione della ghiaia

antenne per la telefonia mobile

- sono presenti due antenne, in località Zinasco Vecchio, al di là della linea ferroviaria ed in prossimità dell’acquedotto. Il Piano delle Regole si occuperà della disciplina del tema delle antenne per la telefonia mobile, tutelando gli ambiti di alto valore paesaggistico.

attività estrattiva dall’alveo del fiume Po

- si segnala la presenza, oltre che di cave legate al piano cave provinciale, anche di attività per il deposito e la lavorazione di inerti, localizzate entro la gola del fiume Po.

7.2. VINCOLI E TUTELE

1. VINCOLI MONUMENTALI

La classificazione dei vincoli monumentali (ossia dei beni culturali), soggetti alla tutela da parte del Ministero dei Beni Culturali (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici), si riferisce a:

- Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela (art. 13): le cose immobili appartenenti a soggetti privati che:
 - presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante (art. 10, c. 3 a)
 - ovvero che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell’arte, della scienza, della

- tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (art. 10, comma 3 lett. d),
- Vincoli "ope legis" (combinato disposto artt. 10 e 12): Le cose immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni:
 - che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (art. 10, c. 1)
 - le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (art. 10, c. 4 lett. g)
 - le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (art. 10, c. 4 lett. l)
 - Vincoli di tutela indiretta (art. 45): Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

1.1. VINCOLI MONUMENTALI A ZINASCO

Nel comune di Zinasco sono presenti solo i casi, descritti dal codice dei beni culturali, riferiti a tutte le chiese e agli altri edifici pubblici aventi più di 50 anni e di autore non vivente.

Nel complesso, a Zinasco, a titolo meramente ricognitivo, ma non esaustivo, si hanno le situazioni riportate nella successiva tabella, che sono disciplinati dal Piano delle Regole:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004	presenza nel comune
Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela	art. 10, comma 3 a) interesse artistico, storico ...	nessuna presenza
	art. 10 comma 3 d) interesse per storia politica arte..	nessuna presenza
	art. 10 comma 4 f) ville parchi e giardini di interesse	nessuna presenza
	art. 10 comma 4 l) architetture rurali interesse storico	nessuna presenza
Vincoli "ope legis"	art. 10 comma 1 interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, di proprietà pubblica (di autore non vivente o con più di 50 anni)	Chiesa di S. Giovanni Evangelista - Zinasco Nuovo
		Santuario della Madonna del Terdoppio - Zinasco Nuovo
		Chiesa di S. Antonio Abate - Zinasco Vecchio
		Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine Assunta - Sairano
		Chiesa di S. Carlo Borromeo - Bombardone
		Municipio - Zinasco Vecchio
Vincoli di tutela indiretta	art. 10 comma 4 g) pubbliche piazze vie spazi urbani di interesse artistico o storico	nessuna presenza
	art. 10 comma 4 l) pubbliche architetture rurali interesse storico etnoantropologico	nessuna presenza
	art. 45 misure e norme ad evitare pericolo, integrità, prospettiva	nessuna presenza

Tabella 2 Elenco dei vincoli monumentali di Zinasco

2. VINCOLI PAESAGGISTICI:

La classificazione dei vincoli paesaggistici, soggetti ad autorizzazione paesaggistica (articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004) si riferisce a:

- Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela (art. 136):

- "Bellezze individue" - conosciute come 'Vincolo 1497/39, art. 1, commi 1 e 2 - sono oggi identificate dall'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 comma 1, lettere a) e b):
 - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
 - le ville, i giardini e i parchi che, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, (ossia non contemplati nell'ambito dei beni culturali), si distinguono per la loro non comune bellezza.
- "Bellezze d'insieme" - conosciute come 'Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3 e 4 - sono oggi identificate dall'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, comma 1, lettere c) e d):
 - i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
 - le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti, di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- Aree tutelate per legge, conosciute come "vincolo Galasso" (art. 1, legge 8 agosto 1985, n. 431) sono oggi identificate dall'art. 142, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004, e comprendono un elenco di 11 situazioni diffuse (2) - identificate con le lettere da a) ad m) - che sono sottoposte - ope legis - a vincolo paesaggistico. Secondo il comma 2 di questo art. 142, il vincolo non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
 - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
 - b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il vincolo, inoltre, non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) (boschi e foreste) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente (3).

2.1. VINCOLI PAESAGGISTICI A ZINASCO

A Zinasco non esistono vincoli paesaggistici istituiti con specifico provvedimento di tutela (art. 136: "Bellezze individue" e "Bellezze d'insieme").

(2) Con D.G.R. 25 luglio 1986, n. 12028 (BURL 15 ottobre 1986, 2° s.s. n. 42), la Giunta regionale lombarda ha individuato i corsi d'acqua, classificati pubblici ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, esclusi in tutto o in parte dal vincolo per la loro irrilevanza ai fini paesistici.

(3) Elenco dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004:
 lettera a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 lettera b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 lettera d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 lettera e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 lettera h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 lettera i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
 lettera l) i vulcani;
 lettera m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

Esistono, al contrario, molte situazioni soggette a vincolo di tipo paesaggistico dettato dall'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:

lettera c: (fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici non irrilevanti ai fini paesaggistici, per una fascia di 150 metri misurata dalle sponde o dall'argine) ed è riferito a:

- Fiume Po
- Torrente Terdoppio, che sfocia nel Po nel nostro comune. E' presente anche la foce del Torrente Staffora, sulla sponda destra del Po, il cui vincolo è compreso entro quello del Po.

lettera c: (foreste e boschi) ed è riferito a molte posizioni, specie lungo l'alveo dei corsi d'acqua e secondo le indicazioni della Tavola 4 (Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali):

- Fiume Po

8. CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La capacità insediativa di PGT è indicata nella tabella successiva. Il Piano Regolatore Generale prevedeva 6.385 abitanti.

Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2008	3.156	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata	496	abitanti
<i>Ambiti residenziali del tessuto storico</i>	228	
<i>Ambiti residenziali del tessuto consolidato B1</i>	190	
<i>Ambiti residenziali del tessuto consolidato delle cascine B2</i>	78	
Popolazione derivante dalla città da consolidare	74	abitanti
<i>Ambiti dei piani attuativi residenziali in corso</i>	74	
Popolazione derivante dalla città da trasformare	1.235	abitanti
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a piano attuativo</i>	959	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a perm. di costr. convenzionato, dei nuclei abitati</i>	156	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a perm. di costr. convenz., delle cascine</i>	34	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a intervento diretto, del tessuto consolidato B1</i>	86	
Totale	4.961	abitanti
incremento	1.805	abitanti
incremento	+ 57,19%	abitanti

Tabella 3 Capacità insediativa del DdP

Il computo della capacità insediativa teorica è stato eseguito nel modo seguente:

La capacità insediativa residenziale di piano è risultata dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali previste dal piano, stimate secondo i seguenti criteri:

- si è assunta come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre del 2007, aumentato del numero di abitanti insediabili, in relazione alla possibilità di incremento del volume rispetto a quello esistente, risultante dagli interventi di trasformazione urbanistica consentita dal piano, compresi anche gli interventi di recupero urbanistico connessi a mutamenti della destinazione d'uso;
- il volume è stato calcolato in termini "virtuali", moltiplicando la superficie lorda di pavimento per una altezza "media virtuale" di m 3,00; si ricorda che anche il rilievo dello stato di fatto è stato effettuato con questo tipo di misurazione;
- il volume è ottenuto moltiplicando la superficie dei lotti (liberi o edificati) per i rispettivi indici di edificabilità massima consentita; l'incremento di volume è ottenuto sottraendo al volume massimo consentito il volume esistente;
- il numero di abitanti insediabile in ogni ambito è ottenuto dividendo l'incremento di volume per i valori di volume pro capite (= m³/abitante) riportati nella successiva tabella. I valori sono diversi a seconda dell'ambito interessato, e sono stati assunti in base ai valori medi rilevati a Zinasco per le diverse tipologie di ambito. Per le aree libere si è assunto il valore

di 150 m³/abitante, valido per le tipologie edilizie consentite negli ambito di trasformazione previsti.

CITTA' CONSOLIDATA	m ³ /abitante	300
CITTA' CONSOLIDATA	m ³ /abitante	250
CITTA' DA CONSOLIDARE		
Ambiti residenziali del tessuto consolidato B1	m ³ /abitante	250
Ambiti residenziali del tessuto consolidato delle cascine B2	m ³ /abitante	250
Ambiti dei piani attuativi residenziali in corso	m ³ /abitante	150
Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a piano attuativo	m ³ /abitante	150
CITTA' DA TRASFORMARE	m ³ /abitante	150

Tabella 4 Volume pro-capite del DdP

9. IL SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

Il tema viene affrontato in un lavoro specifico (Fascicolo 7: IL SISTEMA COMMERCIALE), cui si rimanda.

Obiettivo del Documento di Piano è quello di consentire nel territorio comunale insediamenti commerciali tali da offrire il miglior servizio possibile, compatibilmente con le condizioni di corretta gestione economica degli esercizi, da realizzare con piano attuativo da inserire negli ambiti di trasformazione o in altri ambiti.

A questo scopo si è tenuto conto di:

- offerta presente;
- livello di soddisfacimento dei bisogni della popolazione
- dimensioni del Comune
- definizione del bacino d'utenza
- modernizzazione del settore (ovvero ampliamento delle superfici di vendita, diffusione di attività che presentino un'offerta completa e prezzi concorrenziali o in una accentuata specializzazione merceologica).

A Zinasco il sistema commerciale è di modesta dimensione e non presenta alcun negozio di media struttura, ma solo esercizi di vicinato.

Il sistema si sviluppa in modo diverso per i tre nuclei principali in cui è suddiviso (Zinasco Vecchio, Zinasco Nuovo e Sairano):

- nei due nuclei di Zinasco Vecchio e di Zinasco Nuovo, gli esercizi sono localizzati lungo la strada provinciale 193 bis, nel tratto che attraversa il centro storico;
- nel nucleo di Sairano, gli esercizi sono localizzati lungo via caduti, che è la strada principale del centro storico.

Il rapporto domanda-offerta evidenzia che le attività in essere sono insufficienti a soddisfare la domanda generata dalla popolazione residente, sia considerando il solo comune di Zinasco, sia considerando il suo potenziale bacino di utenza.

In questa situazione, appare opportuno favorire uno sviluppo del sistema distributivo comunale in chiave "moderna", attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, al fine di proporre un'offerta maggiormente articolata sia in termini di prodotti sia nella gamma dei prezzi, capace di trattenere i consumatori all'interno del Comune.

In modo particolare, in considerazione del fatto che gli esercizi commerciali di media distribuzione devono essere posti in posizione facilmente raggiungibile e essere dotati di idoneo parcheggio, essi potrebbero essere collocati lungo gli assi viabilistici principali.

Si può pertanto proporre che lungo le maggiori vie di comunicazione per i tratti situati all'esterno del tessuto urbano consolidato, potranno collocarsi medie strutture di vendita, anche espresse nella forma del centro commerciale, per entrambi i settori merceologici, in modo da consentire anche lo sviluppo e la modernizzazione di attività già presenti; tali esercizi potranno raggiungere i seguenti limiti massimi:

Viene in tutti i casi esclusa la possibilità di insediare nuove grandi strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita sono consentite solo negli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano.