



ATRC 3: Ambito di Trasformazione

Convenzionato RESIDENZIALE – via Cà de Staoli

Trattasi di un comparto di discrete dimensioni a destinazione residenziale, collocato ad est, a ridosso del tessuto edificato di Pieve d'Olmi. Si estende ad ovest della strada comunale per Cà de Staoli.

Confina a nord con un'area agricola sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale, ad est con la strada comunale per Cà de Staoli, a sud con delle residenze di via Quaini ed a ovest delle residenze di via Cavour.

Allo stato la lottizzazione è stata parzialmente realizzata con la costruzione di edifici residenziali a fronte di un Piano Attuativo approvato e sottoscrizione della con relativa convenzione registrata e trascritta.



Figura 11 - ATRC 3 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

Per quanto concerne gli obiettivi che ci si è prefissati di raggiungere attraverso l'attuazione del piano, le destinazioni funzionali, le indicazioni e prescrizioni sono quelle incluse negli elaborati grafico - documentali del Piano Attuativo e nella citata convenzione urbanistica.

Ipotesi dimensionali:

Superficie territoriale: 26.442 mq (di cui 6.979 mq già edificati);

Volume edificabile residuo: 6.120 mc (10.000 mc/ha);

Abitanti teorici residui: 40 ab (150 mc/ab);

Superficie stradale: 5.369 mq;

Superficie a standard: 7.974 mq.

Fattibilità Geologica:

Il comparto si trova in classe 3A Fattibilità con consistenti limitazioni riferita al recepimento delle prescrizioni del PGRA, e ricade anche all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di acquedotto corrispondente alla classe 3D.



Figura 12 - ATRC 3 – Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

SOTTOCLASSE 3a

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M), ai quali si è fatto cenno nel paragrafo sulle considerazioni generali, e frequente (P3/H) che riguarda due piccole superfici lungo la roggia Silvella fino al sottopasso con la SP 85 e a SW della località Cà Rossa, dove oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi dove presenti contestualmente, si applicano le seguenti prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza...):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o essere provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
13. Il comune di Pieve d'Olmi inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURRE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009), disponibile all'indirizzo

https://www.adbpo.it/PDGA_Documenti_Piano/vulnerabilita/vulnerabilita_edifici.pdf.

SOTTOCLASSE 3d

Tale sottoclasse individua la zona di rispetto della captazione ad uso idropotabile "che prelevano acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse", come previsto dall'art.94 del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, che individua la superficie circostante la zona di tutela assoluta (sottoclasse 4c), all'interno della quale:

- in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5, del d.lgs. 152/06, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6 del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n°17, del 22 aprile 2003.

Scenario di pericolosità sismica locale

I fenomeni di densificazione, che producono cedimenti, non sono probabili nell'area urbana perché l'evento sismico atteso è molto basso e il fenomeno citato interessa solo terreni naturali o artificiali (ad esempio i terreni di riporto) a grana sabbioso-limosa e messa in posto recente, quali quelli presenti a sud di Pieve d'Olmi nell'area interessata dagli argini golenali, mentre per quanto concerne il rischio di liquefazione, ovvero di perdita istantanea di capacità portante per incremento delle pressioni neutre generate dal sisma, le condizioni fondamentali sono presenti in tutto il territorio di Pieve d'Olmi per la predominanza di terreni granulari e di terreni saturi di acqua.

Fenomeni analoghi a quelli della liquefazione possono interessare anche depositi contenenti argille tissotropiche, il cui rifluimento può innescare frane superficiali o espansioni laterali. Argille montmorillonitiche possono essere talvolta presenti negli orizzonti di accumulo illuviale dei suoli, ma fino alle profondità investigate di 2 – 8 metri le intercalazioni limo argillose, se presenti, sono molto rare e sottili e conseguentemente il potenziale fenomeno si può considerare sostanzialmente assente.

Indicazioni generali riferite all'ATRC 3

Il Piano Attuativo relativo all'ambito ATRC 3 sarà realizzato sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità con quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della stessa, se il Piano Attuativo non fosse ultimato rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità dello stesso.

Si rimanda inoltre ai contenuti dell'art.93, comma 1 ter, della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..

L'ambito riveste un potenziale rischio archeologico per la prossimità al passaggio di un asse della centuriazione romana, pertanto preliminarmente all'inizio dei lavori che comportano scavi debbono essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio i progetti di dettaglio degli interventi in modo da poter permettere alla stessa di valutare le opere sul sottosuolo e nel caso inviare eventuali prescrizioni.

In conformità ai disposti della D.G.R. N.X/6738 del 19.06.2017, gli interventi edilizi previsti debbono essere attentamente valutati e subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, oltre che ad attuare quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Piano relativamente alle sottoclassi di fattibilità geologica in cui ricadono.

In fase di stesura della pianificazione di dettaglio sarà verificata l'opportunità o meno di realizzare una intersezione a rotatoria.