



SAN CIPRIANO PICENTINO (sa)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 16 del 22/12/2004 e s.m.i. - L.R. 13 del 10/08/2022 e s.m.i. - Reg. n. 05/2011 e Reg. n. 07/2019)

PUC

2024

Adottato con delib. di G.C. n°47 del 01/03/2024 e adeguato alle osservazioni
raccolte con delibera di G.C. n°91 del 07/06/2024 e n° 114 del 08/08/2024

SINDACO : Sonia Alfano

R.U.P. : ing. Giuseppe Vertullo

1:25000 ○	1:10000 ○	1:5000 ○	1:2000 ○	<input type="checkbox"/>	DISPOSIZIONI STRUTTURALI <i>a tempo indeterminato (ex art.3. co.3 L.R. 16/2004)</i>			
				<input type="radio"/>	DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE <i>a tempo determinato (ex art.3. co.3 L.R. 16/2004)</i>			
				<input type="radio"/>	ATTI DI PROGRAMMAZIONE (API) <i>(ex art. 25 - L.R. 16/2004)</i>			
				<input type="checkbox"/>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA			
				<input type="checkbox"/>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
				<input type="checkbox"/>	VAS - RAPPORTO AMBIENTALE			
				<input type="checkbox"/>	VAS - SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE			
				<input type="checkbox"/>	VINCA - STUDIO DI INCIDENZA			
<i>Ambito Identitario: Area metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno, Picentini</i>						SIGLA	ALLEGATO	
RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON LO STUDIO GEOLOGICO-TECNICO								
PROGETTO URBANISTICO	:	dr. arch. Pio Castiello (D.T. Studio Castiello Projects s.r.l.)						
STUDIO GEOLOGICO	:	dr. Geol. Antonio Toscano						
STUDIO AGRONOMICO	:	dr. Agr. Carmine Spina						
ZONIZZAZIONE ACUSTICA	:	Prof. Gennaro Lepore						
STUDIO ARCHEOLOGICO	:	dr. Lester Lonardo						
VINCA	:	Prof.ssa Giuliana Napolitano						

Arch. Pio Castiello
(Direttore Tecnico Studio Castiello Projects s.r.l.)

Indice

Premessa.....	1
Quadro d'insieme.....	2
Quadrante n. 1 – località Vignale, Il palazzo.....	4
Quadrante n. 2 – località Pigne	7
Quadrante n. 3 – Centro storico.....	10
Quadrante n. 4 – via Gerardo Napolitano	13
Quadrante n. 5 – località Pezzano - Filetta	15
Quadrante n. 6 – via Tora di Filetta	18
Quadrante n. 7 – Campigliano.....	20
Considerazioni conclusive	23

Premessa

Le scelte urbanistiche riguardanti le zone trasformabili nel Comune di San Cipriano Picentino (SA) sono state basate su valutazioni delle condizioni geomorfologiche e sismiche del territorio, desunte dallo studio geologico tecnico, redatto dal dott. Geologo Antonio Toscano, e dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. In particolare, l'**art.3** delle Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**) del PUC disciplina la "**prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico**" su tutto il territorio comunale.

La presente relazione porge un quadro comparativo delle scelte urbanistiche rispetto allo studio geologico, concentrando l'attenzione esclusivamente sulle aree a maggiore potenziale di trasformazione urbanistica ed edilizia, come definite dal Piano Urbanistico Comunale e identificate di seguito come "zone trasformabili". Questa sintesi mira a migliorare la comprensione delle decisioni urbanistiche, partendo dal presupposto che le zone con un basso potenziale di trasformazione, definite di seguito come "zone a bassa trasformabilità", hanno un impatto trascurabile sul carico urbanistico-edilizio complessivo.

Le "aree trasformabili" comprendono le zone C (cfr. art. 26 delle NTA) e le zone D, D1 e D2 (cfr. artt. 27, 28 e 29 delle NTA) in particolar modo e, seppur con un grado di trasformabilità minore, le zone B, B1 e B2 (cfr. artt. 23, 24 e 25 delle NTA), le zone F1 e F2 (cfr. 35 e 36 delle NTA) e le zone T (cfr. art. 30 delle NTA).

Le "aree a bassa trasformabilità", quali le zone agricole, le aree a Parco e il centro storico - zona A (cfr. artt. 22 delle NTA), non richiedono un'analisi di compatibilità, poiché gli indici urbanistici di tali zone non sono in grado di incidere significativamente sui carichi urbanistici preesistenti.

Il presente documento fornisce dunque una panoramica delle scelte urbanistiche e include verifiche di compatibilità con lo studio geologico tecnico. Le verifiche sono effettuate mediante comparazione grafica di stralci dell'Azzonamento Urbanistico (cfr. 24 DP1.01 - Azzonamento) con stralci dell'elaborato "grafico di compatibilità con lo studio geologico-tecnico" di seguito denominato *grafico di compatibilità*, il quale a sua volta esita dalla sovrapposizione dell'Azzonamento di cui prima e della Carta della Stabilità (cfr. "Carta della stabilità").

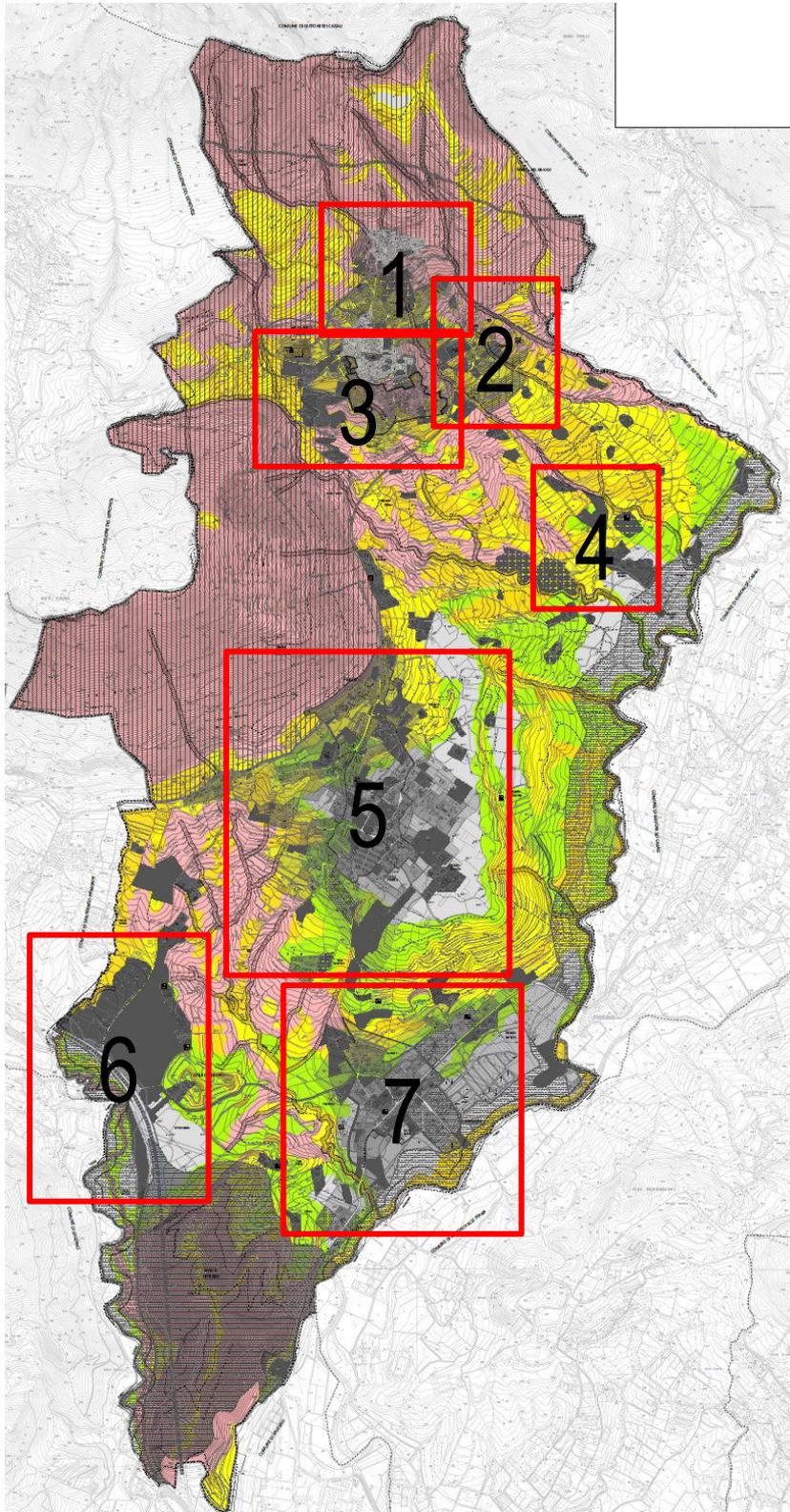
Quadro d'insieme

Il Piano Urbanistico Comunale persegue gli obiettivi generali di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, in linea con i nuovi paradigmi dell'urbanistica contemporanea e con le nuove disposizioni in materia poste in essere dalla L.R. 13/2022 e s.m.i. Questo approccio risponde alle sfide attuali dell'urbanizzazione e mira a ottimizzare l'uso delle risorse esistenti, promuovendo al contempo uno sviluppo sostenibile e armonioso del territorio. In coerenza con questa strategia, non sono previste nuove aree di espansione urbana che vadano a consumare suoli agricoli. Infatti, le "zone trasformabili" insistono su suoli a volte liberi da edificazione ma di fatto già "consumati" in quanto presentano delle infrastrutture o risultano interclusi tra aree edificate, fermo restando che molte zone di espansione risultano dalla recente stesura di Piano ed hanno perciò già ricevuto pareri dalle autorità competenti. Il presente Piano ha individuato le nuove "zone trasformabili" in zone stabili sia dal punto di vista geologico sia dal punto di vista sismico. Tuttavia, considerato che anche l'opzione di recuperare l'edificato esistente può generare impatti sullo stato geomorfologico del territorio, i progettisti del PUC riconoscono il valore di conformare la pianificazione urbanistica agli studi di tecnici di settore. A tal proposito si ribadisce che con l'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale si affronta la tematica relativa alla *"prevenzione del rischio geologico, sismico, idrogeologico"*.

Analizzando il territorio comunale da un punto di vista geo-morfologico è possibile individuare due unità di paesaggio. La parte sud, sud-est è caratterizzata da suoli pianeggianti, costituiti da depositi alluvionali genericamente stabile dal punto di vista geologico e ricopre circa metà del territorio comunale comprendendo le località *Pezzano-Filetta* e *Campigliano*. In questa unità di paesaggio sono stati previsti i maggiori incrementi dei carichi urbanistici. Infatti, buona parte delle zone C sono localizzate nella piana così come le zone D1 e D2, ovvero le zone produttive di nuova formazione. Procedendo nella parte nord, nord-ovest il paesaggio pianeggiante lascia spazio ai rilievi montuosi dei Picentini. Tale porzione del territorio, in buona parte anche vincolata dalla presenza di zone di protezione speciale, è stata prevalentemente destinata a zone agricole e/o naturalistiche. Le zone trasformabili individuate in questo ambito sono tutte localizzate in corrispondenza del centro storico di San Cipriano Picentino. Tali zone sono costituite perlopiù da zone B (sature) con alcune zone B1, B2 e C di modesta estensione territoriale. Il territorio comunale è stato diviso negli illustrati quadranti al fine di agevolare la lettura e la comprensione delle scelte urbanistiche in relazione agli studi geologici. Come si evince dalla figura illustrativa sono state considerate soltanto alcune aree del territorio comunale che sono quelle in cui si pervengono le "zone trasformabile", atteso che non sia necessario analizzare le "zone a bassa trasformabilità". Le zone trasformabili si pervengono nei tre agglomerati urbani e nelle zone a destinazione produttiva. Nello specifico i quadranti da 1 a 3 riguardano il capoluogo di San Cipriano Picentino; il quadrante 4 riguarda una area urbanizzabile che già ospita attività produttive e turistiche in via Gerardo Napolitano; il

quadrante 5 riguarda l’agglomerato urbano di Pezzano-Filetta; il quadrante 6 riguarda una nuova zona produttiva

Suddivisione territorio comunale in quadranti di analisi individuati sull’elaborato “grafico di compatibilità con lo studio geologico tecnico”



- LEGENDA**
- Limite territorio comunale
 - DESTINI ABITATIVI**
 - Zona A - Centro storico - restauri urbanistici e conservazione - (cfr. art. 60 Norme PTCP)
 - Zona B - Riabilitazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 64 Norme PTCP)
 - Zona B1 - Riordino e completamento densità del tessuto urbano - (cfr. art. 65 Norme PTCP)
 - Zona B2 - Lottizzazione già programmata in corso di completamento (cfr. PRG vigente)
 - Zona C - Integrazione pianificatoria in ambito urbano e periurbano
 - Zona D - Produttiva consolidata
 - Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PP)
 - Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione comunale disciolta (PP)
 - Zona E - Turismo creativo
 - DESTINI AGRICOLI E FORESTALI**
 - Zona G - Agricola ordinaria
 - Zona G1 - Agricola intensiva - (cfr. art. 68 Norme PTCP)
 - Zona G2 - Agricola periurbana - (cfr. art. 69 Norme PTCP)
 - Zona G3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica
 - DESTINI DI INTERESSE PUBBLICO**
 - Zona H - Abitazioni comunali pubbliche e di uso pubblico - (Standard urbanistici)
 - Zona H1 - Abitazioni religiose
 - Zona H2 - Abitazioni comunali
 - Zona H3 - Parco urbano
 - Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali ed in contesti agricoli - (cfr. art. 66 Norme PTCP)
 - Zona I1 - Abitazioni e servizi privati in contesti agricoli
 - Zona FA - Parco archeologico
 - Zona FT - Parco rurale

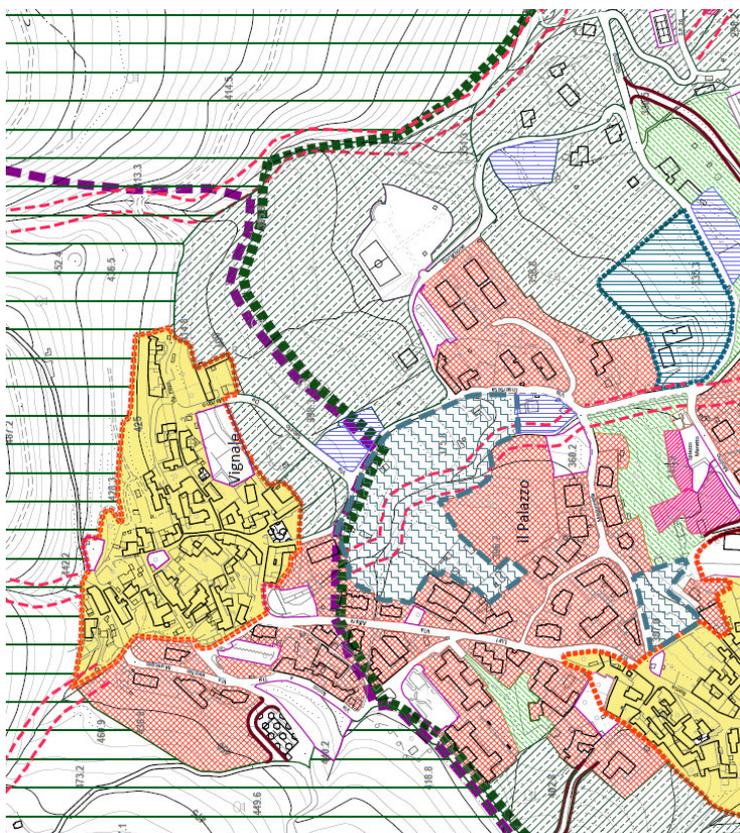
CLASSI DI INSTABILITA'

- MOLTO ELEVATA
- ELEVATA
- MEDIA
- BASSA
- ZONE STABILI

lungo via Tora di Filetta; il quadrante n. 7 concerne l’agglomerato urbano di Campigliano.

Quadrante n. 1 – località Vignale, Il palazzo

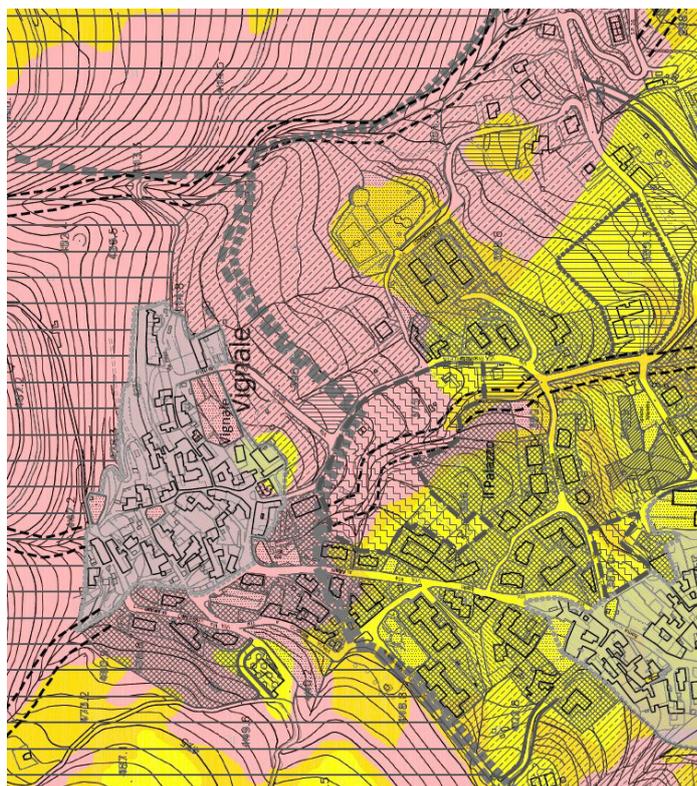
Stralcio dell'Azzonamento



Stralcio della legenda dell'Azzonamento

- SISTEMA INSEDIATIVO**
- Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
 - Ambiti di Rigenerazione Urbana (L.R. 13/2022)
 - Zona B - Riqualificazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme PTCP)
 - Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP)
 - Zona B2 - Utilizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG vigente)
 - Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano o periurbano
 - Zona D - Produttiva consolidata
 - Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP)
 - Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP)
 - Zona T - Turistica ricettiva
 - Attrezzature turistico-ricettive
- SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE**
- Zona E - Agricola ordinaria
 - Zona E1 - Agricola infraurbana - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
 - Zona E2 - Agricola periurbana - (cfr. art. 83 Norme PTCP)
 - Zona E3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica
- ATTREZZATURE E SERVIZI (PUBBLICI E PRIVATI)**
- Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici
 - Zona F2 - Attrezzature religiose
 - Zona F3 - Attrezzature cimiteriali
 - Zona PU - Parco urbano
 - Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli - (cfr. art. 85 Norme PTCP)
 - Zona IS - Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo
 - Zona PA - Parco archeologico
 - Zona FF - Parco fluviale

Stralcio del grafico di compatibilità



Stralcio della legenda del grafico di compatibilità

- LEGENDA**
(cfr. - AL SICILY CAFTA DELLA STABILITÀ (sotto STUDIO GEOLOGICO))
- CLASSI DI INSTABILITÀ**
- ALTISSIMA
 - ALTA
 - MEDIA
 - BASSA
 - NULLA
- SISTEMA INSEDIATIVO**
- Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
 - Ambiti di Rigenerazione Urbana (L.R. 13/2022)
 - Zona B - Riqualificazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme PTCP)
 - Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP)
 - Zona B2 - Utilizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG vigente)
 - Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano o periurbano
 - Zona D - Produttiva consolidata
 - Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP)
 - Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP)
 - Zona T - Turistica ricettiva
 - Attrezzature turistico-ricettive
- SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE**
- Zona E - Agricola ordinaria
 - Zona E1 - Agricola infraurbana - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
 - Zona E2 - Agricola periurbana - (cfr. art. 83 Norme PTCP)
 - Zona E3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica
- ATTREZZATURE E SERVIZI (PUBBLICI E PRIVATI)**
- Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici
 - Zona F2 - Attrezzature religiose
 - Zona F3 - Attrezzature cimiteriali
 - Zona PU - Parco urbano
 - Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli - (cfr. art. 85 Norme PTCP)
 - Zona IS - Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo
 - Zona PA - Parco archeologico
 - Zona FF - Parco fluviale

Come anticipato nel capitolo precedente il capoluogo del Comune si trova nella parte pedemontana del territorio caratterizzata da diffusa instabilità dei suoli. Il sito è costituito prevalentemente da ambiti insediativi consolidati. Di fatti le ZTO del “*sistema insediativo*” che interessano l’area sono:

- Zona A – Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
- Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme PTCP)
- Zona B2- Lottizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG vigente)
- Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano

Si dettaglia quindi per tali zone una descrizione sintetica delle scelte urbanistiche in relazione allo studio geologico.

La **zona A** come non necessita di ulteriori approfondimenti in quanto rappresenta un’area di edilizia consolidata per la quale il PUC non concede la possibilità di incremento dei carichi urbanistici.

Ecco il testo riordinato in linguaggio tecnico-architettonico:

Le **zone B** indicano tessuti urbani consolidati per i quali il PUC prevede la ristrutturazione e la riqualificazione. Questo tipo di zona B indica parti di territorio compiutamente edificate, simili alla zona A, ma prive di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Dato l'indice previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), il PUC non prevede l'incremento dei carichi urbanistici e pertanto non sussistono ulteriori eventuali fonti di criticità.

La **zona B2** indica lottizzazioni in corso di completamento già previste dagli antecedenti urbanistici che la presente variante recepisce in quanto si tratta di aree già urbanizzate. Nella fattispecie del sito in esame non si riscontano incompatibilità con la geologia dei suoli che sono classificati come mediamente instabili, ovvero per i quali è possibile realizzare nuova edificazione se realizzata nel rispetto della normativa tecnica in materia.

Le **zone C**, che individuano aree di integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano, ormai in buona parte sottratte agli usi agricoli e talora già interessate da interventi di trasformazione e/o di urbanizzazione, sono localizzate in siti caratterizzati da stabilità geologica diversa – stabilità media, elevata, e molto elevata. Le criticità individuabili rinvergono dal previgente Piano Urbanistico Comunale a suo tempo munito di parere del Genio Civile e dell’Autorità di Bacino. Di conseguenza, sono state confermate le individuazioni di zona, fermo restando l’applicazione delle opportune cautele ed approfondimenti in sede attuativa, atteso che il PUC richiede per l’attuazione della zona la redazione di Piani Urbanistici Attuativi, i quali necessitano di dettagliati studi geologici.

Per quanto riguarda le zone per “*attrezzature e servizi (pubblici e privati)*” qui ricadono:

- Zona PU - Parco urbano

- Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici
- Zona F2 - Attrezzature religiose

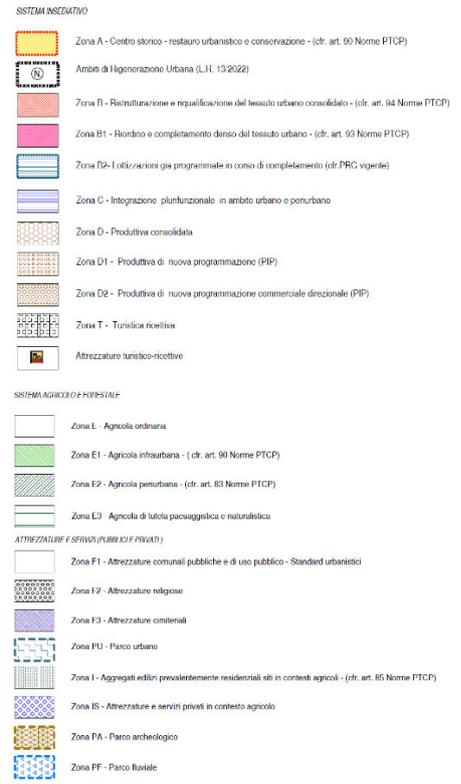
Il parco urbano o **zona PU** non prevede indice atto a consentire nuova volumetria, pertanto, non necessità di ulteriori approfondimenti. Le zone F individuano le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (“standards urbanistici”) che posso tradursi in aree a verde, parcheggi, aree per lo sport o edifici per l’istruzione nelle **zone F1** e per attrezzature religiose nelle **zone F2**. Per le specifiche sui servizi e attrezzature individuati in tali aree si rimanda alla tavola degli standard (cfr. *28 DP3.01 -Standard urbanistici - attrezzature e viabilità*). Nella specifica area considerata, escludendo le attrezzature esistenti potenzialmente a rischio (di interesse comune, religiose, per l’istruzione) per le quali lo studio geologico suggerisce interventi limitati e di messa in sicurezza, nell’area sono state previste solo nuove aree a verde e/o a parcheggio che non sono in grado di gravare sui carichi urbanistici esistenti.

Quadrante n. 2 – località Pigne

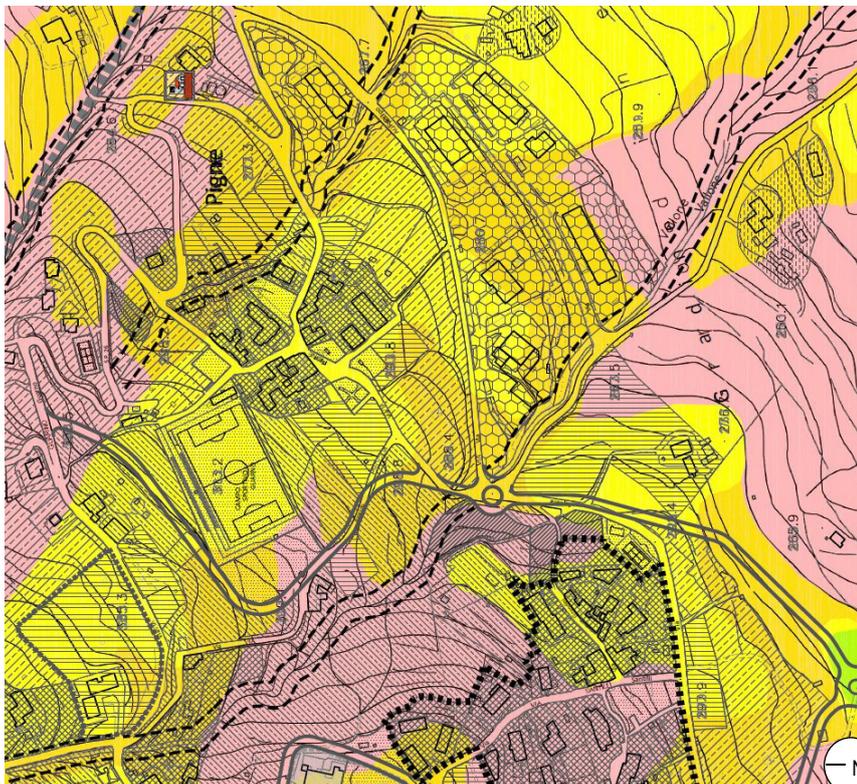
Stralcio dell'Azionamento



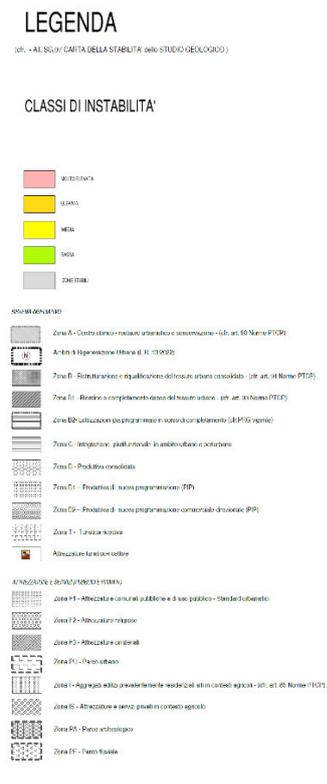
Stralcio della legenda dell'Azionamento



Stralcio del grafico di compatibilità



Stralcio della legenda del grafico di compatibilità



La località pigne fa parte dell'ambito urbano del capoluogo del Comune. In questo sito è già presente un agglomerato urbano di tipo residenziale, per il quale è stato previsto un ampliamento, e un insediamento di tipo produttivo a sud del precedente che viene confermato. Di fatti le ZTO del “*sistema insediativo*” che interessano l'area sono:

- Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme Zona PTCP)
- Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP)
- Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano
- Zona D - Produttiva consolidata

Si dettaglia dunque per tali zone una descrizione sintetica delle scelte urbanistiche in relazione allo studio geologico.

Le **zone B** indicano tessuti urbani consolidati per i quali il PUC prevede la ristrutturazione e la riqualificazione. Questo tipo di zona B indica parti di territorio pienamente edificate. Dato l'indice previsto dalle NTA, il PUC non prevede l'incremento dei carichi urbanistici e pertanto non sussistono ulteriori eventuali fonti di criticità.

Le **zone B1** indicano tessuti urbani consolidati meno definito e una densità insediativa più bassa rispetto alla zona B. Per questa zona sono previsti interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo e pertanto anche possibilità di nuova costruzione. Nel sito in analisi tali zone insistono su aree di instabilità molto elevata. Tuttavia, l'estensione territoriale di queste zone è limitata, determinando di conseguenza una contenuta eventuale nuova volumetria. Non di meno tale zonizzazione esita dalla precedente stesura di Piano, a suo tempo munita di parere del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino. Pertanto si riconfermano le predette individuazioni di Zona fermo restando la cautela da applicare in fase attuativa e l'accertamento dell'instabilità geo-sismica da effettuare in sede di eventuali interventi edilizi.

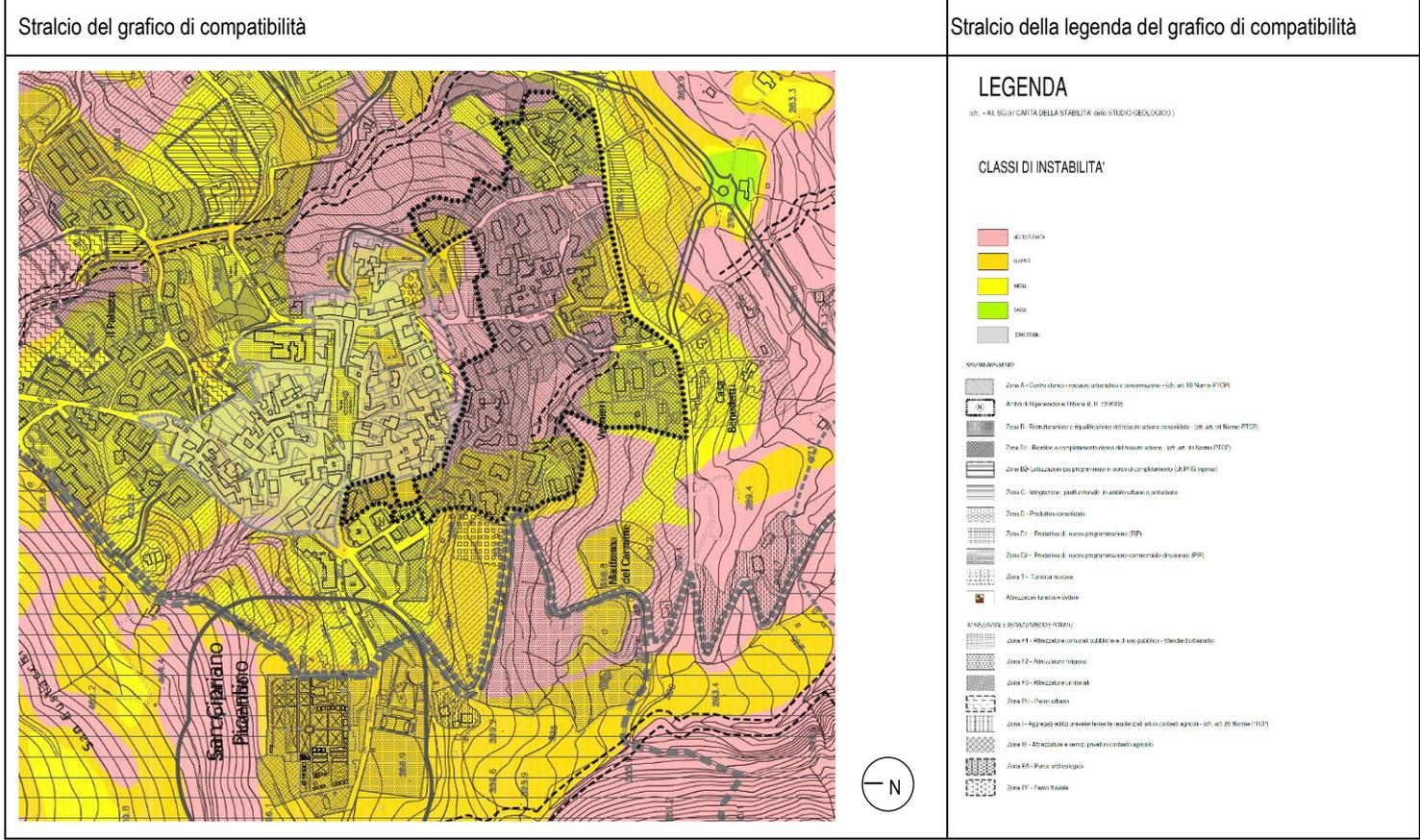
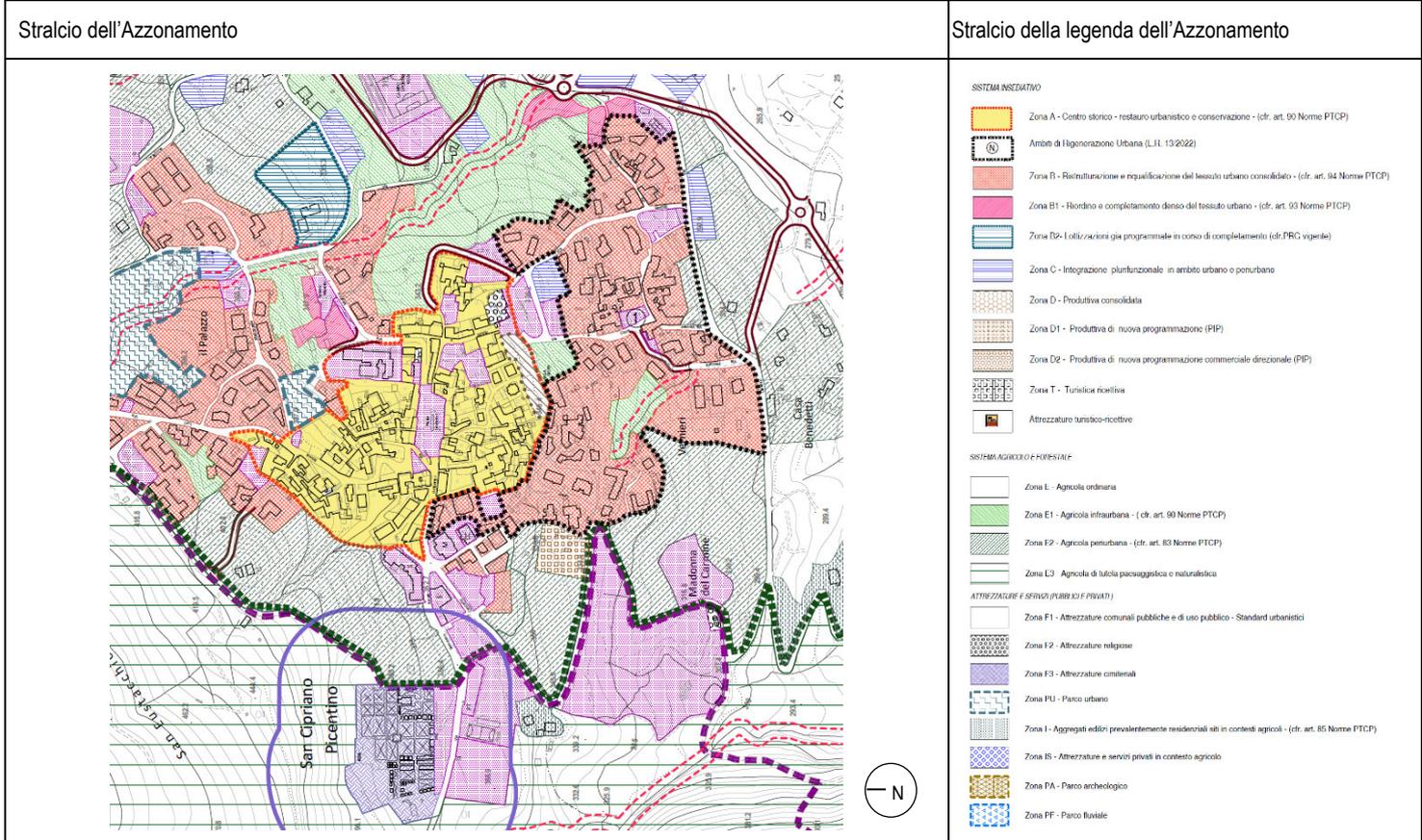
Le **zone C**, che identificano aree di integrazione plurifunzionale nell'ambito urbano e periurbano, sono per lo più aree già escluse dall'uso agricolo e talvolta coinvolte in interventi di trasformazione o urbanizzazione. In questo quadrante tali zone sono localizzate in siti caratterizzati da stabilità geologica media, e pertanto non presentano criticità rilevanti.

La **zona D** comprende principalmente aree già insediate e caratterizzate da usi e vocazioni produttive. Si prevede il mantenimento e il consolidamento di tali usi e destinazioni, compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali. Le criticità che si possono riscontrare riguardano aree già edificate, che perciò hanno già ricevuto parere dalle autorità competenti.

Per quanto riguarda le zone per “*attrezzature e servizi (pubblici e privati)*” qui ricadono esclusivamente Zone di tipo *F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici*. Le **zone F1** individuano le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (“standards urbanistici”) che possono tradursi in aree a verde, parcheggi, aree per lo sport o edifici per l’istruzione. Per le specifiche sui servizi e attrezzature individuati in tali aree si rimanda alla tavola degli standard (cfr. *28 DP3.01 -Standard urbanistici - attrezzature e viabilità*). Nella specifica area considerata non si riscontrano criticità dal punto di vista geosismico.

Con riferimento alle infrastrutture stradali di progetto una parte di esse è localizzata in un’area di instabilità molto elevata. A tal proposito si precisa che il tratto interessato dalla predetta instabilità risulta combaciare con un’arteria già esistente che pertanto in fase eventuale esecuzione dei lavori dovrà necessariamente attuare opere di messa in sicurezza, apportando in tal modo una mitigazione del rischio idrogeologico in essere e pertanto tale previsione risulta essere migliorativa rispetto allo stato di fatto.

Quadrante n. 3 – Centro storico



Il quadrante analizza il centro storico del capoluogo del Comune che si trova nella parte pedemontana del territorio caratterizzata da diffusa instabilità dei pendii. Il sito è costituito prevalentemente da ambiti insediativi consolidati. Di fatti le ZTO del “*sistema insediativo*” che interessano l’area sono:

- Zona A – Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP)
- Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme Zona PTCP)
- Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano
- Zona D1 - produttiva di nuova programmazione (PIP)

Si dettaglia quindi per tali zone una descrizione sintetica delle scelte urbanistiche in relazione allo studio geologico.

La **zona A** come non necessita di ulteriori approfondimenti in quanto rappresenta un’area di edilizia consolidata per la quale il PUC non concede la possibilità di incremento dei carichi urbanistici.

Le **zone B** indicano tessuti urbani consolidati per i quali il PUC prevede la ristrutturazione e la riqualificazione. Questo tipo di zona B indica parti di territorio pienamente edificate, simili alla zona A. Anche se molte zone insistono su aree con instabilità elevata, rappresentando evidenti criticità, ciò non rappresenta incompatibilità con lo studio geologico in considerazione di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che per tali zone il PUC non prevede l’incremento dei carichi urbanistici.

La **zona C**, che individuano aree di integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano, ormai in buona parte sottratte agli usi agricoli e talora già interessate da interventi di trasformazione e/o di urbanizzazione, sono localizzate in siti caratterizzati da instabilità elevata. Le criticità individuabili rinvergono dal previgente Piano Urbanistico Comunale a suo tempo munito di parere del Genio Civile e dell’Autorità di Bacino. Di conseguenza, sono state confermate le individuazioni di zona, ferma restando l’applicazione delle opportune cautele ed approfondimenti in sede attuativa, atteso che il PUC richiede per l’attuazione della zona la redazione di Piani Urbanistici Attuativi, i quali necessitano di dettagliati studi geologici.

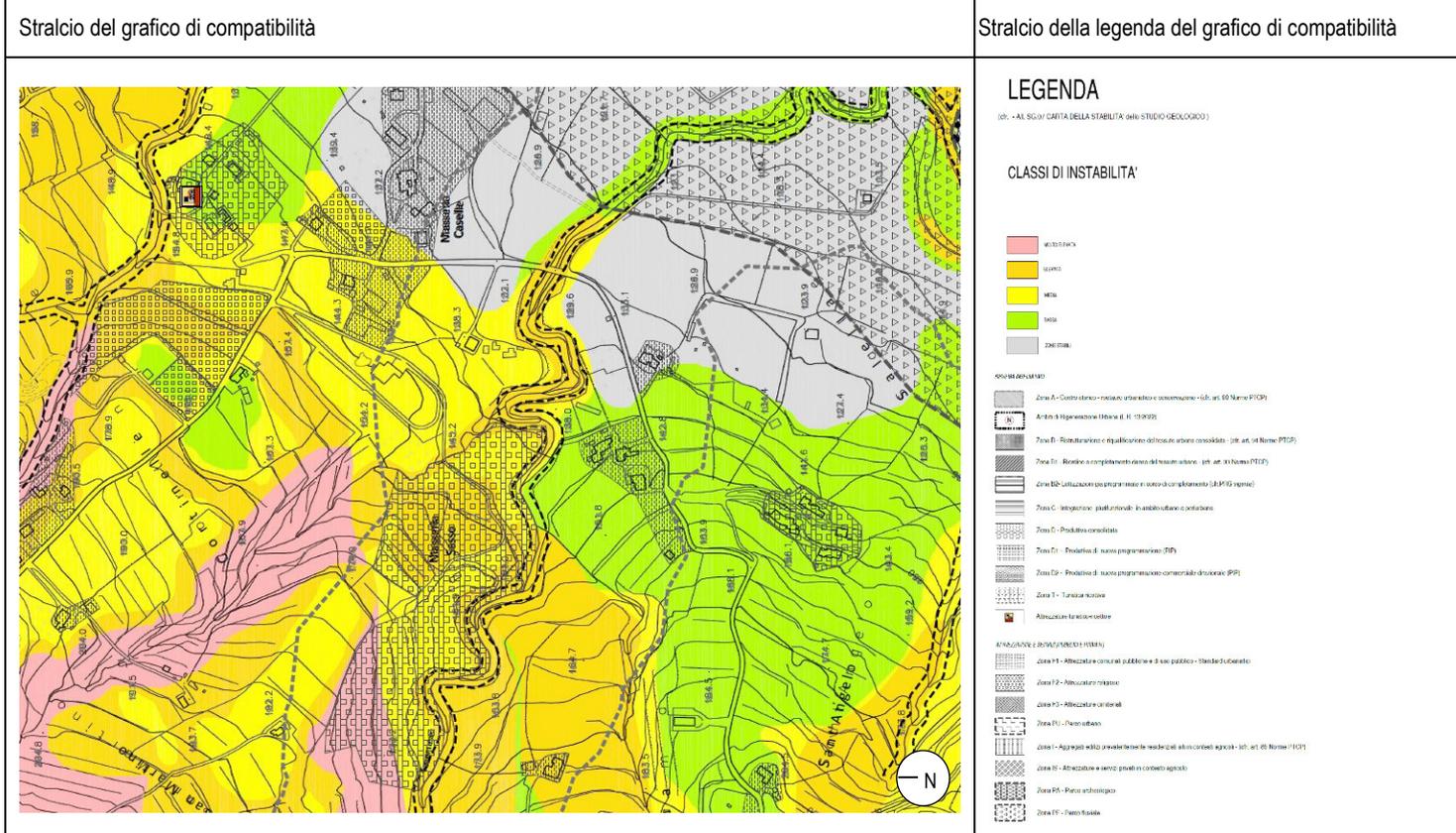
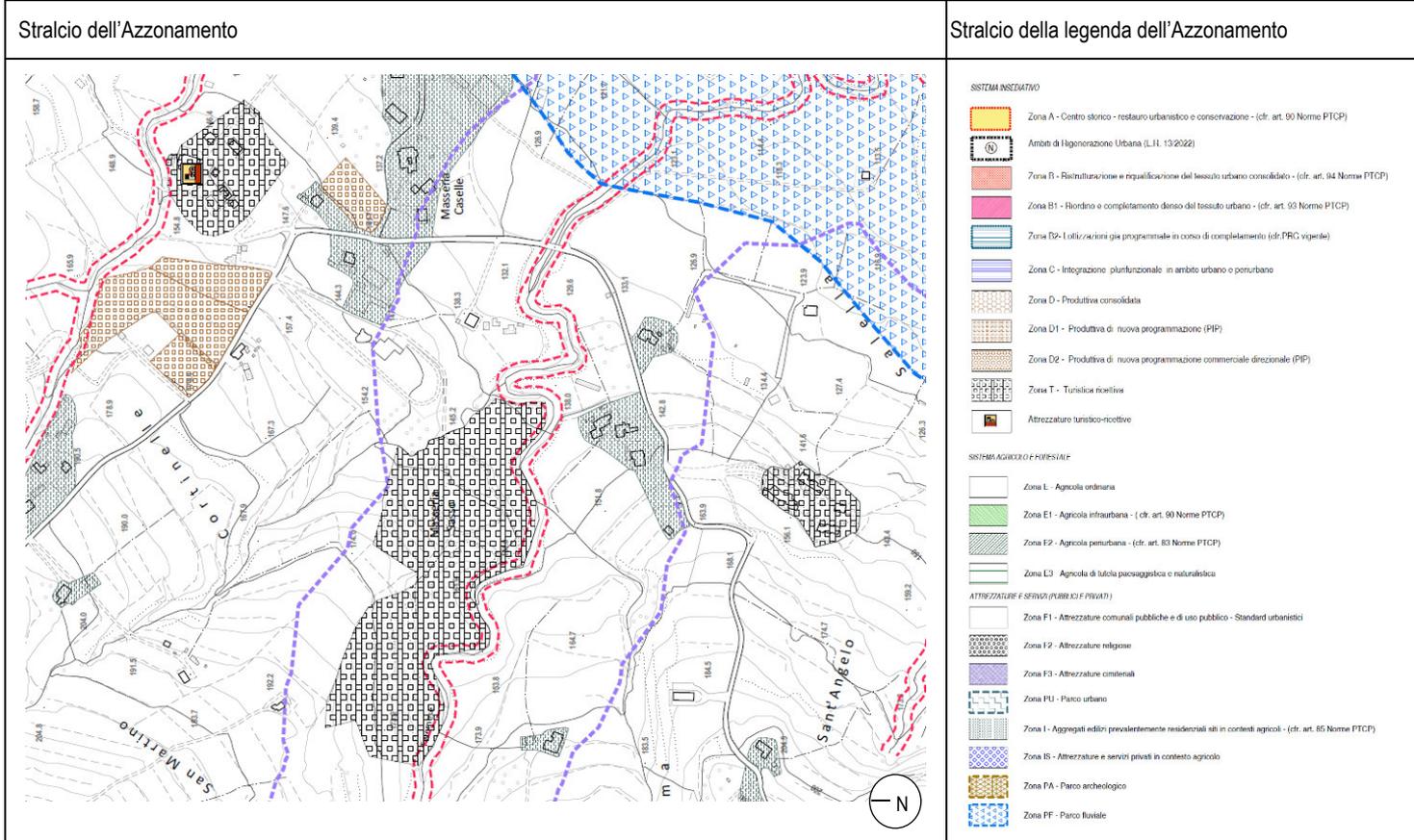
La **zona D1** riguarda aree destinate all’insediamento di attività produttive. Tali zone sono individuate su aree libere da edificazione esistente e insistono su zone classificate come mediamente stabili per cui non sussistono fonti di criticità evidenti, atteso che i futuri interventi edilizi necessitano di ulteriori dettagliati studi geologici.

Le “*attrezzature e servizi (pubblici e privati)*” che interessano il quadrante analizzato sono:

- Zona PU - Parco urbano
- Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici

Il parco urbano o zona PU non prevede indice atto a consentire nuova volumetria pertanto non necessità di ulteriori approfondimenti. Le zone F1 individuano le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto ("standards urbanistici"). Per le distinte sui servizi e attrezzature individuati in tali aree si rimanda alla tavola degli standard (cfr. *28 DP3.01 -Standard urbanistici - attrezzature e viabilità*). Nella fattispecie della area considerata sono state previste solo nuove aree a verde e/o a parcheggio che non sono in grado di gravare sui carichi urbanistici esistenti.

Quadrante n. 4 – via Gerardo Napolitano – Masseria Sasso

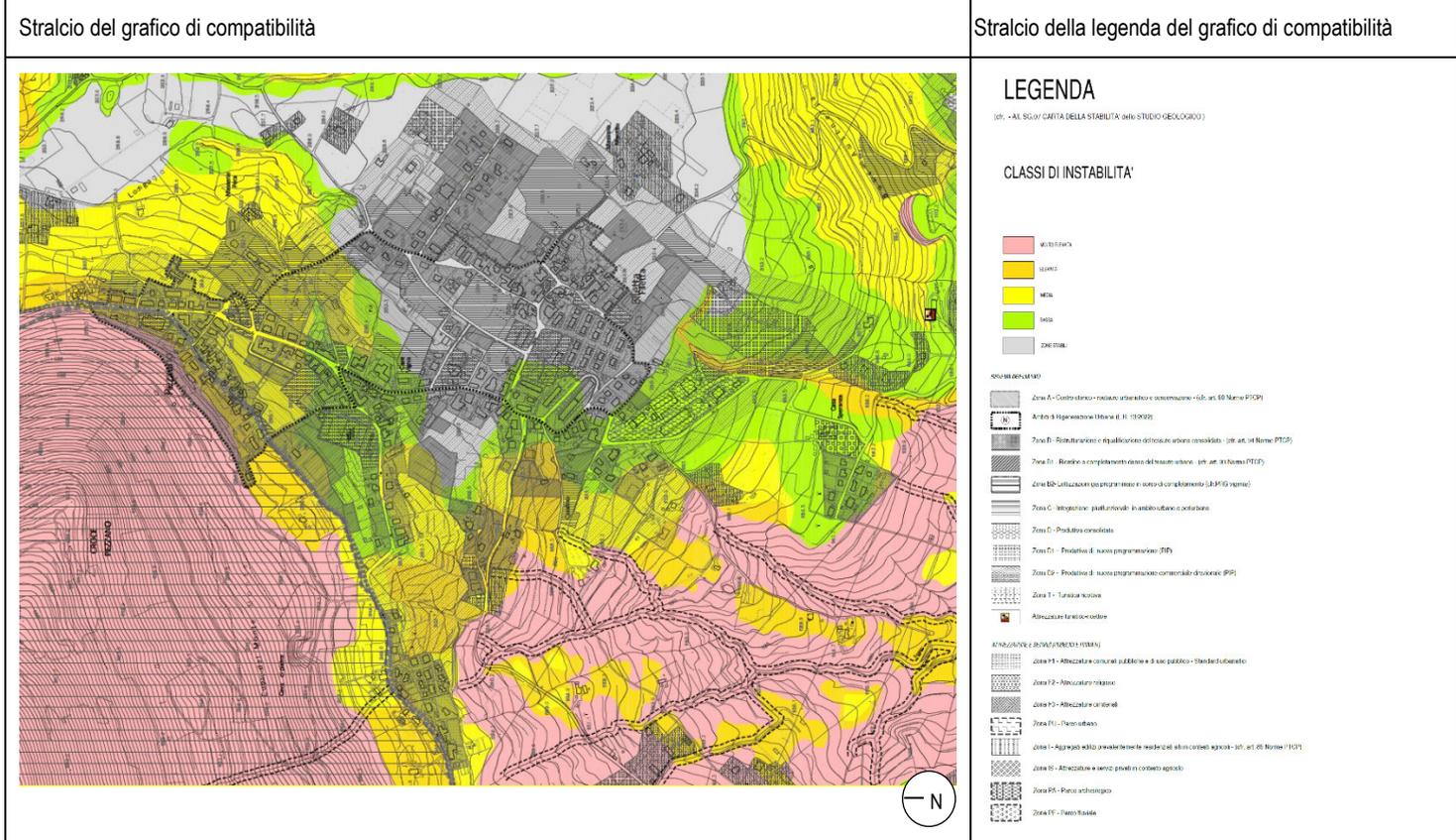
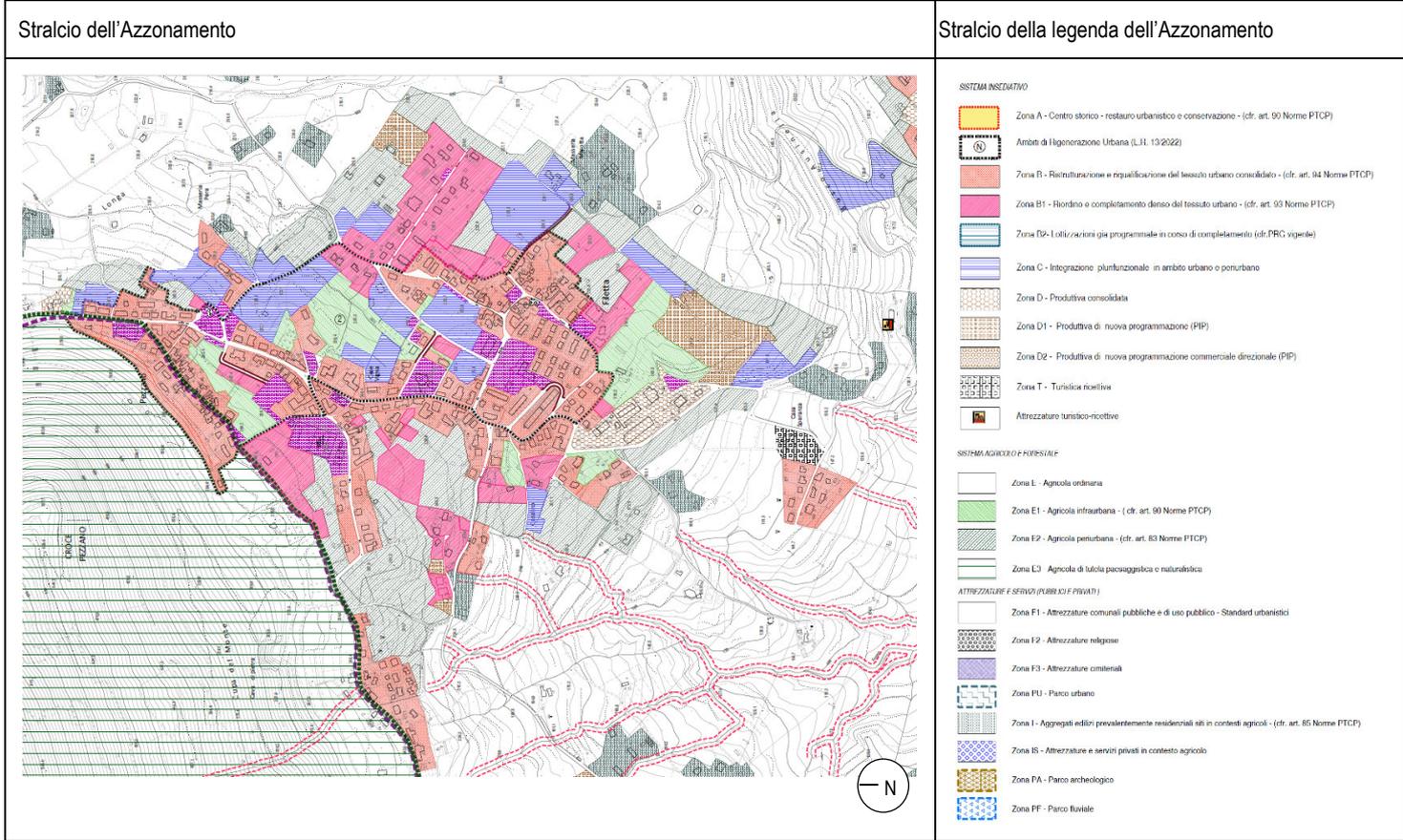


L'ambito che riguarda via Gerardo Napolitano presenta alcune attività produttive sia di tipo turistico sia di altro tipo. Al fine di consentire lo sviluppo di tali attività il Piano ha qui individuato una zona produttiva di tipo D1, e una zona produttiva di tipo T.

La **zona D1** riguarda aree destinate all'insediamento di attività produttive. Tali zone sono individuate su aree libere da edificazione esistente ma già infrastrutturate e insistono su zone con classe di instabilità media/elevata. Eventuali fonti di criticità legate alla stabilità dei suoli sono rimandate alla fase attuativa in caso di realizzazione di nuova volumetria, atteso che l'attuazione delle zone D1 avviene mediante PUA di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e s.m.i., i quali sono vincolati all'espletamento di ulteriori dettagliati studi geologici.

La **zona T** riguarda aree destinate ad attività turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere, complete di servizi, pertinenze e spazi a verde. Nel sito analizzato non si registrano criticità in quanto tali aree insistono su aree con instabilità bassa/media. L'attuazione degli interventi avviene mediante intervento edilizio diretto previa richiesta di Permesso di Costruire per il quale si richiedono in ogni caso ulteriori approfondimenti geologici di dettaglio.

Quadrante n. 5 – località Pezzano - Filetta



Le Località Pezzano e Filetta rappresentano gli ambiti urbani del Comune che hanno avuto un maggiore sviluppo di zone edificabili, in particolar modo destinate alla funzione residenziale e misto-residenziale, negli ultimi decenni. In tali località si esprimono la maggior parte delle istanze di insediamenti di tipo misto-residenziali, infatti, sono qui state individuate la maggior parte delle zone con altro grado di trasformabilità (indicate dal colore blu nello stralcio del grafico di compatibilità geosismica). Tale scelta è in linea con lo studio geologico, infatti, come si riscontra dai grafici riportati, le “zone trasformabili” ricadono in aree che presentano pendenze inferiori a 15° (zone instabili di classe “bassa”) oppure in aree (zone stabili) con pendenze inferiori a 5°; in entrambe la progettazione di nuove opere dovrà sempre essere preceduta dalla verifica dello stato di alterazione, conservazione del substrato, giacitura delle formazioni geologiche affioranti e delle caratteristiche geotecniche dei terreni fondali oltre che da un’accurata verifica di stabilità dei pendii allo scopo di valutare, in particolare, la presenza di eventuali corpi franosi stabilizzati che potrebbero riattivarsi in caso di sismi e/o a seguito di eventi meteorologici intensi.

Ad ogni modo si riporta una descrizione sintetica per ogni categoria di Zona Territoriale Omogenea del “*sistema insediativo*” che interessano l’area:

- Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme Zona PTCP)
- Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP)
- Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano
- Zona D - Produttiva consolidata
- Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP)
- Zona T - Turistica ricettiva

Si dettaglia dunque per tali zone una descrizione sintetica delle scelte urbanistiche in relazione allo studio geologico.

Le **zone B** indicano tessuti urbani consolidati per i quali il PUC prevede la ristrutturazione e la riqualificazione. Questo tipo di zona B indica parti di territorio pienamente edificate. Considerato che l’indice previsto dalle NTA, il PUC non prevede l’incremento dei carichi urbanistici e che tali zone ricadono prevalentemente in zone geologicamente stabili non si riscontrano fonti di criticità.

Le **zone B1** indicano tessuti urbani consolidati meno definiti e una densità insediativa più bassa rispetto alla zona B. Per questa zona sono previsti interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo e pertanto anche possibilità di nuova costruzione. Nel sito in analisi le zone B1 est del centro urbano insistono su aree stabili, mentre quelle a ovest ricadono su aree con instabilità media/elevata. Considerato che l’estensione territoriale delle zone B1 di ovest è limitata, e che l’attuazione delle predette zone avviene mediante intervento

edilizio diretto previa richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per il quale si richiedono in ogni caso ulteriori approfondimenti geologici di dettaglio, non si riscontrano criticità riguardo all'identificazione delle zone B1 nel presente quadrante di analisi.

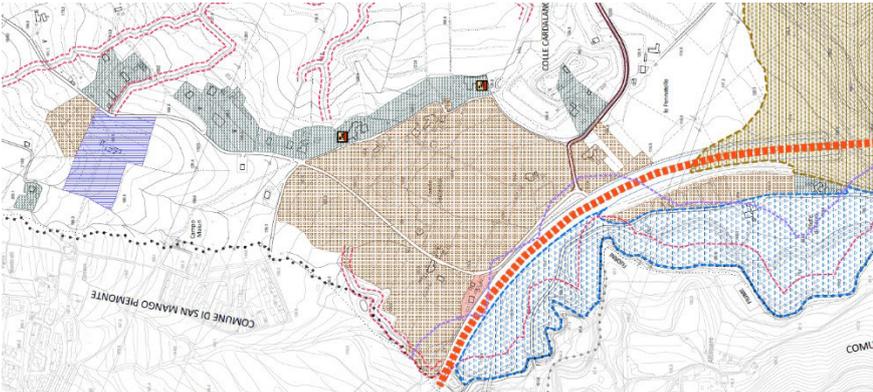
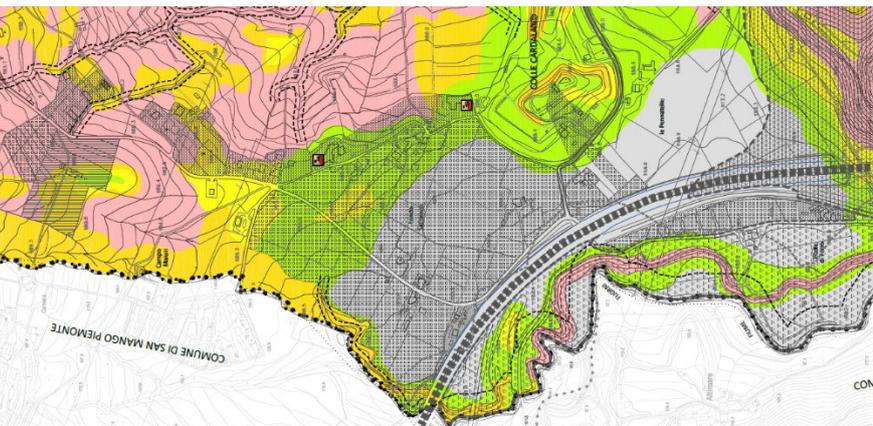
Le **zone C**, che identificano aree di integrazione plurifunzionale nell'ambito urbano e periurbano, sono per lo più aree già escluse dall'uso agricolo e talvolta coinvolte in interventi di trasformazione o urbanizzazione. In questo quadrante tali zone sono localizzate in zone stabili e/o caratterizzate da instabilità media, e pertanto non presentano criticità rilevanti.

La **zona D** comprende principalmente aree già insediate e caratterizzate da usi e vocazioni produttive. Si prevede il mantenimento e il consolidamento di tali usi e destinazioni, compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali. La zona D presente nell'analizzando sito è localizzata su una zona con instabilità bassa, pertanto non si riscontrano criticità rilevanti.

La **zona D1** riguarda aree destinate all'insediamento di attività produttive. Tali zone sono individuate su aree libere da edificazione esistente ma già infrastrutturate e insistono su zone con classe di instabilità bassa o nulla. Fermo restando che l'attuazione delle zone D1 avviene mediante PUA di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e s.m.i., i quali sono vincolati all'espletamento di ulteriori dettagliati studi geologici, non si riscontrano particolari criticità legate a tale individuazione.

Per quanto riguarda le zone per *“attrezzature e servizi (pubblici e privati)”* qui ricadono esclusivamente Zone di tipo *F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici*. Le **zone F1** individuano le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (*“standards urbanistici”*) che possono tradursi in aree a verde, parcheggi, aree per lo sport o edifici per l'istruzione. Per le specifiche sui servizi e attrezzature individuati in tali aree si rimanda alla tavola degli standard (cfr. *28 DP3.01 -Standard urbanistici - attrezzature e viabilità*). Nella specifica area considerata non si riscontrano criticità dal punto di vista geosismico.

Quadrante n. 6 – via Tora di Filetta

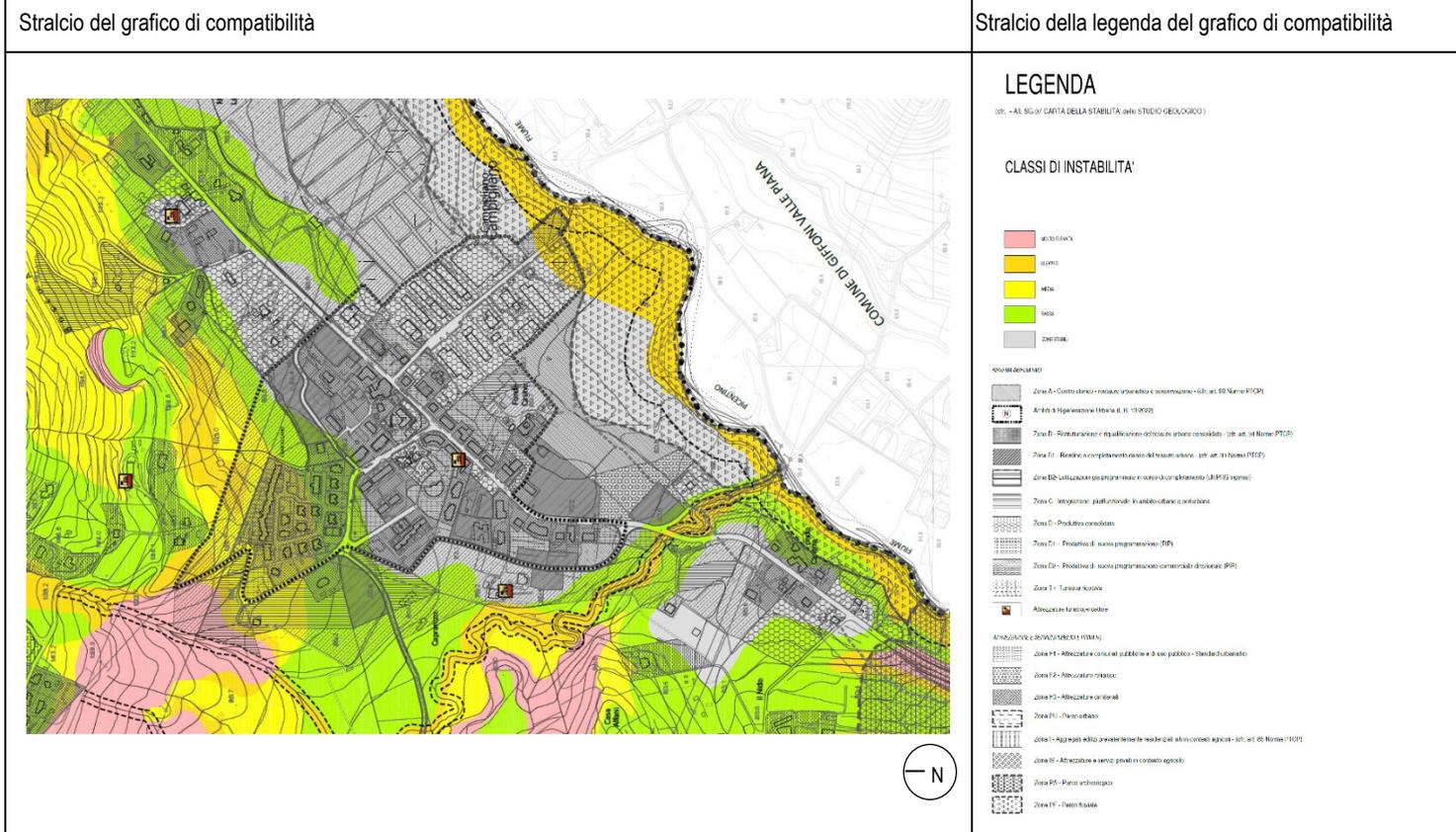
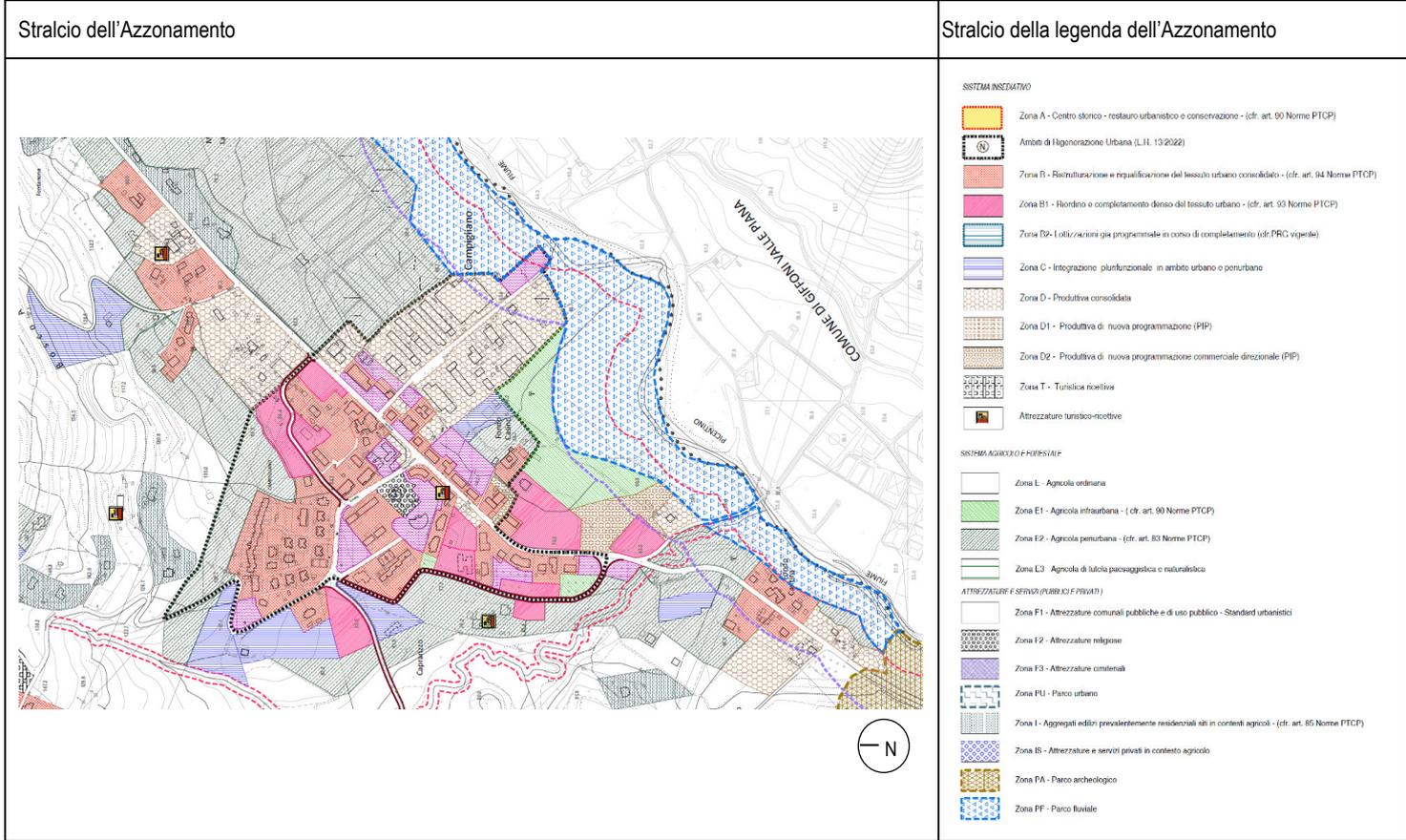
<p>Stralcio dell'Azionamento</p> 	<p>Stralcio della legenda dell'Azionamento</p> <p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP) Ambiti di Rigenerazione Urbana (L.H. 13/2022) Zona B - Ricostruzione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme PTCP) Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP) Zona B2 - Utilizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG vigente) Zona C - Integrazione pluri-funzionale in ambito urbano o periurbano Zona D - Produttiva consolidata Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP) Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP) Zona T - Turistica ricettiva Attrezzature turistico-ricettive <p>SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona L - Agricola ordinaria Zona E1 - Agricola infraurbana - (cfr. art. 90 Norme PTCP) Zona E2 - Agricola periurbana - (cfr. art. 83 Norme PTCP) Zona E3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica <p>ATTREZZATURE E SERVIZI (PUBBLICI E PRIVATI)</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici Zona F2 - Attrezzature religiose Zona F3 - Attrezzature cimiteriali Zona PU - Parco urbano Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli - (cfr. art. 85 Norme PTCP) Zona IS - Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo Zona PA - Parco archeologico Zona PF - Parco fluviale
<p>Stralcio del grafico di compatibilità</p> 	<p>Stralcio della legenda del grafico di compatibilità</p> <p>LEGENDA (cfr. - AL SUOY CARTA DELLA STABILITÀ (dello STUDIO GEOLOGICO))</p> <p>CLASSI DI INSTABILITÀ</p> <ul style="list-style-type: none"> ALTISSIMA ALTA MEDIA BASSA ZONE STABILI <p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione - (cfr. art. 90 Norme PTCP) Ambiti di Rigenerazione Urbana (L.H. 13/2022) Zona B - Ricostruzione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme PTCP) Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP) Zona B2 - Utilizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG vigente) Zona C - Integrazione pluri-funzionale in ambito urbano o periurbano Zona D - Produttiva consolidata Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP) Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP) Zona T - Turistica ricettiva Attrezzature turistico-ricettive <p>SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona L - Agricola ordinaria Zona E1 - Agricola infraurbana - (cfr. art. 90 Norme PTCP) Zona E2 - Agricola periurbana - (cfr. art. 83 Norme PTCP) Zona E3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica <p>ATTREZZATURE E SERVIZI (PUBBLICI E PRIVATI)</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici Zona F2 - Attrezzature religiose Zona F3 - Attrezzature cimiteriali Zona PU - Parco urbano Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli - (cfr. art. 85 Norme PTCP) Zona IS - Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo Zona PA - Parco archeologico Zona PF - Parco fluviale

Il sito in analisi è interessato dalla presenza di una vasta **zona D1** che prevede l'insediamento di nuove attività produttive. Tali zone sono individuate su aree libere da edificazione esistente ma già infrastrutturate e insistono su zone con classe di instabilità bassa o nulla. Fermo restante che l'attuazione delle zone D1 avviene mediante PUA di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e s.m.i., i quali sono vincolati all'espletamento di ulteriori dettagliati studi geologici, non si riscontrano particolari criticità legate a tale individuazione.

Nell'ambito analizzato sono altresì presenti una **zona C** e una **zona D1** distaccate dalla zona PIP.

Le **zone C**, che identificano aree di integrazione plurifunzionale nell'ambito urbano e periurbano, sono per lo più aree già escluse dall'uso agricolo e talvolta coinvolte in interventi di trasformazione o urbanizzazione. Le **zone D1** individuano l'inserimento di nuove attività produttive. Tali zone ricadono prevalentemente in aree geologicamente instabili per le quali lo studio geologico indica che sono vietati e/o sconsigliati nuovi interventi anche in accordo con le NTA dell'Autorità di Bacino. Tanto innanzi detto non pregiudica la trasformabilità urbanistica di tali aree che di fatti è possibile tradurre anche in attività che non implichino la realizzazione di strutture ex-novo, fermo restante in ogni caso la possibilità di effettuare una messa in sicurezza di quanto già esistente nonché procedere ad uno studio geologico di dettaglio con il fine di dimostrare una eventuale stabilità di tali aree.

Quadrante n. 7 – Campigliano



La località Campigliano rappresenta l'agglomerato urbano più meridionale del Comune insediato lungo gli argini del fiume Picentino. Per tale località il Piano prevede un ampliamento sia legato a funzioni residenziali sia di tipo produttivo e commerciale nonché turistico. Come si evince dallo stralcio del grafico di compatibilità geosismica., le "zone trasformabili" qui individuate insistono perlopiù su aree zone geologicamente stabili e con instabilità bassa e pertanto non si riscontrano criticità dal punto di vista geologico. Ad ogni modo si riporta una descrizione sintetica per ogni categoria di Zona Territoriale Omogenea del "sistema insediativo" che interessano l'area:

- Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - (cfr. art. 94 Norme Zona PTCP)
- Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano - (cfr. art. 93 Norme PTCP)
- Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano
- Zona D - Produttiva consolidata
- Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP)
- Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP)
- Zona T - Turistica ricettiva

Si dettaglia dunque per tali zone una descrizione sintetica delle scelte urbanistiche in relazione allo studio geologico.

Le **zone B** indicano tessuti urbani consolidati per i quali il PUC prevede la ristrutturazione e la riqualificazione. Questo tipo di zona B indica parti di territorio pienamente edificate. In considerazione dell'indice previsto dalle NTA che non concede l'incremento dei carichi urbanistici si evince che tale individuazione non rappresenta una criticità.

Le **zone B1** indicano tessuti urbani consolidati meno definito e una densità insediativa più bassa rispetto alla zona B. Per questa zona sono previsti interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo e pertanto anche possibilità di nuova costruzione. Nel sito in analisi tali zone insistono su aree stabili e pertanto non si riscontrano criticità di sorta.

Le **zone C**, che identificano aree di integrazione plurifunzionale nell'ambito urbano e periurbano, sono per lo più aree già escluse dall'uso agricolo e talvolta coinvolte in interventi di trasformazione o urbanizzazione. In questo quadrante le zone di questo tipo sono localizzate su zone geologicamente stabili o caratterizzate da bassa e media instabilità, e perciò non si rinvencono criticità rilevanti.

La **zona D** comprende principalmente aree già insediate e caratterizzate da usi e vocazioni produttive. Si prevede il mantenimento e il consolidamento di tali usi e destinazioni, compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali. Le zone D presenti nel quadrante di riferimento sono localizzate su una zona stabili e pertanto risultano in linea con lo studio geologico.

Le **zone D1** e le **zone D2** riguardano aree destinate all'insediamento di attività produttive di nuova programmazione; le prime intendono accogliere attività varie e le seconde D2 sono maggiormente orientate alla ricezione di attività commerciali direzionali. Tali zone sono individuate su aree libere da edificazione esistente ma già infrastrutturate e insistono su zone con classe di instabilità bassa o nulla. Fermo restante che l'attuazione delle zone D1 avviene mediante PUA di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e s.m.i., i quali sono vincolati all'espletamento di ulteriori dettagliati studi geologici, non si riscontrano particolari criticità legate a tali individuazioni.

La **zona T** riguarda aree destinate ad attività turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere, complete di servizi, pertinenze e spazi a verde. Nel sito analizzato non si registrano criticità in quanto tali aree insistono su aree geologicamente stabili. In ogni caso, l'attuazione degli interventi avviene mediante intervento edilizio diretto previa richiesta di Permesso di Costruire per il quale si richiedono in ogni caso ulteriori approfondimenti geologici di dettaglio.

Per quanto riguarda le zone per *“attrezzature e servizi (pubblici e privati)”* qui ricadono esclusivamente Zone di tipo *F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici*. Le **zone F1** individuano le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (*“standards urbanistici”*) che possono tradursi in aree a verde, parcheggi, aree per lo sport o edifici per l'istruzione. Per le specifiche sui servizi e attrezzature individuati in tali aree si rimanda alla tavola degli standard (cfr. *28 DP3.01 -Standard urbanistici - attrezzature e viabilità*). Nella specifica area considerata non si riscontrano criticità dal punto di vista geosismico.

Considerazioni conclusive

Dall'analisi della carta della stabilità geomorfologica sovrapposta alla pianificazione urbanistica non sono emerse interferenze significative o incompatibilità tra le previsioni urbanistiche e la relativa disciplina normativa contenute nel PUC e la stabilità geologica dell'area. Ciò indica che le scelte di zonizzazione e sviluppo urbano del Piano Urbanistico tengono pienamente conto delle condizioni geologiche del territorio. In altre parole, le opzioni progettuali e le relative norme attuative sono in linea con le condizioni geologiche del territorio e non sono stati individuati fattori geologici ostativi rispetto a tali scelte di pianificazione generale, comunque subordinate, nelle rispettive fasi attuative, alle risultanze degli studi tematici di approfondimento e alla espressione dei pareri degli organi tutori.

Non da ultimo, fermi restando i rischi che riguardano il Comune di San Cipriano Picentino con particolare riferimento alla stabilità dei pendii, sarà di vitale importanza continuare a monitorare attentamente la situazione geologica attraverso studi dettagliati ed applicare senza eccezioni le prescrizioni contenute nel PUC, sia per quanto riguarda lo studio geologico sia per gli aspetti urbanistici, in modo da assicurare la sicurezza della comunità locale e delle infrastrutture principali.