

P.U.G. - Piano Urbanistico Generale
art. 8 - 9 - 11 L. R. n° 20 - 27.07.2001

COMUNE DI CANDELA
Regione Puglia Provincia di Foggia

SINDACO
Dott. Nicola GATTA

R.U.P.
Ing. Beniamino LAMARINA

Progettista
Studio ABU
Arch. Antonio DEMARO

Consulenze specialistiche
Ing. Tommaso FARRUGIA (VIA)
Geom. Giovanni TOMMASO (Geologia)
Prof. Geol. Andrea SALVERMINI (Geotecnica)
Geom. Giuseppe De MEO (Illustri topografici)

Collaboratori
Dott. Arch. Marco COSTI
Dott. Nicola ARGENTARI

TAV:
QS.8.1

Contesto: C2 - CONTESTI STRUTTURALI

Titolo: ASSETTO STRUTTURALE IN AMBITO URBANO

OS	Chiusura 2012	Adozione	Segna	Arch. Denaro	Arch. Denaro
01	Chiusura 2012	Adozione	Segna	Arch. Denaro	Arch. Denaro
02	Settembre 2017	Emissione Base	Segna	Arch. Denaro	Arch. Denaro

Rev. Data Oggetto della revisione Elaborazione Verifica Approvazione

Scale: 1:4.000

Formato: [Lavoro elaborato in C2-QS.8.1] [Lavoro in C2-QS.8.1] [Autore: Studio Urbanistico ABU]

Legenda

CONTESTI A CARATTERE URBANO

CONTESTI DI INTERESSE PUBBLICO

- SCIP1 - Contesto commerciale ed area ripetto
- SCIP2 - Contesto per la trasformazione del polo sportivo
- SCIP3 - Contesto dei servizi turistici a servizio del traffico
- SCIP4 - Contesto della attrezzatura per l'istruzione e formazione
- SCIP5 - Contesto delle attrezzature degli standard urbanistici

CONTESTI URBANI

- SCU1 - Contesto di valenza storico
- SCU2 - Contesto urbano della città consolidata
- SCU3 - Contesto urbano consolidato in via di completamento
- SCU4 - Contesto urbano dell'espansione consolidata
- SCU5 - Contesto urbano di attuazione di PP
- SCU6 - Contesto urbano della trasformazione
- SCU7 - Contesto urbano di attuazione "167"
- SCU8 - Contesto periurbano esistente da riqualificare

CONTESTI A CARATTERE TERRITORIALE

CONTESTI PRODUTTIVI

- SCP1 - Contesto produttivo energetico industriale
- SCP2 - Contesto produttivo artigianale
- SCP3 - Contesto produttivo esistente

CONTESTI RURALI

- SCR1 - Contesto rurale di salvaguardia ambientale e paesaggistico
- SCR2 - Contesto rurale a prevalente funzione agricola
- SCR3 - Contesto rurale a prevalente funzione agricola da rafforzare
- SCR4 - Contesto rurale di salvaguardia del rischio idro-geologico

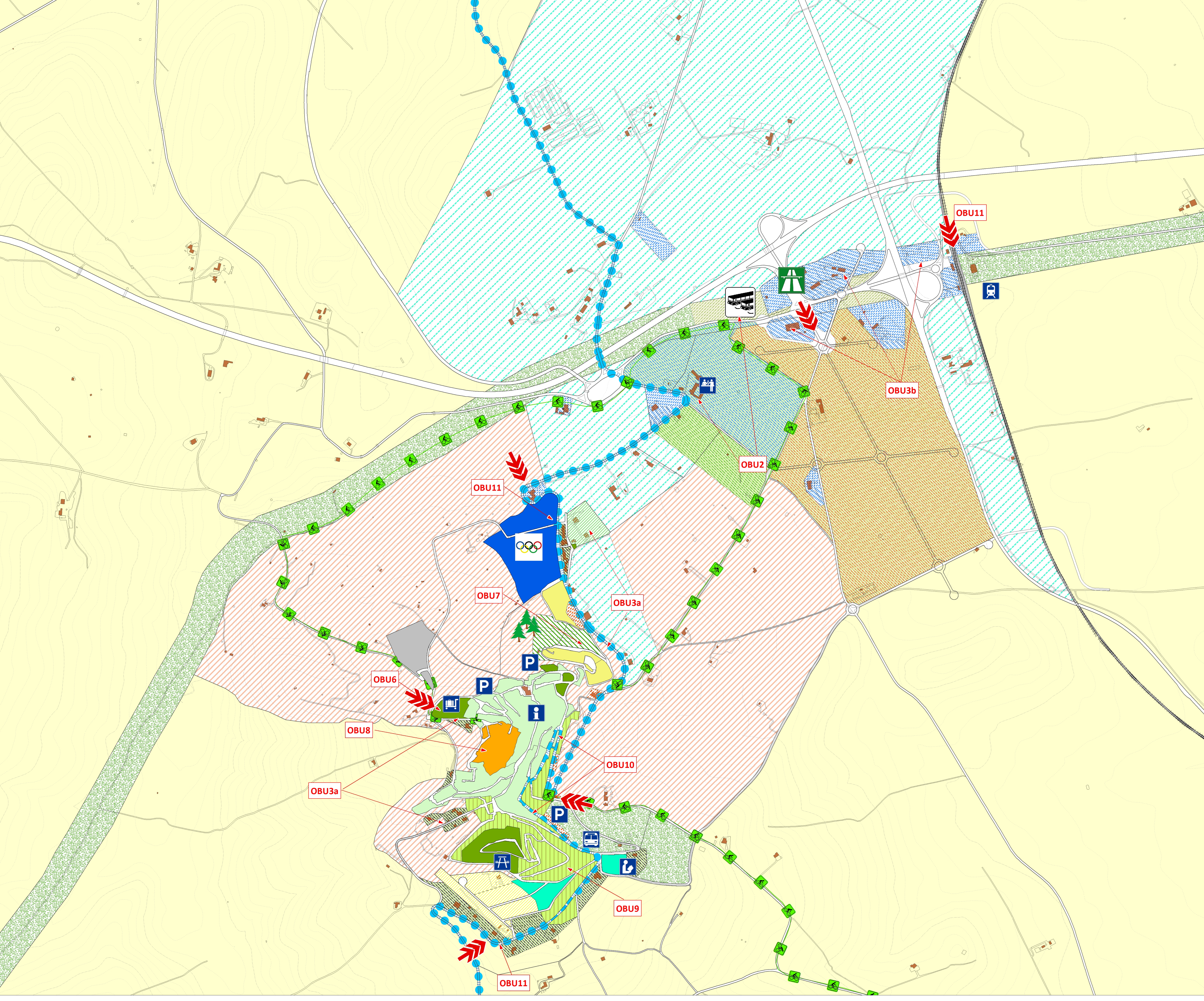
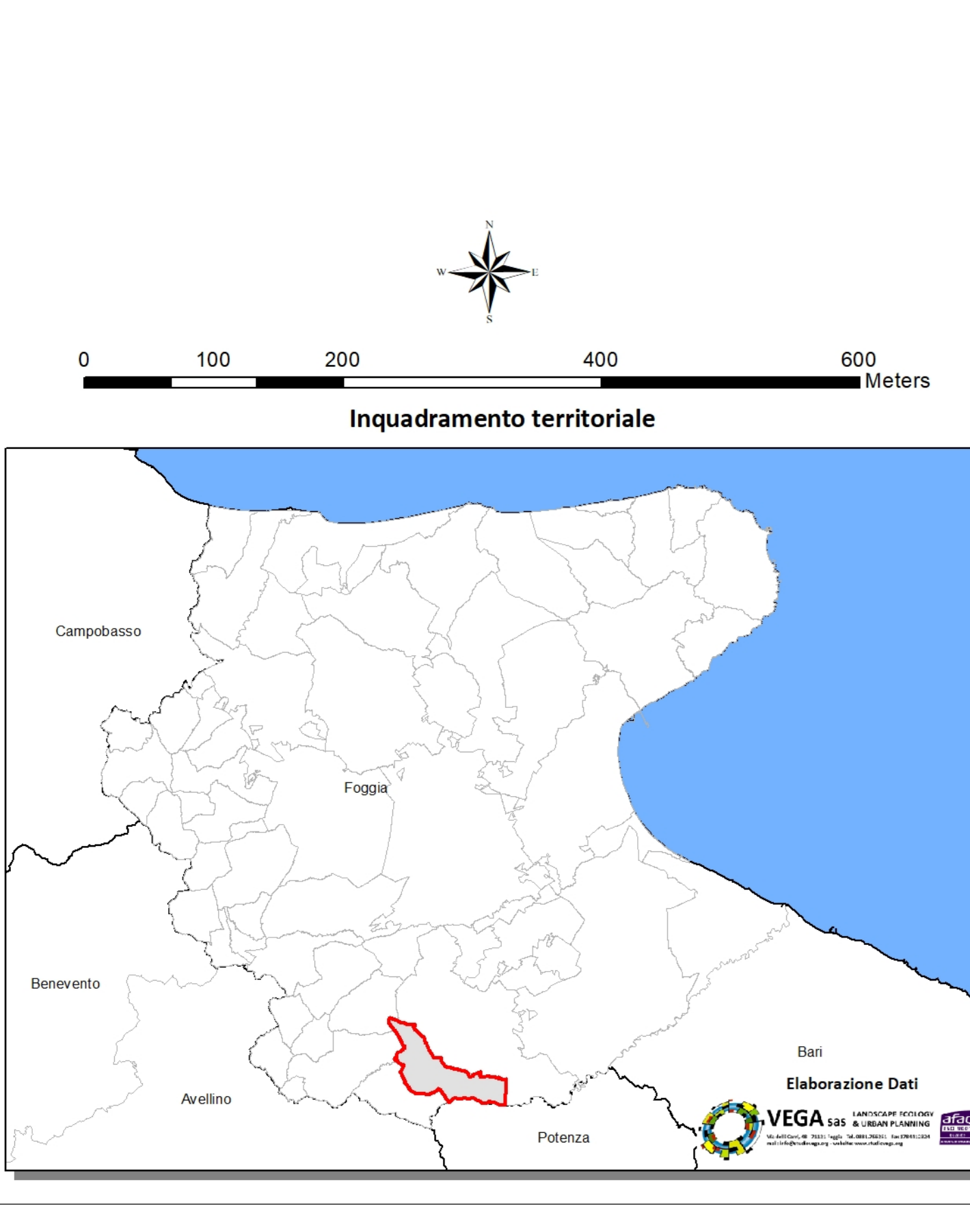
CONTESTI RURALI SPECIALI

- SCR51 - Contesto rurale speciale per la produzione logistica
- SCR52 - Contesto rurale speciale turistico/ricreativo
- SCR53 - Contesto rurale speciale per il recupero/generazione
- SCR54 - Contesto rurale speciale di interesse pubblico

ALTRE INFORMAZIONI

CANDELA Città

- Stazione
- Frazioni abitate
- Mirana
- Località
- Area urbana
- Limite comunale
- Autostrada
- Strada Regionale
- Strada Statale
- Strada Provinciale



OB01. Contenimento del consumo di suolo

Come principio fondante, il nuovo Piano Urbanistico Generale di Candela sarà formato sul criterio della sostenibilità ambientale e del massimo contenimento del consumo di territorio. Un piano quindi fondato sulla parziale conferma della pianificazione esecutiva di cui è dotato il PUF, sulla gestione, riqualificazione e completamento dell'esistente e sulla tutela dell'ambiente naturale. L'analisi dello stato di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente evidenzia che, nelle nuove previsioni ineditative, perenni e tutt'oggi non ancora attuato, porta, in questa fase, a ritenere che il dimensionamento dei fabbisogni di nuove aree da urbanizzare dovranno essere sottoposte alle verifiche di compatibilità con il quadro dei vincoli (in particolare del PAI) ed alle NTA del PRR e con la VAS. Valutazione Ambientale Strategica.

La capacità complessiva del PUG/5 potrà tuttavia integrare anche nuovi contesti della trasformazione "finalizzati esclusivamente alla soluzione di specifiche problematiche (distretti periferici, aree per servizi e ERP da acquisire con il criteri compensativi), e ciò sarà tanto più necessario se tenuto conto del fatto che l'edificazione dei comparti della zona C2, ubicata fuori e distante dal centro urbano, derivata da una più ampia previsione del Programma di Fabbricazione, era, essenzialmente inedita, per le tipologie previste, al mercato della "seconda casa" di un potenziale bacino d'utenza più ampio di quello attribuibile nel solo comune di Candela oltre che alla realizzazione di insediamenti alberghieri. Aver assunto nel PUF che le capacità ineditative in essa previste potessero assolvere per intero anche il fabbisogno residenziale urbano ha fortemente contratto le possibilità previsionali nelle aree periferiche, costringendo la prospettiva di sviluppo urbano a quella dell'uso ed allontamento della popolazione dal centro urbano attuale.

OB02. - Sostenibilità ambientale degli interventi

La recente LR 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", è finalizzata a promuovere ed incentivare la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico sia delle trasformazioni territoriali e urbane nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private. La legge definisce strumenti, tecniche e modalità costruttive sostenibili negli strumenti di governo del territorio, negli interventi di nuova edificazione, di recupero edilizio e urbanistico e di riqualificazione urbana.

Sono definiti interventi di edifici sostenibili gli interventi in edifici pubblici e private, denominati anche edilizia naturale, ecologica, bio-eco-compatibile, biocologica, bioedilizia e simili.

I Comuni incentivano l'applicazione della legge, attraverso le funzioni concernenti:

- la realizzazione di strumenti di governo del territorio e l'assegnazione di quelli esistenti;
- la concessione di incentivi;
- il monitoraggio, la verifica e il controllo, di concerto con la Regione, sulla realizzazione degli interventi, al fine di verificare regolarità e conformità delle opere realizzate alle risultanze progettuali;

Il processo di pianificazione deve individuare criteri di sostenibilità atti a garantire:

- lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;
- la compatibilità dei processi di trasformazione e use del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con l'identità storico-culturale del territorio;
- la valorizzazione delle risorse identitarie e delle produzioni autoctone per un sano e durevole sviluppo locale;
- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e dello salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'acquisizione di suoli ad alto valore agricolo ed naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e, ove possibile, la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale.

Garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediati, i piani e i programmi devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il benessere abitativo ed il risparmio energetico

OB03. - Conservazione del carattere compatto del Centro Urbano

L'obiettivo di qualità paesaggistica e territoriale assegnata dal PRR al PUG comunale è perseguito mediante:

- la definizione di precisi limiti urbani che diano una forma compatta ed un fronte urbano rispetto allo spazio rurale
- la realizzazione di fasce alberate attorno e in prossimità dei margini urbani e la previsione e realizzazione di cinture verdi di mitigazione delle aree produttive.

OB04. - Riqualificazione della zona produttiva

L'obiettivo di qualità paesaggistica e territoriale assegnata dal PRR al PUG comunale è perseguito mediante la previsione della necessità di ridimensionare la struttura urbanistica e della normativa attuativa dell'area PP con l'obiettivo della riqualificazione del contesto a livello paesaggistico, ecologico, urbanistico ed energetico consentendo in APRA (Area Produttiva Paesaggisticamente Ecologicamente Attrezzata).

OB05. - L'applicazione del principio della perequazione

Il PUG affronta il tema della pianificazione applicata quale principio applicato nella pianificazione per conseguire due risultati: la giusta distribuire nei confronti dei proprietari di suoli interessati da trasformazioni ineditative e la formazione, senza esproprii spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

- Gli insediamenti nelle zone di espansione del vigente PUF sulle quali si sono già consolidati diritti, si attengono nel rispetto del principio della perequazione con la procedura del comparto, così come stabilito dall'ordinamento regionale e statale. I PUE sulla base di quanto indicato dal PUG/5 dovranno specificare le destinazioni funzionali nonché dovranno definire i parametri edilizi-urbanistici. Il trasferimento dei diritti edificatori sarà consentito e disciplinato dal PUG, nell'ambito del PUE, nel rispetto dei carichi ineditativi previsti dallo stesso PUG. Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà comunque perseguire obiettivi di qualità sia nell'assetto fisico (cioè sia l'architettura e paesaggio), sia nella localizzazione e nella fruizione degli spazi pubblici.
- La realizzazione di insediamenti nei nuovi Contesti urbani della trasformazione previsti nel PUG avverrà concentrando le trasformazioni private su una parte limitata delle superfici del contesto e prevedendo la cessione al Comune delle aree residue (SC - Superficie di compensazione microclimatiche degli ambienti insediati). I piani e i programmi devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il benessere abitativo ed il risparmio ERS - Edilizia Residenziale Sociale, prevedendo comunque, anche per quest'ultima, le dotazioni minime di standard per la residenza.

OB06. - Le aree a servizi

Al di fuori dei Contesti della trasformazione nei quali le aree per servizi ed attrezzature saranno acquisite con i criteri perequativi di cui al punto B.5, per l'acquisizione da parte del Comune di altre aree per attrezzature servizi, soprattutto nei contesti di riqualificazione e/o consolidamento e ove sarà possibile prevedere la scorporazione dell'area mercatale, il Piano prevede, su aree del patrimonio Comunale, prossime al centro urbano, uno o più distretti periferici in cui possibilità edificatorie possano essere utilizzate a tal fine attraverso lo strumento della permuta con diritti edificatori direttamente utilizzabili anche commerciali. L'applicazione di tale criterio perequativo si impone quale rimedio alla cosiddetta "confezione dei vincoli" (e quindi alla conseguente ritipizzazione obbligatoria delle aree) come alternative all'esproprio, quale unico procedimento, ormai divenuto molto oneroso, di acquisizione delle stesse aree.

OB07. - L'edilizia residenziale sociale

Il piano dovrà rispondere al fabbisogno di Housing Sociale (ERP), che derive dal così totale annullamento delle possibilità edificatorie del vigente PUF a causa dell'approvazione del vincolo PAI (PCS), trovando una valida alternativa alla abitazione di un nuovo PEEP in continuità con la zona C1 fatta dal vigente PUF, che consenta minori costi urbanizzativi oltre che, per gli abitanti ineditivi. Tale alternativa, da assolvere all'interno della SC - Superficie di Compensazione dei nuovi Contesti della trasformazione ineditativa anche, dal punto di vista sociale, il rischio della cosiddetta "ghettizzazione" che ha caratterizzato molte esperienze di PEEP.

OB08. - Il Centro Storico

Il PUG/5, per la specifica problematica eredita dal PUF la mancata formazione di un organico Piano di Recupero del Centro Storico, che pur non interessato da esplosioni edili di particolare rilievo, necessita di una organica programmazione e pianificazione al fine di mantenere e recuperare il suo impianto urbanistico, questo certamente di notevole interesse. Pertanto il PUG/5 prevede la redazione e formazione di uno specifico PUE/RS.

OB09. - I programmi di rigenerazione urbana

In applicazione della recente LR 21/2008, prevedere dei "programmi di rigenerazione urbana", finalizzati al recupero ed alla riqualificazione spaziale e funzionale di contesti urbani già tipizzati dal PUF vigente come zone omogenee, la cui attuazione risulta complicata dal reale stato dei luoghi e della molteplicità delle finalità da dover perseguire.

La legge promuove la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani finalizzata al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati.

Gli ambiti di intervento sono i contesti urbani da riqualificare e marginali interessati da carenze di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti in processi di esclusione sociale, i complessi contesti urbani standard interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e di disagio sociale; i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

I "programmi integrati di rigenerazione urbana" assumono le caratteristiche di piano urbanistico organico e sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali del contesto territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti.

Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato, includono:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale;
- la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;
- il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, socio-sanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;
- il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e più finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e museali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, fasce di front emergente rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

OB10. - Le zone omogenee "B" del PUF vigente

Per le aree già individuate come "zone omogenee B" dal vigente PUF, il PUG definirà normative tecnica più flessibili, orientati alla possibilità di intervento con pianificazione di secondo livello, anche da parte di privati, in ambiti minimi di intervento individuati in sede di PUG. Negli stessi PUE dovranno essere previsti meccanismi di premialità volumetrica (ove le condizioni paesaggistiche, ambientali ed i caratteri storici lo consentano), finalizzati al recupero ed alla rigenerazione dei tessuti urbani degradati ed al miglioramento della dotazione di servizi.

Questa possibilità potrà contribuire anch'essa, alla soluzione dei problemi della viabilità interna e dei parcheggi.

OB11. - Gli accessi alla città

Si richiede una loro valorizzazione sia dal punto di vista della qualità urbana che dal punto di vista della qualità paesaggistica e potrà essere perseguito anche all'interno dei programmi di rigenerazione urbana ed anche, ove previsti, nella progettazione dei PUE.