

COMUNE DI TRANI

Estratto Deliberazione di Giunta Comunale 27 aprile 2026, n. 39 approvazione P.U.E di iniziativa privata.

P.U.E di iniziativa privata Bs.ad/48, ai sensi della Legge n 20 del 27.07.2001 su area distinta in catasto al Foglio 35 part.lle 2395 e 2396 (già particella 1968) – Delibera di APPROVAZIONE di Giunta Comunale n 39 del 27/03/2026

...omissis...

L'area oggetto d'intervento è sita in Trani, in una zona già urbanizzata (quartiere Colonna) e il progetto presentato riguarda un unico corpo di fabbrica a destinazione residenziale e commerciale, collocato perpendicolarmente a Via Matteotti.

Con istanza acquisita al protocollo generale del Comune Trani al prot. n. 29271 del 02/05/2024, è stata presentata la richiesta di archiviazione del Permesso di Costruire Convenzionato (PDCC) con prot. n. 40642 del 29/07/2021 e contestuale richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E) di iniziativa privata Bs.ad/48, ai sensi della Legge Regionale 20 del 27/07/2001, per la realizzazione di un complesso residenziale in Trani alla Via G. Matteotti, ricadente in "Zona residenziale di completamento ad alta densità" Bs.ad/48 del P.U.G del Comune di Trani;

...omissis...

Dato atto che:

in data 06/10/2025 l'Area III – Lavori Pubblici e Patrimonio in qualità di autorità Competente ha dichiarato di non assoggettare alla procedura di VAS il P.U.E di iniziativa privata Bs.ad/48; con la suddetta nota tra l'altro è stata trasmessa la DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n 1275 del 24/09/2025 dichiarante assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica e, conseguentemente, non assoggettava alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. Puglia n. 44/2012 e ss.mm.ii. il progetto "PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) di iniziativa privata Bs.ad/48, ai sensi della Legge n.20 del 27.07.2001 su area distinta in catasto al Foglio 35 part.lle 2395 e 2396, fermo restando il controllo della conformità urbanistica del P.U.E da parte dei competenti uffici ed ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- *nella fase di cantiere, siano adottate idonee modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, prevedendo la riduzione della produzione di rifiuti e privilegiandone in ogni caso il recupero;*
- *nella gestione dei rifiuti prodotti, siano perseguiti i criteri di priorità di cui all'art. 179 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;*
- *durante le fasi di cantiere, siano previsti tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali atti a contenere il sollevamento e la dispersione delle polveri, nonché le emissioni acustiche;*
- *per le attività di cantiere, si faccia riferimento anche alle "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della Protezione Ambientale" scaricabili al seguente link: <https://www.arpat.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arpat/linee-guida-per-la-gestione-dei-cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale>;*
- *per la realizzazione dei nuovi piazzali e viabilità interna, laddove tecnicamente fattibile, si privilegi l'uso di pavimentazioni drenanti, a condizione che inferiormente alla finitura superficiale sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno che garantisca la tutela del suolo e delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti;*

- *si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", privilegiando in particolare l'adozione:*
 - *di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;*
 - *di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione;*
 - *di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche.*
- *nell'analisi dei Piani/Programmi ritenuti pertinenti al quadro normativo di riferimento di livello sovraordinato e di pari livello occorre tener conto della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (approvata con DGR n. 1670 del 27/11/2023);*
- *in fase di cantiere dovranno essere adottate tutte le misure di mitigazione necessarie per ridurre o annullare gli impatti sull'ambiente circostante durante detta fase;*
- *si prescrive il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 e ss. mm. e ii.), in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi o per altri usi non potabili;*
- *è importante che le realizzazioni avvengano secondo le prescrizioni della L.R. 13/2008 e s.m.i. "Norme per l'Abitare Sostenibile", tenendo come punti di riferimento il risparmio energetico e il riutilizzo delle acque grigie e piovane.*

...omissis...

Dato atto che:

con nota prot. n. del 28/10/2025 la Sezione Opere Pubbliche ed Infrastrutture della Regione Puglia ha trasmesso parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, con le seguenti prescrizioni:

che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;

che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;

che qualunque modifica e/o variante al PUE in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Rilevato altresì che:

la Commissione Urbanistica Comunale (C.U.C) riunitasi in data 11/06/2024 ha espresso all'unanimità parere favorevole sulla suddivisione proposta.

Dato atto che:

- con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 128 del 05/12/2025 rubricata "P.U.E di

iniziativa privata Bs.ad/48, ai sensi della Legge n 20 del 27.07.2001 su area distinta in catasto al Foglio 35 part.ile 2395 e 2396 (già particella 1968) -Adozione” è stato adottato ai sensi dell’art.16 comma 3 della L.R. 27/07/2001 n.20 e dell’art. 10 comma 1 della Legge Regionale 01 Agosto 2011, n.21, il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) nel Comune di Trani di iniziativa privata Bs.ad/48, su area distinta in catasto al Foglio 35 part.ile 2395 e 2396 (già particella 1968) così come costituito dai seguenti elaborati, allegati al suddetto atto:

- RELAZIONE GENERALE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OO.UU.
- QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO
- RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV 01 INQUADRAMENTO URBANISTICO – RAPPORTO TRA I PIANI SUBORDINATI
- TAV 02 RAPPRESENTAZIONE PLANOVOLUMETRICA
- TAV03 PARAMETRI URBANISTICI
- TAV 04 PROGETTO PRELIMINARE RETI TECNOLOGICHE
- TAV05 PLANIMETRIA D’ INQUADRAMENTO GENERALE
- TAV06 PIANTE PIANO INTERRATO, PIANTE PIANO TERRA
- TAV07 PIANTE AI DIVERSI LIVELLI
- TAV 08 SEZIONE LONGITUDINALE PROSPETTI SEZIONI
- CONVENZIONE - atto Reg. a Trani il 03/07/2022 n 2116 serie 1T – Trascritto a Trani il 04/07/2022 n 12701 Particolare;
- BOZZA DI CONVENZIONE trasmessa in in data 12/11/2025.

...omissis...

Atteso che:

in data 12/01/2026 con prot. n.1494 l’ufficio Gestione del Territorio dell’Area IV - Urbanistica Demanio e Ambiente ha sollecitato gli adempimenti relativi alla pubblicazione in coerenza con quanto prescritto dall’art 16 della suddetta norma;

in data 19/01/2026 il tecnico incaricato ha comunicato la data scelta per la pubblicazione dell’avviso su due quotidiani (Corriere del Mezzogiorno e sulla Gazzetta dello Sport);

in data 19/01/2026 con prot.n 3691 il medesimo Ufficio ha chiesto alla Segreteria Generale dell’Ente che il PUE in argomento e i relativi atti fossero pubblicati per un periodo di 15 giorni a far data dal 21/01/2026;

in data 21/01/2026 con nota prot.n 4364 il tecnico incaricato ha trasmesso copia dei su richiamati quotidiani attestante l’avvenuta pubblicazione nella medesima data;

Dato atto che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, ne proposte dei cittadini o altri soggetti interessati, giusta nota protocollo n. 21130 del 16/03/2026 del Segretario Generale del Comune di Trani.

Atteso che:

in data 13/01/2026 con prot. n 1842 il tecnico incaricato ha trasmesso la valutazione preliminare di impatto acustico in facciata e clima acustico attuale (artt. 6, 7, 8 L.Quadro 447/95 & artt. 12, 15, L.Reg. Puglia 03/2002).

a seguito di richiesta di PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ART. 96.1 LETT. D NTA PPTR il competente Ufficio - Area III – LL.PP Manutenzione e Impianti Tecnologici ha richiesto ai proprietari e al tecnico incaricato grafici aggiornati in coerenza con le prescrizioni della CLP -verbale n 04/2026 di seguito integralmente riportate:

*che sia incrementata la copertura vegetazionale, prevedendo l'aumento del 50% della compagine arborea ed arbustiva da mettere a dimora;
che siano messi a dimora n.1 albero ogni n.2 posti auto;
nella scelta delle specie botaniche da mettere a dimora, dovranno essere predilette specie autoctone o comunque naturalizzate nel sito d'impianto;
il muretto di recinzione che cinge l'area giochi sia sostituito con una fascia di dissuasione costituita da arbusti di piccola e media taglia, sempreverdi, tipici della macchia mediterranea.*

in data 05/03/2026 con prot. n 18410 l'Area III – LL.PP Manutenzione e Impianti Tecnologici ha trasmesso copia del parere di compatibilità paesaggistica - ai sensi dell'art. 96.1 lett D delle NTA della Regione Puglia n.2/2026 e copia degli elaborati grafici aggiornati TAV 00_GRAFICI AGGIORNATI, in coerenza con le predette prescrizioni – giusta verbale C.L.P n 04/2026.

...omissis...

DELIBERA

DI APPROVARE per le motivazioni esplicitate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate e trasfuse, il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) Bs.ad/48 relativo all'ambito territoriale individuato negli elaborati progettuali allegati;

DI DARE ATTO della Determina Dirigenziale n 1275 del 24/09/2025 con la quale il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici (Autorità Competente) dichiarava assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed escludeva dall'assoggettabilità alla procedura VAS di cui agli articoli 9-15 della L.R. Puglia 44/2012 e ss.mm.ii., il progetto relativo al Piano Urbanistico Esecutivo Bs.ad/48.

Di DARE ATTO ALTRESI' che all'esito della pubblicazione ex comma 4 dell'art.16 della Legge Regionale 20 del 2001 non sono pervenute osservazioni ne proposte dei cittadini o altri soggetti interessati, giusta nota protocollo n. 21130 del 16/03/2026 del Segretario Generale del Comune di Trani.

DI APPROVARE, ai sensi dell'art.16 comma 7 della L.R. 27/07/2001 n.20 e dell'art. 10 comma 1 della Legge Regionale 01 Agosto 2011, n.21, Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) nel Comune di Trani di iniziativa privata Bs.ad/48, su area distinta in catasto al Foglio 35 part.Ile 2395 e 2396 (già particella 1968) così come costituito dai seguenti elaborati, in allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

- TAV 00_GRAFICI AGGIORNATI, in coerenza con le prescrizioni del verbale C.L.P n 04/2026;
- RELAZIONE GENERALE

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OO.UU.
- QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO
- RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV 01 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV 02 RAPPRESENTAZIONE PLANOVOLUMETRICA
- TAV03 PARAMETRI URBANISTICI
- TAV 04 PROGETTO PRELIMINARE RETI TECNOLOGICHE
- TAV05 PLANIMETRIA D' INQUADRAMENTO GENERALE
- TAV06 PIANTA PIANO INTERRATO, PIANTA PIANO TERRA
- TAV07 PIANTA AI DIVERSI LIVELLI
- TAV 08 SEZIONE LONGITUDINALE PROSPETTI SEZIONI
- CONVENZIONE - atto Reg. a Trani il 03/07/2022 n 2116 serie 1T – Trascritto a Trani il 04/07/2022 n 12701 Particolare;
- BOZZA DI CONVENZIONE trasmessa in data 12/11/2025.

DI DISPORRE CHE:

l'area già ceduta per le AUS (giusta Convenzione Attuativa, registrata a Trani il 03/07/2022 al n. 2116 Serie IT e trascritta a Trani il 04/07/2022 al n 12701 Part.) venga delimitata fisicamente e quindi distinta dalla Afi determinatasi a seguito di frazionamento e cessione;

la configurazione delle aree a destinazione pubblica (e relativi elaborati quantitativi), così come proposta, andrà determinata e condivisa con l'Ufficio competente al fine del rilascio degli idonei titoli autorizzativi;

in sede di richiesta del P.d.C del fabbricato, l'Ufficio si riserverà mediante idonea istruttoria di carattere edilizio di richiedere la documentazione integrativa nel rispetto delle normative vigenti.

DI DISPORRE ALTRESI' CHE:

vengano recepite nella documentazione progettuale, anche prima della cantierizzazione, le prescrizioni riportate nel parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001, ovvero:

che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;

che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;

che qualunque modifica e/o variante al PUE in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

vengano recepite nella documentazione progettuale, nella fase cantieristica, le prescrizioni riportate nella Determina Dirigenziale n. 1275 del 24/09/2025 che condizionava l'esclusione a Vas "fermo restando il controllo della conformità urbanistica del P.U.E da parte dei competenti uffici ed alle seguenti condizioni":

nella fase di cantiere, siano adottate idonee modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, prevedendo la riduzione della produzione di rifiuti e privilegiandone in ogni caso il recupero;

- nella gestione dei rifiuti prodotti, siano perseguiti i criteri di priorità di cui all'art. 179 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- durante le fasi di cantiere, siano previsti tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali atti a contenere il sollevamento e la dispersione delle polveri, nonché le emissioni acustiche;

- per le attività di cantiere, si faccia riferimento anche alle "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della Protezione Ambientale" scaricabili al seguente link: <https://www.arpat.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arpat/linee-guida-per-la-gestione-dei-cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale>;

- per la realizzazione dei nuovi piazzali e viabilità interna, laddove tecnicamente fattibile, si privilegi l'uso di pavimentazioni drenanti, a condizione che inferiormente alla finitura superficiale sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno che garantisca la tutela del suolo e delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti;

- si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", privilegiando in particolare l'adozione:

di materiali, di componenti edili e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;

di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione;

di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche.

- nell'analisi dei Piani/Programmi ritenuti pertinenti al quadro normativo di riferimento di livello sovraordinato e di pari livello occorre tener conto della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (approvata con DGR n. 1670 del 27/11/2023);

- in fase di cantiere dovranno essere adottate tutte le misure di mitigazione necessarie per ridurre o annullare gli impatti sull'ambiente circostante durante detta fase;

- si prescrive il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 e ss. mm. e ii.), in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi o per altri usi non potabili;

- è importante che le realizzazioni avvengano secondo le prescrizioni della L.R. 13/2008 e s.m.i. "Norme per l'abitare sostenibile", tenendo come punti di riferimento il risparmio energetico e il riutilizzo delle acque grigie e piovane.

vengano recepite prima del rilascio del titolo abilitativo le prescrizioni contenute nella su richiamata

nota della Provincia di Barletta-Andria-Trani_ Area II_Servizio Ambiente Ecologia, Rifiuti, Parco Regionale Fiume Ofanto e SUA che riportava quanto segue “ *prima della realizzazione delle opere la Ditta istante è tenuta a presentare istanza di autorizzazione/comunicazione afferente la gestione delle acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate a cedersi al comune e dalle aree private impermeabilizzate a realizzarsi. Detta soluzione di scarico dovrà conciliare l’esigenza di tutela ambientale del recettore finale con quella di deflusso della portata influente in condizioni di sicurezza idraulica*”.

DI DARE ATTO CHE:

nell’istanza di archiviazione e ripresentazione del P.U.E *de quo* i proponenti propongono di realizzare le aree a standard, proponendo progettualmente un PARCO GIOCHI su l’area già ceduta al Comune di 1190 mq, chiedendo pertanto il relativo scomputo;

l’area già ceduta (così come riportato nella Convenzione - atto Reg. a Trani il 03/07/2022) è gravata da servitù per passaggio conduttura gas, giusta scrittura privata registrata in Trani in data 12/05/2015 al n 424. Nella suddetta convenzione viene riportato tra l’altro l’obbligo di cancellazione della domanda giudiziale trascritta a Trani il 15.11.2003 al n 17825 e pertanto tale obbligazione va adempiuta prima della stipula della convenzione, il cui schema è parte integrante della presente Deliberazione.

lo schema di convenzione disciplinante le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, allegato alla presente deliberazione, potrà essere oggetto di modifiche ritenute necessarie e/o opportune in relazione alla specifica funzione, al fine di assicurarne l’adeguamento alla normativa vigente, nonché di eventuali modifiche di carattere tecnico e formale, parimenti ritenute opportune, comunque finalizzate a una migliore e più compiuta redazione degli atti.

...omissis...