



IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE

DIPARTIMENTO Territorio, Ambiente, Lavori
Pubblici e Patrimonio

Servizio Pianificazione Territoriale

Prot. n. SU 2025-10538/4/22/1-121

Allegati: n. 123

OGGETTO: P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata e relative opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) - Compendio immobiliare "Ex-Fiera" - "PAC EX FIERA".
Approvazione - Prot. SU 2025-10538/4/22/1-121

Compongono il Consiglio Comunale i signori:

	PRES.		PRES.
ALTIN Paolo	-	MARTINI Mirko	si
BABUDER Michele	si	MATTEONI Nicole	si
BARBO Giovanni	si	MEDAU Marcelo	si
BERNOBICH Stefano	si	NICOLINI Kevin	si
BIROLLA Cristina Maria	si	PANTECA Francesco di Paola	si
BRANDI Angela	si	PASINO Alberto	si
CANCIANI Monica	si	POLACCO Alberto	si
CASON Roberto	si	PORRO Salvatore	si
CINQUEPALMI Gabriele	si	PUCCI Rosanna	si
CODARIN Massimo	si	REPINI Valentina	-
ČOK Štefan	-	RESCIGNO Vincenzo	si
de GAVARDO Caterina	si	RICHETTI Alessandra	si
DECLICH Manuela	si	ROSSI Ugo	-
DELL'AGATA Giampiero	si	RUSSO Francesco	si
DIPIAZZA Roberto	si	SALVATI Luca	-
FAMULARI Laura	-	SCLIP Giorgio	si
GHERBASSI Ivo	si	TOGNOLLI Massimo	-
GIORGI Lorenzo	si	TREMUL Corrado	si
KAKOVIC Giorgia	si	UKMAR Stefano	-
LATERZA Riccardo	si	VATTA Stefano	si
LODI Elisa	si		

E' presente il Sindaco Roberto DIPIAZZA

Sono presenti 32 consiglieri / sono assenti 8 consiglieri

Assessori

AVIAN Stefano	-	LODI Elisa	si
BABUDER Michele	si	ROSSI Giorgio	-
BERTOLI Everest	-	SAVINO Sandra	-
DE BLASIO Maurizio	-	TOGNOLLI Massimo	-
de GAVARDO Caterina	si	TONEL Serena	-

riferito al n. ord.: 70/2025

Presiede il Presidente cav. uff. Francesco di Paola PANTECA

Partecipa il Segretario Generale dott. Giampaolo GIUNTA

ATTESTAZIONI ai fini dell'art. 1 della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni e integrazioni

l'atto viene pubblicato all'Albo Pretorio dal 2.8.2025 al 16.8.2025

e diventa esecutivo in data 17.8.2025

Oggetto: Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata e relative opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) – Compendio immobiliare “Ex-Fiera” – “PAC EX FIERA”.

Allegati: 123

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio Michele Babuder

Premesso che:

- Il Comune di Trieste è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) entrato in vigore il giorno 5 maggio 2016;
- il Consiglio Comunale con deliberazione numero 15 del giorno 16 aprile 2018 ha formulato le Direttive di cui all'articolo 63 bis della Legge Regionale 5/2007 smi per la predisposizione di una variante al PRGC e al Piano di Settore del Commercio per il comprensorio ex Fiera di Trieste;
- il Consiglio Comunale con deliberazione numero 21 del giorno 6 maggio 2019 ha adottato la variante urbanistica al PRGC, denominata “Fiera” e, contestualmente, ha dato avvio all'adeguamento del Piano comunale di Settore del Commercio e del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU);
- il Consiglio Comunale con deliberazione numero 4 del 20 gennaio 2020 ha approvato la variante urbanistica denominata “Fiera”, numero 4 al PRGC, e contestuale adeguamento numero 3 del Piano comunale di settore del Commercio e l'aggiornamento del PGTU, il tutto in vigore dal giorno 21 maggio 2020;
- il Consiglio Comunale con deliberazione numero 21 del 20 maggio 2021 ha approvato il “Nuovo Piano Comunale del Settore Commercio”;
- la Società MID IMMOBILIARE srl, quale proprietaria dei fondi privati successivamente elencati, ha presentato in data 5 maggio 2022 istanza per l'approvazione del PAC di iniziativa privata denominato “PAC EX FIERA e relative opere a carattere pubblico, successivamente modificato ed integrato con ultima documentazione pervenuta in data 7 aprile 2025;
- che tali fondi sono stati venduti alla “Commercianti Indipendenti Associati – Società Cooperativa”, giusto G.N. 007206/24 di data 11 novembre 2024, e che con comunicazione di data 26 marzo 2025, in atti, il legale rappresentante della società “Commercianti Indipendenti Associati – Società Cooperativa” dichiara “la piena assunzione di responsabilità relativa al subentro del procedimento in corso dalla MID IMMOBILIARE SRL e si assume pienamente il ruolo di soggetto Proponente facendo propri tutti gli elaborati di Piano e la Bozza di Convenzione, inoltre fa proprio il ruolo di Soggetto Attuatore sia in termini Urbanistici che Convenzionali”;
- I progettisti del PAC e delle relative opere a carattere pubblico sono l'architetto Francesco MORENA e l'ingegnere Alberto NOVARIN, oltre ai seguenti consulenti: ingegnere Guido VALES, geologo Roberto CHIAPPINI, architetto Paolo DE



CLARA, dottor perito agrario Luigi PRAVISANI;

Considerato che la proposta di PAC prevede un intervento a carattere privato, delimitato dalle vie Rossetti, Pordenone, Settefontane e piazzale De Gasperi, ed uno a carattere pubblico perimetrato in tavola "PD.T5" e che riguarda le seguenti principali viarie, con alcuni brevi tratti di loro diramazioni: Rossetti, Revoltella, Pordenone, Settefontane, piazzale De Gasperi, viale Ippodromo, piazza Foraggi e viale D'Annunzio;

Rilevato che l'intervento a carattere privato riguarda:

- le seguenti particelle catastali in proprietà del proponente: parte della particella catastale numero 413/10 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T.16721, parte della particella catastale numero 413/16 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 16638, parte della particella catastale numero 404/3 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 16638, parte della particella catastale numero 404/4 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, parte della particella catastale numero 413/14 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, particella catastale numero 413/15 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, parte della particella catastale numero 2099 del C.C. di Rozzol C.T 2 - della P.T. 4252, parte della particella catastale numero 415/6 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 17739, particella catastale numero 415/5 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 17739, parte della particella catastale numero 419/2 del C.C. di Trieste C.T 1 - della P.T. 17740, particella catastale numero 419/3 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 17740, particella catastale numero 415/7 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 17740;
- la ristrutturazione urbanistica dei detti fondi rientranti nell'ambito H2 di PRGC e per le quali il proponente applica il disposto dell'articolo 10 comma c) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore il quale consente di escludere da tale ambito i beni demaniali e patrimoniali in capo al Comune di Trieste; nel complesso il progetto di PAC prevede, previa demolizione delle strutture esistenti, la realizzazione di un unico organismo edilizio composto da tre livelli interrati destinati a parcheggi e da ulteriori quattro livelli, nonché dalle relative aree scoperte, il tutto secondo le destinazioni d'uso previste nel PAC stesso;
- l'allacciamento ai pubblici servizi dell'intervento privato;

Considerato che l'intervento a carattere pubblico riguarda le seguenti opere localizzate all'interno del "perimetro delle opere di urbanizzazione", come indicato in tavola "PD.T5", ad esclusione dei sottoservizi e della segnaletica stradale che possono anche essere esterni a questo:

- opere di urbanizzazione primaria, quali la riorganizzazione della viabilità urbana, la riorganizzazione ed implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili, la pubblica illuminazione e le reti dei sottoservizi, oltre alle opere complementari e funzionali alle stesse quali il sistema delle aiuole e delle aree verdi e gli impianti pubblicitari;
- opere di urbanizzazione secondaria, quali un parcheggio pubblico in copertura

al nuovo edificio privato per 150 posti auto, il sistema del verde pubblico mediante giardino pensile localizzato sulla copertura del medesimo, un nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza localizzato in piazzale De Gasperi;

Preso atto che gli interventi a carattere pubblico riguardano particelle per la quasi totalità in proprietà pubblica mentre per le rimanenti, che interessano in parte la proprietà privata del proponente, prevista, a seconda della tipologia di opera, la cessione o l'asservimento gratuito a uso pubblico a favore del Comune e, del caso, ai gestori delle reti di sottoservizi;

Accertato che per il corretto sviluppo della proposta attuativa il progetto di Piano prevede l'osservanza di obbligazioni aggiuntive a carattere privato ad esclusivo carico del proponente, da assoggettare ad asservimento gratuito ad uso pubblico a favore del Comune;

Visto che gli immobili precedentemente individuati per l'intervento a carattere privato ricadono, in base alla variante n.4 al PRGC, in aree della grande trasformazione e nello specifico zona H2 - nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale e che in tali aree è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti, servizi e infrastrutture, secondo le destinazioni d'uso, i parametri e le prescrizioni fissate nell'elaborato PO3 - schede progetto del PRGC, specifica scheda denominata EX-FIERA che prevede la preventiva predisposizione di un PAC;

Rilevato inoltre che le aree interessate dagli interventi a carattere pubblico - ad esclusione della via del Pordenone - sono inserite anche nell'ambito di Riquadrificazione urbana 2 - Centri di Quartiere nella città di Trieste denominato Ex Fiera, via Rossetti, via Revoltella, via Cumano e come previsto nell'elaborato PO3 - schede progetto del PRGC - e che, in tale ambito, il documento ha individuato uno specifico sub-ambito per il quale la progettazione prevista anche limitatamente alla sola sua area di sub-perimetrazione;

Posto che la progettazione per lo specifico sub-ambito composta dagli elaborati di piano relativi alle opere a carattere pubblico secondo la perimetrazione in tavola PD.T5 e dai documenti CQ costituenti ipotesi di completamento del detto sub-ambito e che questi ultimi non vincolano il Comune in termini di progettazione e realizzazione, essendo mera ipotesi meta-progettuale;

Constatato che l'articolo 16 comma 9) della Legge 1150/1942 smi rileva che l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste, e l'articolo 25 comma 4) della Legge Regionale 5/2007 smi afferma che per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione dei PAC comporta la pubblica utilità delle opere;

Considerato pertanto che, in ragione della Legge 1150/1942 smi e della Legge Regionale 5/2007 smi, le opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) costituiscono opere pubbliche e di interesse pubblico della proposta di PAC per le quali è dichiarata la pubblica utilità.



Visto che il piazzale De Gasperi ricade anche nel sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi Servizi a standard, zona S5b - verde di arredo urbano- del PRGC, per una superficie pari a mq. 4140,31 (fascicolo PO2 del PRGC, ZQ25S026 -Area verde di piazzale de Gasperi- e che il progetto di opera pubblica relativo alla detta area, denominata - Nuovo parco urbano con verde attrezzato e piazza localizzato in piazzale De Gasperi - prevede, tra l'altro, una superficie totale pari a superficie pari a mq. 5.274 maggiore, quindi, di quella esistente;

Preso atto che l'aumento della superficie a standard di piazzale De Gasperi non comporta variante al PRGC vigente poiché il PAC è attuativo della scheda PO3 del PRGC;

Posto che il progettato sistema della viabilità risulta coerente al PGTU e al PRGC in ragione, quest'ultimo, anche della sentenza T.A.R., Brescia, sez. I, 12/01/2016, n. 23 la quale afferma che "le modalità di realizzazione di un incrocio stradale (se a T o rotatoria) non investono il governo del territorio, per cui l'opzione, in sede di piano di lottizzazione, per una soluzione progettuale differente da quella prevista in P.R.G. non si pone ex se in rapporto di incompatibilità con detto strumento, giacché entrambe le soluzioni si collocano su un piano di sostanziale indifferenza rispetto alla disciplina urbanistica vera e propria. Detta opzione è frutto di discrezionalità tecnica, anch'essa limitatamente sindacabile dal giudice amministrativo se non per manifesta illogicità, giacché risulta un dato di comune esperienza quello per cui la realizzazione di una rotatoria sia ormai la soluzione tecnica di gran lunga più attuata in tutta Europa per ovviare al problema della confluenza tra due o più strade";

Rilevato che gli interventi pur interessando anche "filari di interesse ambientale" da PRGC, risultano conformi all'articolo 57 delle NTA dello stesso in quanto se ne prevede un loro incremento e questo garantisce anche l'implementazione dei corridoi (intesi come filari) ecologici urbani, come previsto nei fascicoli "PD.R10" e "ICP.PD.R2" del PAC e chiesto nella specifica scheda "EX Fiera", fascicolo PO3 del PRGC;

Considerato che la proposta attuativa risulta conforme all'articolo 106 delle NTA del PRGC in relazione alle prescrizioni particolari di Piazza Foraggi, poiché garantisce il passaggio pedonale/ciclabile che attraversa la piazza e si attesta sul fronte est della nuova area destinata a parcheggio definita, nei documenti di PAC, come "Park Tesa";

Ritenuto di concordare con la posizione assunta dalla Regione Friuli Venezia Giulia Direzione centrale difesa dell'ambiente, energia e sviluppo sostenibile nel parere reso in data 24 marzo 2023, la quale rileva l'assenza di interferenze funzionali del PAC nei confronti dei siti della Rete Natura 2000 e, pertanto, che lo stesso non sia da assoggettare alla Valutazione di incidenza di cui al Decreto del Presidente della Repubblica (DPR) n. 357 di data 8 settembre 1997 e alla Deliberazione della Giunta Regionale (DGR) n. 1183 di data 5 agosto 2022;

Richiamata la deliberazione giuntale numero 417 del 2 settembre 2024 la quale ha



stabilito che il "PAC EX FIERA" non è sottoposto a ulteriori procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) poiché non comporta variante allo strumento sovraordinato e si conforma all'assetto localizzativo delle previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi dello strumento generale, rispettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal PRGC, secondo le indicazioni dettate dall'articolo 16 comma 12) della Legge 1150/1942;

Accertato che il "PAC EX FIERA" e relativi interventi a carattere pubblico non ricadono in aree tutelate dal paesaggio ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 smi, ma che per lo stesso trova comunque efficacia il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) nelle aree non interessate dai beni paesaggistici, ai sensi dell'articolo 10 delle NTA del PPR e secondo quanto previsto dall'articolo 9 del Decreto del Presidente della Regione (DPRReg) n. 0126 di data 11 ottobre 2022, di attuazione del PPR, in ragione del quale il proponente ha predisposto in data 2 agosto 2024 il documento "PD.R15 - Relazione di coerenza PPR";

Considerato che il predetto documento è stato inviato alla Regione Friuli Venezia Giulia e al Ministero della Cultura il 19 agosto 2024 nell'ambito della convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria, e ciò al fine di assicurare la consultazione degli organi interessati ed in conformità a quanto definito dall'articolo 9 comma 5) del DPRReg n. 0126 di data 11 ottobre 2022, e che detti Enti, nel termine dei trenta giorni fissati dall'articolato, non hanno trasmesso le eventuali loro osservazioni vincolanti per i beni paesaggistici;

Ritenuto pertanto che, non essendo pervenute osservazioni in merito ai contenuti del documento "PD.R15" la proposta del "PAC EX FIERA", pur non sottoposta alle tutele della Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 smi, attua gli indirizzi e le direttive del PPR con motivata discrezionalità, in coerenza con le finalità e gli obiettivi individuati dallo strumento stesso;

Tenuto conto che relativamente al procedimento:

- a seguito della presentazione della proposta di PAC il 5 maggio 2022 il Comune, con nota del 19 maggio 2022, ha comunicato al richiedente le modalità del procedimento rendendolo contestualmente edotto che il termine iniziale dello stesso decorre dal ricevimento della domanda regolarizzata e completa;
- in riscontro alla nota comunale la Società MID IMMOBILIARE srl, ha integrato l'istanza nelle date del 23 novembre e 1° dicembre 2022 ed il Comune, in esito a queste, il giorno 7 dicembre 2022 ha ribadito i contenuti della nota del 19 maggio 2022 ritenendo che non sussistessero le condizioni di regolarizzazione e completezza dell'istanza;
- la Società MID IMMOBILIARE srl i giorni 28 febbraio, 15 marzo e 3 aprile 2023 ha presentato nuova documentazione progettuale, parzialmente diversa rispetto a



quella del 5 maggio 2022 e il Comune, ritenendo la documentazione regolarizzata e completa, con nota del 26 aprile 2023 ha comunicato l'avvio del procedimento a far data dal 3 aprile 2023. Nel medesimo documento il Comune ha chiesto specifiche integrazioni al proponente, sospendendo contestualmente il procedimento sino al completo riscontro delle stesse;

- il proponente il 4 marzo 2024 ha presentato la documentazione tecnica e progettuale riscontrando i temi emersi nella precedente nota comunale del 26 aprile 2023;
- la Commissione per il Paesaggio e la Qualità Urbana (CPQU) in data 2 aprile 2024 ha espresso parere favorevole con prescrizioni alla proposta del piano attuativo "PAC EX FIERA" e relative opere di urbanizzazione, ai sensi del "Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il Paesaggio e per la Qualità Urbana";
- il Comune in data 15 marzo 2024 ha indetto, ai sensi dell'articolo 14 comma 1 della legge 241/1990 smi, la Conferenza dei servizi istruttoria (CdSI);
- il proponente nelle date 3 aprile e 15 aprile 2024 ha autonomamente integrato la documentazione progettuale;
- gli esiti della CdSI, svoltasi in data 15 aprile 2024, sono stati inviati ai partecipanti in data 23 aprile 2024, veicolando il verbale debitamente sottoscritto con relativi allegati;
- il Comune con nota del 7 maggio 2024 ha comunicato alla Società MID IMMOBILIARE srl il mantenimento della sospensione del procedimento in quanto la documentazione presentata non ha riscontrato a tutte le criticità emerse nella nota comunale del 26 aprile 2023 invitando, inoltre, la parte a recepire nei documenti di piano gli esiti della CdSI e le prescrizioni della CPQU;
- in data 2 agosto 2024 è stata presentata la documentazione tesa a recepire i contenuti della nota comunale del 7 maggio 2024 e della CdSI;
- il Comune, in data 19 agosto 2024 ha quindi indetto la Conferenza dei servizi decisoria (CdSD), ai sensi dell'articolo 14 comma 2 della legge 241/1990 smi;
- la Società AcegasApsAmga e la Regione Friuli Venezia Giulia - Direzione Centrale Difesa dell'Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, in esito alla convocazione, hanno chiesto materiale integrativo, fatto pervenire il 16 settembre 2024;
- il giorno 2 ottobre 2024 si è svolta la CdSD, i cui esiti sono stati veicolati ai partecipanti con nota del 4 ottobre 2024 dando loro un termine ultimo pari a dieci giorni per introdurre eventuali osservazioni nel merito, che non sono pervenute;
- il Comune, con determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale n. 3747/2024 del 16 ottobre 2024, in atti, ha dichiarato la conclusione



della CdSD, prendendo atto del verbale con relativi allegati quali parte integrante e sostanziale del provvedimento, e determinato di far recepire nei documenti del PAC le condizioni e le prescrizioni poste nei pareri espressi nella CdSD entro trenta giorni;

- con tale determina si è concluso il procedimento in capo agli uffici tecnici per la proposta di approvazione del PAC;

Tenuto conto che:

- in data 15 novembre 2024 è stata presentata la documentazione in recepimento agli esiti della CdSD, successivamente modificata ed integrata il 18 novembre, 24 novembre, 16 dicembre, 27 dicembre 2024 e 13 gennaio 2025;

- in esito alla documentazione conclusiva del 13 gennaio 2025, la società AcegasApsAmga e la Regione Friuli Venezia Giulia, Direzione Centrale Difesa dell'Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, Servizio Difesa del Suolo, hanno espresso parere favorevole rispettivamente in data 29 gennaio 2025 e 3 febbraio 2025;

Considerato che in data 4 febbraio 2025 il Comune ha trasmesso, alla Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa, lo Schema di Convenzione e le norme tecniche di attuazione e allegato prestazionale 1 OOUU del PAC, restituiti controfirmati dal dottor Maurizio Pelliconi quale legale rappresentante della Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa, per accettazione, in data 19 febbraio 2025, in atti;

Rilevato che il proponente ha consegnato la documentazione di PAC in formato digitale in data 12 marzo 2025, 18 marzo 2025, 27 marzo 2025 e in formato cartaceo in data 18 marzo 2025 e 7 aprile 2025 e, pertanto, solamente dalla data 7 aprile 2025 la proposta è da ritenersi completa e conclusiva;

Constatato che in merito alla corrispondenza tra la documentazione digitale e cartacea presentata, l'architetto Francesco MORENA e l'ingegnere Alberto NOVARIN in data 18 marzo 2025, 27 marzo 2025 e 7 aprile 2025, dichiarano la perfetta conformità tra gli elaborati con firma digitale e le copie cartacee;

Accertato pertanto che quanto presentato dal proponente costituisce la proposta attuativa conclusiva del "PAC EX FIERA" la quale, tenendo conto di tutto quanto sopra specificato, è composta dai seguenti elaborati cartacei allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, a cui sono conformi i rispettivi elaborati digitali, come dichiarato dai progettisti del PAC;

- 1) **R_01** - Relazione tecnico - illustrativa (indicativo)
- 2) **R_02** - NTA - norme tecniche di attuazione e allegato prestazionale 1 OOUU
- 3) **R_03** - Documentazione fotografica
- 4) **R_04** - Relazione geologica
- 5) **R_05** - Estratto tavolare comprensivo degli aggravi e delle servitù attive/passive
- 6) **R_06** - Certificato catastale e visure



- 7) **R_07** - Asseverazione di conformità urbanistica
- 8) **R_08** - Asseverazione di conformità geologica
- 9) **R_09** - Cronoprogramma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti e relazione economica (*indicativo*)
- 10) **R_10** - Asseverazione superficie coperta complessiva
- 11) **R_11** - Asseverazione attestante la conformità' della quota 0.00 al PRG
- 12) **R_12** - Asseverazione di invarianza idraulica con allegato studio di invarianza e compatibilità idraulica
- 13) **R_13** - Asseverazione urbanistica profili
- 14) **TAV. 01** - Estratto della zonizzazione del P.R.G. con evidenziate le aree oggetto dell'intervento
- 15) **TAV. 02** - Estratto di mappa catastale con l'identificazione della superficie territoriale d'ambito
- 16) **TAV. 03** - Estratto della carta tecnica regionale con evidenziate le aree oggetto dell'intervento
- 17) **TAV. 04A** Tavola di sintesi - planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 18) **TAV. 04A (P-3)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 19) **TAV. 04A (P-2)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 20) **TAV. 04A (P-1)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 21) **TAV. 04A (P0)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 22) **TAV. 04A (P 1)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 23) **TAV. 04A (P 2)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 24) **TAV. 04A (P 3)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 25) **TAV. 04B(P2)** - Planimetria con identificazione delle aree da cedere e delle aree di uso pubblico
- 26) **TAV. 04V(P2)** - Progetto delle aree verdi (*indicativo*)

- 27) **TAV. 05_A** Planimetria dello stato di fatto con orientamento, viabilità di accesso all'ambito e relative opere di urbanizzazione esistenti
- 28) **TAV. 05_B.1** unione dettagli - prospetti - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 29) **TAV. 05_B.1(A)** dettagli A - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 30) **TAV. 05_B.1(B)** dettagli B - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 31) **TAV. 05_B.1(C)** dettagli C - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 32) **TAV. 05_B.1(D)** dettagli D - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 33) **TAV. 05_B.2** unione dettagli - sezioni - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 34) **TAV. 05_B.2(A)** sezioni AA'-BB' - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 35) **TAV. 05_B.2(B)** sezioni da C1-C1' a C5-C5' - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 36) **TAV. 05_B.2(C)** sezioni DD'-EE' - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 37) **TAV. 06** - Schemi plano-volumetrici degli edifici progettati e profili del terreno dell'ambito di intervento
- 38) **TAV. 07** - Rendering della proposta attuativa (*indicativo*)
- 39) **TAV. 08_A** - Carte Acegas (Rete acqua) (*indicativo*)
- 40) **TAV. 08_B** - Carte Acegas (Rete elettrica) (*indicativo*)
- 41) **TAV. 08_C** - Carte Acegas (Rete fognaria) (*indicativo*)
- 42) **TAV. 08_D** - Carte Acegas (Rete gas) (*indicativo*)
- 43) **TAV 09.1** - Sezioni AA' - BB' - Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 44) **TAV 09.2** - Sezioni da C1 C1' a C5 C5' - Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 45) **TAV 09.3** - Sezioni DD' - EE' - Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 46) Schema di convenzione urbanistica
- 47) **PD.R1** - Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione
- 48) **PD.R2** - Computo metrico estimativo
- 49) **PD.R3** - Elenco prezzi unitari e analisi dei prezzi
- 50) **PD.R4** - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- 51) **PD.R5** - Relazione illuminotecnica
- 52) **PD.R6** - Relazione idraulica - compatibilità idraulica
- 53) **PD.R7** - Documentazione ricevuta dagli enti gestori dei sottoservizi e indicazioni sulle risoluzioni delle interferenze
- 54) **PD.R8** - Pareri ricevuti dagli enti
- 55) **PD.R9** - Studio di impatto sulla viabilità



- 56) **PD.R10** - Relazione progettuale del verde nelle aree delle opere di urbanizzazione
- 57) **PD.R11** - Relazione esclusione attivazione procedimenti in materia di VAS (ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942)
- 58) **PD.R12** - Cronoprogramma
- 59) **PD.R13** - Relazione sui criteri ambientali minimi
- 60) **PD.R14** - Studio acustico previsionale
- 61) **PD.R15** - Relazione di coerenza PPR
- 62) **PD.R16** - Calcolo delle parcelle professionali per le opere di urbanizzazione
- 63) **TAV. 04A(P2) dett.A** - Dettagli pergola di copertura su parcheggio ad uso pubblico
- 64) **TAV. 04A(P2) dett.B** - Dettaglio stratigrafia percorsi nel verde pensile
- 65) **TAV. 04A(P2) dett.C** - Dettaglio stratigrafia percorsi nel verde pensile
- 66) **PD.T1** - Corografia
- 67) **PD.T2** - Planimetria dello stato di fatto e documentazione fotografica
- 68) **PD.T3** - Planimetria di progetto sovrapposta al rilievo topografico
- 69) **PD.T4a** - Planimetria di progetto
- 70) **PD.T4b** - Planimetria di progetto
- 71) **PD.T4c** - Planimetria di progetto
- 72) **PD.T4d** - Planimetria di progetto
- 73) **PD.T4e** - Planimetria di progetto
- 74) **PD.T5** - Planimetria generale di progetto (*Prescrittiva limitatamente al perimetro delle opere di urbanizzazione*) (*intervento a carattere pubblico*)
- 75) **PD.T6a** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 76) **PD.T6b** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 77) **PD.T6c** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 78) **PD.T6d** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 79) **PD.T6e** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 80) **PD.T7a** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 81) **PD.T7b** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 82) **PD.T7c** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 83) **PD.T7d** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 84) **PD.T7e** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 85) **PD.T8a** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 86) **PD.T8b** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 87) **PD.T8c** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 88) **PD.T8d** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 89) **PD.T8e** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica,



predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)

- 90) **PD.T9** - Planimetria con indicazione delle reti tecnologiche esistenti
- 91) **PD.T10a** - Sezioni trasversali stradali
- 92) **PD.T10b** - Sezioni trasversali stradali
- 93) **PD.T10c** - Sezioni trasversali stradali
- 94) **PD.T10d** - Sezioni trasversali stradali
- 95) **PD.T10e** - Sezioni trasversali stradali
- 96) **PD.T10f** - Sezioni trasversali stradali
- 97) **PD.T10g** - Sezioni trasversali stradali
- 98) **PD.T10h** - Sezioni trasversali stradali
- 99) **PD.T11** - Particolari costruttivi
- 100) **PD.T12a** - Sovrapposizione della planimetria di progetto alle mappe catastali
- 101) **PD.T12b** - Sovrapposizione della planimetria di progetto alle mappe catastali
- 102) **PD.T13** - Area di intervento sovrapposta al P.R.G.C.
- 103) **PD.T14** - Planimetria con identificazione dei perimetri di sub-ambito e delle opere di urbanizzazione
- 104) **PD.T15a** - Riqualficazione di p.le de Gasperi - planimetria di progetto
- 105) **PD.T15b** - Riqualficazione di p.le de Gasperi - sezione trasversale A-A
- 106) **PD.T15c** - Riqualficazione di p.le de Gasperi - sezione trasversale B-B
- 107) **PD.T16a** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 108) **PD.T16b** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 109) **PD.T16c** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 110) **PD.T16d** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 111) **PD.T17a** - Planimetria con i percorsi del trasporto pubblico locale
- 112) **PD.T17b** - Planimetria con i percorsi del trasporto pubblico locale
- 113) **PD.T18** - Planimetria di progetto della predisposizione di cavidotti per la rete di energia elettrica proposta da AcegasApsAmga
- 114) **PD.T19** - Planimetria di progetto delle condotte idriche proposta da AcegasApsAmga nell'intorno del nuovo insediamento
- 115) **ICP.PD.R1** - Relazione descrittiva e computo metrico estimativo
- 116) **ICP.PD.R2** - Relazione progettuale del verde nelle aree verdi private
- 117) **ICP.PD.T1** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche del sistema del verde pubblico mediante giardino pensile, della strada di collegamento e del parcheggio pubblico in copertura
- 118) **ICP.PD.T2** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica della strada di collegamento al parcheggio pubblico in copertura
- 119) **ICP.PD.T3** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione delle aree verdi private
- 120) **ICP.PD.T4** - Planimetria di progetto della predisposizione di cavidotti per la rete di energia elettrica proposta da AcegasApsAmga per il nuovo insediamento
- 121) **CQ.R1** - Relazione illustrativa e stima di spesa
- 122) **CQ.T1** - Planimetria dello stato di fatto



123) **CQ.T2** - Planimetria di progetto

Rilevato che l'articolo numero 3 dell'elaborato R_02 "NTA - Norme tecniche di attuazione e allegato prestazionale 1 OOUU" disciplina che "in caso di discordanza tra i documenti le norme tecniche di attuazione prevalgono sulla parte grafica e che la Convenzione integra gli aspetti normativi e definisce il quadro contrattuale della pianificazione di dettaglio";

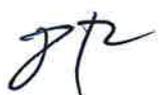
Ricordato che gli interventi a carattere pubblico sono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria;

Considerato che per i documenti di piano afferenti a dette opere è stabilito il livello di "Documento di Indirizzo alla Progettazione" (DIP) ai sensi del Decreto Legislativo 36/2023 smi "Codice dei contratti pubblici" (CODICE), nel rispetto delle prescrizioni del PAC e della Convenzione urbanistica;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale numero 8 del 22 marzo 2018 la quale stabilisce che per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, la quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione è dovuta per la sola parte eccedente gli oneri, già assolti, relativi alle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano;

Rilevato che:

- gli interventi a carattere pubblico ricadono nell'ambito di applicazione del CODICE, ai sensi dell'articolo 13 comma 7, il quale prevede che le disposizioni si applicano anche all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 (DECRETO) e dell'articolo 28, comma 5, della legge 1150/1942, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione;
- per gli interventi di che trattasi il proponente agisce in forza sia del DECRETO che della Convenzione urbanistica;
- l'importo degli interventi a carattere pubblico indicato nei documenti di piano risulta superiore alla soglia di rilevanza europea per gli appalti pubblici di lavori e concessioni così come oggi definita all'articolo 14 del CODICE;
- l'importo effettivo di detti interventi sarà determinato ed aggiornato in sede di redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) e del Progetto Esecutivo (PE) ai sensi del CODICE;
- l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura dei due livelli di progettazione avverrà con le modalità stabilite dal CODICE e dalla convenzione urbanistica, ed in ragione degli importi definiti nel DIP;



- l'affidamento e l'esecuzione dei lavori seguiranno le modalità stabilite nel CODICE, oltre a quanto disciplinato nella convenzione urbanistica;

Preso atto che al "PAC EX FIERA", oggetto della variante urbanistica puntuale al PRGC numero 4, si applica il dispositivo di cui all'articolo 16 comma 4) lettera d-ter) del DECRETO, il cui importo sarà determinato e versato antecedentemente al rilascio dell'atto edilizio abilitativo e secondo le modalità definite dalla deliberazione del Consiglio Comunale numero 8 del 22 marzo 2018;

Visto che la proposta attuativa relativa al piazzale De Gasperi considera, in termini generali, i contenuti della Raccomandazione del Consiglio Comunale del 19 giugno 2023 avente come ordine del giorno la "inclusione delle elaborazioni del Progetto PART-Y nel Piano Attuativo dell'area dell'ex-Fiera", che invita il signor Sindaco e la Giunta "a includere le indicazioni emerse nell'ambito del progetto PART-Y, coerentemente con gli obiettivi del progetto stesso, nella pianificazione attuativa dell'area dell'ex-Fiera" in quanto la proposta stessa prevede aree giochi, una piazza polifunzionale, aree verdi, fontanelle, aree sosta e arredo urbano;

Richiamati altresì i seguenti documenti quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- fascicolo "R_07" (allegato 7) nel quale l'architetto Francesco MORENA assevera "che l'attuale destinazione d'uso è conforme alla variante n. 4 al Piano Regolatore Generale del Comune di TRIESTE, in riferimento al Nuovo piano di settore del Commercio, della L.R. 29/2005 e smi e del Piano comunale generale del traffico urbano, il decreto di cui all'art. 63 bis, co. 18, della L.R. 5/2007 e che gli interventi previsti nel PAC sono conformi ai parametri allo strumento urbanistico vigente in Comune di Trieste"

- fascicolo "R_08" (allegato 8) nel quale il geologo Roberto CHIAPPINI assevera "che l'insieme delle opere in progetto sia della Superficie Territoriale d'Ambito sia delle Opere di Urbanizzazione sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geotecniche del sito d'intervento; non sono infatti emersi fattori ostativi o criticità che possano relazionarsi con il contesto paesistico- ambientale, vincoli normativi, pericolosità sismica locale, peculiarità fisico- meccaniche dei terreni in posto, assetto geostrutturale o aspetti morfologici, idrologici, idrogeologici e sismici del territorio.";

- fascicolo "R_10" (allegato 10) nel quale l'architetto Francesco MORENA assevera, in relazione al "documento "VARR01bis" dell'adeguamento del Piano di Settore del Commercio facente parte della variante n.4 al Piano Regolatore" che "la superficie coperta complessiva massima è pari a 31.315 mq inferiore pertanto ai 50.000 mq massimi prescritti";

- fascicolo "R_11" (allegato 11) nel quale l'architetto Francesco MORENA e l'ingegnere Alberto NOVARIN asseverano che "che la quota zero di riferimento, ai fini del calcolo della volumetria edificabile viene fissata a 52.580 msl (come indicato nella tav.05_a - planimetria dello stato di fatto con orientamento, viabilità di accesso

all'ambito e relative opere di urbanizzazione esistenti). La quota +52,80 è prescrittiva ed è misurata alla mezzeria del tratto rettilineo di ingresso con una distanza di ml 7.50 presa perpendicolarmente al bordo marciapiede pubblico esistente. Essa coincide perfettamente in termini plani- altimetrici con quanto prescritto in sede di PRG nella scheda PO3. Il PAC e le opere di Urbanizzazione sono pienamente conformi al valore indicato.”;

- fascicolo R_13 (allegato 13) nel quale l'architetto Francesco MORENA assevera che la “sagoma di sviluppo limite in conformità alla Scheda PO3 variante n° 4 PRG Comune di Trieste”, i “profili massimi dell'edificio”, le distanze, le quote e le altezze, il tutto come graficizzato nella tav. 06 - “schemi plano-altimetrici degli edifici progettati e profili del terreno dell'ambito di intervento” del PAC, sono conformi allo “sviluppo limite su via Rossetti” così come graficizzato ed indicato in tutti i suoi elementi nella scheda “Ex-Fiera” contenuta nel fascicolo PO.3 del vigente PRGC.”;

Richiamato lo schema di Convenzione ed in particolare l'articolo 7.8 “Contabilità ed “inventario” che riporta “Con successivo atto il SOGGETTO ATTUATORE quantificherà il valore di costo delle opere di urbanizzazione in cessione ed in asservimento al fine di consentire al COMUNE di richiedere la variazione di bilancio per allocare le risorse necessarie per le operazioni contabili di impegno ed accertamento. Tali aggiornamenti contabili sono propedeutici all'approvazione dello schema contrattuale e della successiva stipula del contratto in ordine agli adempimenti di cui alla presente convenzione riferiti all'intervento privato. Successivamente il COMUNE provvederà alle contabilizzazioni necessarie per dare atto dell'accrescimento patrimoniale ed inventariale dell'ente.”;

Verificato che i contenuti del PAC corrispondono a quanto previsto dall'articolo 7 del “Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5” approvato con DPREG. 20 marzo 2008, numero 086;

Considerato che il PAC e i relativi interventi a carattere pubblico, nei loro contenuti e nei loro criteri, danno organica attuazione allo strumento urbanistico generale e ne risultano conformi;

Ritenuto che per l'approvazione dello strumento attuativo, senza preventiva adozione, applicabile la procedura prevista dall'articolo 4 comma 7 della Legge Regionale 12/2008 e smi, il quale prevede che Il PRPC predisposto dai proprietari delle aree e degli edifici contermini inclusi entro l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale, che rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, e che non apportino modifiche alle previsioni dello stesso, non interessi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del decreto legislativo 42/2004, e smi, o complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, è approvato dalla Giunta comunale o dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25, comma 1, della legge regionale 5/2007, salva diversa

indicazione dello statuto comunale, con l'esclusivo rispetto dell'obbligo di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione", in quanto:

- la proprietà rappresenta la totalità del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale in applicazione dell'articolo 10 comma c) delle NTA del PRGC;
- il PAC non apporta modifiche alle previsioni del PRGC;
- l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale in applicazione dell'articolo 10 comma c) delle NTA del PRGC, non interessa beni e località sottoposti alle tutele di cui alle parti II e III del decreto legislativo 42/2004 s.m.i.;

Dato atto che:

- è competenza della Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 75 dello Statuto del Comune di Trieste, l'adozione e l'approvazione di piani attuativi comunali, salvo quanto previsto dall'articolo 66, comma 2, lettera r) dello stesso;
- è competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 66 comma 2, lettera r) dello Statuto del Comune di Trieste l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi comunali, qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali, secondo le modalità indicate nel Regolamento di cui all'articolo 78, comma 1 bis;
- il "Regolamento per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi comunali" è stato approvato con deliberazione consiliare numero 20 del 16 marzo 2009 e, all'articolo 2, disciplina "l'esame preliminare dei P.A.C. da parte della Giunta comunale";
- il Servizio Pianificazione Territoriale ha provveduto, ai sensi dell'articolo 2 del detto Regolamento, a iscrivere in apposita sezione denominata "Comunicazioni P.A.C.", nella prima seduta utile della Giunta comunale riunita in seduta ordinaria, lo schema dell'atto di delibera del "PAC EX FIERA", redatto provvisoriamente sotto forma di deliberazione giuntale e, contestualmente, ne ha informato i consiglieri comunali;
- nel termine previsto dal Regolamento Comunale, n.11 consiglieri comunali hanno chiesto che il PAC sia sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale in luogo della Giunta Comunale e che tale numero corrisponde ad almeno un quarto dei Consiglieri comunali, raggiungendo pertanto il *quorum* previsto dal comma 5 del Regolamento;
- in esito al raggiungimento del *quorum* è quindi in capo al Consiglio Comunale la proposta di approvazione del piano attuativo, anche in applicazione dell'articolo 42 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visti:



- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e smi;
- l'articolo 25 della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e smi;
- l'articolo 4 della Legge Regionale 21 ottobre 2008 n. 12 e smi;
- l'articolo 7 e l'articolo 9 del "Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5" approvato con DPR. 20 marzo 2008, numero 086;
- l'articolo 66 comma 2 lettera r) -dello Statuto Comunale;
- l'articolo 42 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e smi;

Acquisiti ai sensi dell'articolo 24 comma 3 del vigente "Regolamento per il funzionamento delle Circoscrizioni di decentramento" i pareri non vincolanti da parte delle Circoscrizioni territorialmente competenti ed espressi nei seguenti termini:

- Circoscrizione numero 5 (Barriera vecchia San Giacomo): parere favorevole espresso in data 12 maggio 2025;
- Circoscrizione numero 6 (San Giovanni Chiadino Rozzol): parere favorevole espresso in data 13 maggio 2025;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'articolo 49 del Decreto legislativo 267/2000 smi, sulla proposta di deliberazione in oggetto, come sotto riportati;

Dato atto che la presente deliberazione comporterà riflessi sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e sul patrimonio dell'Ente. La quantificazione economica e patrimoniale sarà definita in esito al collaudo delle opere di urbanizzazione che saranno acquisite al patrimonio comunale.

tutto ciò premesso

**IL CONSIGLIO COMUNALE COMUNALE
DELIBERA**

per le motivazioni sopra esposte:

- 1) di approvare la proposta di piano attuativo comunale di iniziativa privata denominato PAC EX FIERA, avente come oggetto le seguenti particelle catastali in proprietà della Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa: parte della particella catastale numero 413/10 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T.16721, parte della particella catastale numero 413/16 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 16638, parte della particella catastale numero 404/3 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 16638, parte della particella catastale numero 404/4 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, parte della particella catastale numero 413/14 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, particella catastale numero 413/15 del C.C. di Rozzol C.T. 1 - della P.T. 5804, parte della particella catastale numero 2099 del C.C. di Rozzol C.T 2 - della P.T.

4252, parte della particella catastale numero 415/6 del C.C. di Rozzol C.T. 1 – della P.T. 17739, particella catastale numero 415/5 del C.C. di Rozzol C.T. 1 – della P.T. 17739, parte della particella catastale numero 419/2 del C.C. di Trieste C.T. 1 – della P.T. 17740, particella catastale numero 419/3 del C.C. di Rozzol C.T. 1 – della P.T. 17740, particella catastale numero 415/7 del C.C. di Rozzol C.T. 1 – della P.T. 17740;

2) di approvare gli interventi a carattere pubblico del PAC EX FIERA, classificabili quali opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria;

3) di prendere atto che i documenti CQ costituiscono un'ipotesi di completamento dello specifico sub-ambito inserito all'interno dell'ambito di Riqualficazione urbana 2 - Centri di Quartiere nella città di Trieste - ad esclusione della via del Pordenone - denominato Ex Fiera, via Rossetti, via Revoltella, via Cumano - e che questi non vincolano il Comune in termini di progettazione e realizzazione, essendo mera ipotesi meta-progettuale;

4) di incaricare il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale a sottoscrivere la Convenzione urbanistica del Piano Attuativo Comunale e di rappresentare il Comune di Trieste in tale sede;

5) di incaricare il Servizio Pianificazione Territoriale a provvedere agli adempimenti di cui al presente atto ed alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia dell'avviso di approvazione del PAC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25 comma 7) della Legge Regionale 5/2007 smi.

6) di riconoscere quali elementi costitutivi del PAC EX FIERA, gli elaborati di seguito elencati da 1) a 123) allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- 1) **R_01** - Relazione tecnico – illustrativa (indicativo)
- 2) **R_02** - NTA - norme tecniche di attuazione e allegato prestazionale 1 OOUU
- 3) **R_03** - Documentazione fotografica
- 4) **R_04** - Relazione geologica
- 5) **R_05** - Estratto tavolare comprensivo degli aggravi e delle servitù attive/passive
- 6) **R_06** - Certificato catastale e visure
- 7) **R_07** - Asseverazione di conformità urbanistica
- 8) **R_08** - Asseverazione di conformità geologica
- 9) **R_09** - Cronoprogramma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti e relazione economica (*indicativo*)
- 10) **R_10** - Asseverazione superficie coperta complessiva
- 11) **R_11** - Asseverazione attestante la conformità' della quota 0.00 al PRG
- 12) **R_12** - Asseverazione di invarianza idraulica con allegato studio di invarianza e compatibilità idraulica
- 13) **R_13** - Asseverazione urbanistica profili
- 14) **TAV. 01** - Estratto della zonizzazione del P.R.G. con evidenziate le aree oggetto dell'intervento



- 15) **TAV. 02** - Estratto di mappa catastale con l'identificazione della superficie territoriale d'ambito
- 16) **TAV. 03** - Estratto della carta tecnica regionale con evidenziate le aree oggetto dell'intervento
- 17) **TAV. 04A** Tavola di sintesi - planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 18) **TAV. 04A (P-3)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 19) **TAV. 04A (P-2)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 20) **TAV. 04A (P-1)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 21) **TAV. 04A (P0)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 22) **TAV. 04A (P 1)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 23) **TAV. 04A (P 2)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 24) **TAV. 04A (P 3)** - Planimetria comprendente le destinazioni d'uso del suolo previste dal PRG, le destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unita' di intervento e opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 25) **TAV. 04B(P2)** - Planimetria con identificazione delle aree da cedere e delle aree di uso pubblico
- 26) **TAV. 04V(P2)** - Progetto delle aree verdi (*indicativo*)
- 27) **TAV. 05_A** Planimetria dello stato di fatto con orientamento, viabilità di accesso all'ambito e relative opere di urbanizzazione esistenti
- 28) **TAV. 05_B.1** unione dettagli - prospetti - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 29) **TAV. 05_B.1(A)** dettagli A - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 30) **TAV. 05_B.1(B)** dettagli B - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 31) **TAV. 05_B.1(C)** dettagli C - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 32) **TAV. 05_B.1(D)** dettagli D - Stato di fatto, profili plano-altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento



- 33) **TAV. 05_B.2** unione dettagli – sezioni - Stato di fatto, profili plano- altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 34) **TAV. 05_B.2(A)** sezioni AA'-BB' - Stato di fatto, profili plano- altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 35) **TAV. 05_B.2(B)** sezioni da C1-C1' a C5-C5' - Stato di fatto, profili plano - altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 36) **TAV. 05_B.2(C)** sezioni DD'-EE' – Stato di fatto, profili plano - altimetrici e del terreno dell'ambito di intervento
- 37) **TAV. 06** - Schemi plano-volumetrici degli edifici progettati e profili del terreno dell'ambito di intervento
- 38) **TAV. 07** - Rendering della proposta attuativa (*indicativo*)
- 39) **TAV. 08_A** - Carte Acegas (Rete acqua) (*indicativo*)
- 40) **TAV. 08_B** - Carte Acegas (Rete elettrica) (*indicativo*)
- 41) **TAV. 08_C** - Carte Acegas (Rete fognaria) (*indicativo*)
- 42) **TAV. 08_D** - Carte Acegas (Rete gas) (*indicativo*)
- 43) **TAV 09.1** - Sezioni AA' – BB' – Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 44) **TAV 09.2** -Sezioni da C1 C1' a C5 C5' – Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 45) **TAV 09.3** - Sezioni DD' - EE' – Sezioni della proposta attuativa (*indicativo*)
- 46) **Schema di convenzione urbanistica**
- 47) **PD.R1** - Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione
- 48) **PD.R2** - Computo metrico estimativo
- 49) **PD.R3** - Elenco prezzi unitari e analisi dei prezzi
- 50) **PD.R4** - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- 51) **PD.R5** - Relazione illuminotecnica
- 52) **PD.R6** - Relazione idraulica – compatibilità idraulica
- 53) **PD.R7** - Documentazione ricevuta dagli enti gestori dei sottoservizi e indicazioni sulle risoluzioni delle interferenze
- 54) **PD.R8** - Pareri ricevuti dagli enti
- 55) **PD.R9** - Studio di impatto sulla viabilità
- 56) **PD.R10** - Relazione progettuale del verde nelle aree delle opere di urbanizzazione
- 57) **PD.R11** - Relazione esclusione attivazione procedimenti in materia di VAS (ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942)
- 58) **PD.R12** - Cronoprogramma
- 59) **PD.R13** - Relazione sui criteri ambientali minimi
- 60) **PD.R14** - Studio acustico previsionale
- 61) **PD.R15** - Relazione di coerenza PPR
- 62) **PD.R16** - Calcolo delle parcelle professionali per le opere di urbanizzazione
- 63) **TAV. 04A(P2) dett.A** – Dettagli pergola di copertura su parcheggio ad uso pubblico
- 64) **TAV. 04A(P2) dett.B** – Dettaglio stratigrafia percorsi nel verde pensile



- 65) **TAV. 04A(P2) dett.C** – Dettaglio stratigrafia percorsi nel verde pensile
- 66) **PD.T1** - Corografia
- 67) **PD.T2** - Planimetria dello stato di fatto e documentazione fotografica
- 68) **PD.T3** - Planimetria di progetto sovrapposta al rilievo topografico
- 69) **PD.T4a** - Planimetria di progetto
- 70) **PD.T4b** - Planimetria di progetto
- 71) **PD.T4c** - Planimetria di progetto
- 72) **PD.T4d** - Planimetria di progetto
- 73) **PD.T4e** - Planimetria di progetto
- 74) **PD.T5** - Planimetria generale di progetto (*Prescrittiva limitatamente al perimetro delle opere di urbanizzazione*) (*intervento a carattere pubblico*)
- 75) **PD.T6a** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 76) **PD.T6b** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 77) **PD.T6c** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 78) **PD.T6d** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 79) **PD.T6e** - Planimetria di progetto della segnaletica orizzontale e verticale
- 80) **PD.T7a** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 81) **PD.T7b** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 82) **PD.T7c** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 83) **PD.T7d** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 84) **PD.T7e** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche
- 85) **PD.T8a** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 86) **PD.T8b** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 87) **PD.T8c** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 88) **PD.T8d** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 89) **PD.T8e** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, predisposizione infrastruttura per la fibra ottica e TLC (Smartcity)
- 90) **PD.T9** - Planimetria con indicazione delle reti tecnologiche esistenti
- 91) **PD.T10a** - Sezioni trasversali stradali
- 92) **PD.T10b** - Sezioni trasversali stradali
- 93) **PD.T10c** - Sezioni trasversali stradali
- 94) **PD.T10d** - Sezioni trasversali stradali
- 95) **PD.T10e** - Sezioni trasversali stradali
- 96) **PD.T10f** - Sezioni trasversali stradali
- 97) **PD.T10g** - Sezioni trasversali stradali
- 98) **PD.T10h** - Sezioni trasversali stradali
- 99) **PD.T11** - Particolari costruttivi
- 100) **PD.T12a** - Sovrapposizione della planimetria di progetto alle mappe catastali



- 101) **PD.T12b** - Sovrapposizione della planimetria di progetto alle mappe catastali
- 102) **PD.T13** - Area di intervento sovrapposta al P.R.G.C.
- 103) **PD.T14** - Planimetria con identificazione dei perimetri di sub-ambito e delle opere di urbanizzazione
- 104) **PD.T15a** - Riqualificazione di p.le de Gasperi - planimetria di progetto
- 105) **PD.T15b** - Riqualificazione di p.le de Gasperi - sezione trasversale A-A
- 106) **PD.T15c** - Riqualificazione di p.le de Gasperi - sezione trasversale B-B
- 107) **PD.T16a** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 108) **PD.T16b** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 109) **PD.T16c** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 110) **PD.T16d** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione
- 111) **PD.T17a** - Planimetria con i percorsi del trasporto pubblico locale
- 112) **PD.T17b** - Planimetria con i percorsi del trasporto pubblico locale
- 113) **PD.T18** - Planimetria di progetto della predisposizione di cavidotti per la rete di energia elettrica proposta da AcegasApsAmga
- 114) **PD.T19** - Planimetria di progetto delle condotte idriche proposta da AcegasApsAmga nell'intorno del nuovo insediamento
- 115) **ICP.PD.R1** - Relazione descrittiva e computo metrico estimativo
- 116) **ICP.PD.R2** - Relazione progettuale del verde nelle aree verdi private
- 117) **ICP.PD.T1** - Planimetria di progetto dello smaltimento delle acque meteoriche del sistema del verde pubblico mediante giardino pensile, della strada di collegamento e del parcheggio pubblico in copertura
- 118) **ICP.PD.T2** - Planimetria di progetto dell'impianto di illuminazione pubblica della strada di collegamento al parcheggio pubblico in copertura
- 119) **ICP.PD.T3** - Planimetria di progetto con lo schema dell'impianto di irrigazione delle aree verdi private
- 120) **ICP.PD.T4** - Planimetria di progetto della predisposizione di cavidotti per la rete di energia elettrica proposta da AcegasApsAmga per il nuovo insediamento
- 121) **CQ.R1** Relazione illustrativa e stima di spesa
- 122) **CQ.T1** Planimetria dello stato di fatto
- 123) **CQ.T2** Planimetria di progetto





comune di trieste
consiglio comunale

DIPARTIMENTO Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio
Servizio Pianificazione Territoriale
Prot.n.: SU 2025-10538/4/22/1-121

OGGETTO:

P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata e relative opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) – Compendio immobiliare “Ex-Fiera” – “PAC EX FIERA”.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i.

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi :

NB: Barrare esclusivamente quando ne ricorrano i presupposti

- Il presente provvedimento è ritenuto privo di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente
- Il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente e determina:
 - spesa
 - entrata
 - riduzione di entrata

Il presente provvedimento comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente o sul patrimonio dell'Ente:

stimati in Euro _____

di cui non è possibile la quantificazione

Data 03.06.2025

IL DIRETTORE

arch. Eddi Dalla Betta



comune di trieste
consiglio comunale

DIPARTIMENTO Territorio, Ambiente, Lavori Pubblici e Patrimonio
Servizio Pianificazione Territoriale
Prot.n.: SU 2025-10538/4/22/1-121

OGGETTO:

P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata e relative opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) – Compendio immobiliare “Ex-Fiera” – “PAC EX FIERA”.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE
ai sensi dell’art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i.

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi:

Non dovuto in quanto non ha riflessi contabili presenti o futuri,

Data: 04.06.2025

IL DIRIGENTE AD INTERIM
DEL SERVIZIO GESTIONE FINANZIARIA,
FISCALE ED ECONOMALE
F.to dott. Fabio Cipriani

Il Presidente Francesco di Paola Panteca pone in trattazione la proposta deliberativa iscritta all'ordine del giorno al n. 22/25 avente ad oggetto: *“P.A.C. - Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata e relative opere a carattere pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) - Compendio immobiliare “Ex Fiera” - “PAC EX FIERA”. Approvazione.”*, licenziata dalla VI Commissione consiliare in data 01.07.2025 con discussione in Aula.

La presente deliberazione è parte del verbale di seduta n. 100 del 28/07/25 al numero d'ordine 70. La seduta di Consiglio si è svolta in presenza presso la sede legale del Comune di Trieste in piazza Unità d'Italia 4. Ai sensi della Legge n. 241/1990 la registrazione degli interventi costituisce documento amministrativo ed è contenuta nel **file audio 250728b.mp3**

Si dà atto che:

- il consigliere Giovanni Barbo ha presentato e successivamente ritirato una proposta d'emendamento (conservata agli atti in originale, unitamente ai pareri espressi ex. art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000)
- il consigliere Francesco Russo nel corso del dibattito ha chiesto per mozione d'ordine che le votazioni siano effettuate per alzata di mano ed il Presidente, dopo aver constatato che non vi sono contrarietà da parte dei consiglieri, ha accolto la proposta.

Il Presidente al termine del dibattito e delle dichiarazioni di voto pone in votazione palese mediante alzata di mano, la proposta di deliberazione in oggetto.

A votazione ultimata accerta e proclama il seguente esito: favorevoli **23**, contrari **0**, astenuti **0**, non partecipanti al voto **10**, assenti **8**. [vedasi tabella n. 1]

TABELLA n. 1

	FAVOREVOLI	CONTRARI	N.P.V.		FAVOREVOLI	CONTRARI	N.P.V.
1. DIPIAZZA Roberto	---	---	---	22. POLACCO Alberto	X		
2. LODI Elisa	X			23. GIORGI Lorenzo	X		
3. TREMUL Corrado	X			24. BRANDI Angela	X		
4. MEDAU Marcelo	X			25. MARTINI Mirko	X		
5. PORRO Salvatore	X			26. RUSSO Francesco			X
6. VATTA Stefano	X			27. REPINI Valentina	---	---	---
7. DE GAVARDO Caterina	X			28. COK Stefan			X
8. MATTEONI Nicole	X			29. FAMULARI Laura	---	---	---
9. CINQUEPALMI Gabriele	X			30. BARBO Giovanni			X
10. PANTECA Francesco di Paola	X			31. SALVATI Luca	---	---	---
11. RESCIGNO Vincenzo	X			32. PUCCI Rosanna			X
12. CODARIN Massimo	X			33. UKMAR Stefano	---	---	---
13. CASON Roberto	X			34. ALTIN Paolo	---	---	---
14. TOGNOLLI Massimo	---	---	---	35. SCLIP Giorgio			X
15. DELL'AGATA Giampiero	X			36. PASINO Alberto			X
16. BERNOBICH Stefano	X			37. LATERZA Riccardo			X
17. CANCIANI Monica	X			38. NICOLINI Kevin			X
18. DECLICH Manuela	X			39. KAKOVIC Giorgia			X
19. BIROLLA Cristina Maria	X			40. ROSSI Ugo	---	---	---
20. GHERBASSI Ivo	X			41. RICHETTI Alessandra			X
21. BABUDER Michele	X						

Sulla base della predetta votazione la delibera viene **APPROVATA**
ed assume il **numero 30**.

Verbale letto, fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

cav. uff. Francesco di Paola Panteca

IL SEGRETARIO GENERALE

dr. Giampaolo Giunta