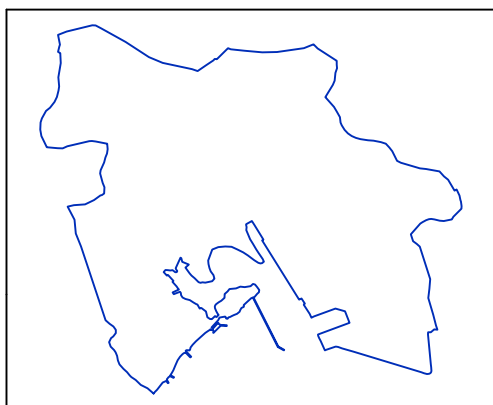


REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA

# COMUNE DI MONFALCONE

## Piano Regolatore Generale Comunale



|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Titolo Elaborato                                                                    | n.                   |
| <b>RELAZIONE URBANISTICA</b><br><i>Asseverazione art. 63 sexies 2° c. LR 5/2007</i> |                      |
| <b>VARIANTE n. 61</b>                                                               | Data<br>Gennaio 2020 |

Committente: Consorzio per lo Sviluppo Economico del Monfalconese

Progetto di Fattibilità Tecnico Economica: Architettura e città - Studio Associato architetti Paola Cavallini  
& Stefano della Santa, Michele Musiani - PARMA

Elaborazione variante urbanistica: Comune di Monfalcone

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA Dirigente: ing. Enrico Englaro

Progettista: arch. Marina Bertotti

Collaboratori: geom. Giorgio Pinelli  
sig.ra Annita Cobelli

Cartografia e GIS: geom. Angelo Rossi

COMUNE DI MONFALCONE  
REGIONE FRIULI VENEZIA  
GIULIA

RIQUALIFICAZIONE DEL PUNTO PIU' A  
NORD DEL MEDITERRANEO COSTITUITO  
DAL CANALE VALENTINIS E AREE  
LIMITROFE

CIG. 79425607DA -  
CUPG41D19000010006

---

COMMITT  
ENTE

CONSORZIO PER LO SVILUPPO ECONOMICO  
DEL MONFALCONESE

R.U.P.: ing. Fabio  
Pocecco

---

PROGETTO

RTP:

MANDATARIA

- progettazione architettonica e coordinamento  
ARCHITETTURA E CITTA' Studio Associato archh. Paola Cavallini &  
Stefano Della Santa con arch. Michele Musiari  
via Archimede n. 2 - 43123 Parma  
e-mail: [info@assarch.it](mailto:info@assarch.it) - web: [www.assarch.it](http://www.assarch.it)

MANDANTE

- progettazione strutturale, geotecnica e impiantistica  
A.I.erre engineering S.r.l. - mandante  
Ing. Pietro  
Fabbri  
via Cavagnari n. 10 - 43126 Parma  
e-mail: [info@aierre.com](mailto:info@aierre.com) - web: [www.aierre.com](http://www.aierre.com)

MANDANTE

- progettazione  
idraulica  
ART Ambiente Risorse Territorio S.r.l. - mandante  
Ing. Marco  
Andreoli  
Strada Pietro Del Prato n. 15/A - 43121 Parma  
e-mail: [info@artambiente.it](mailto:info@artambiente.it) - web: [www.artambiente.it](http://www.artambiente.it)



VARIANTE AL P.R.G.C. n. 61

## E00 - RELAZIONE URBANISTICA

Gennaio 2020

REDAZIONE:

Comune di Monfalcone (convenzione Rep. Com.le n. 80 del 15 maggio 2019)

Area Tecnica – Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia – Unità Operativa Urbanistica

Progettista. arch. Marina Bertotti

### RIQUALIFICAZIONE DEL PUNTO PIU' A NORD DEL MEDITERRANEO COSTITUITO DAL CANALE VALENTINIS E AREE LIMITROFE

## RELAZIONE URBANISTICA

### 1 PREMESSA

La proposta progettuale è stata presentata dal Consorzio per lo Sviluppo Economico, giusta convenzione Rep. Com.le n. 80 del 15 maggio 2019 con la quale il Comune di Monfalcone, beneficiario di un contributo per l'intervento di cui trattasi, ai sensi della LR 25/2018 art. 6 comma 7 "*Disposizioni finanziarie intersettoriali*" è stato autorizzato a stipulare apposita convenzione per la realizzazione dell'intervento denominato "Riqualificazione del canale Valentinis ed aree limitrofe" previsto nella tabella P approvata con l' articolo 10 della legge regionale 9 agosto 2018, n. 20 (Assestamento del bilancio per gli anni 2018-2020);

Il progetto quindi prende in esame la riqualificazione urbana, paesaggistica e funzionale delle aree che caratterizzano il Canale Valentinis in ambito urbano, all'interno del territorio comunale di Monfalcone (GO). L'obiettivo del processo progettuale proposto è la rigenerazione e la valorizzazione di un luogo fortemente caratterizzato dalla presenza dell'acqua di mare, interno al tessuto urbano e che, geograficamente, si configura come "il punto più a nord del Mediterraneo".

Il progetto proposto è il risultato di una procedura concorsuale – "Concorso di idee a procedura aperta e anonima" CIG ZF9201B9A8 - indetta dal Comune di Monfalcone nel 2017/2018 per "elaborare una proposta ideativa" relativa alla "riqualificazione del punto più a Nord del Mediterraneo, costituito dal Canale Valentinis quale braccio di mare in diretto contatto con il centro città, affinché lo spazio pubblico prospiciente il canale sia utilizzabile oltre che per la nautica da diporto (già presente) anche per sport, svago, passaggio, piccolo commercio ed esercizi pubblici, manifestazioni ed eventi che possano formare un luogo di aggregazione sociale per rafforzare l'identità del luogo e che lo stesso possa veramente diventare parte integrante della vita cittadina. Il tutto attraverso la riprogettazione di forme spaziali e funzionali in modo da valorizzare, caratterizzare e migliorare il confort ambientale dello spazio urbano e dell'acqua."

Nel passaggio tra il progetto vincitore del concorso e la redazione del presente Progetto di fattibilità tecnico economica, la proposta progettuale si è confrontata con le esigenze espresse dall'Amministrazione comunale, dalla Capitaneria di Porto e dagli stakeholder coinvolti (circoli nautici, cooperativa pescatori, Rioni, Fincantieri, ecc.).

Il progetto presentato si configura quindi come il risultato di un processo progettuale condiviso.

## 2 AREA PROGETTO



### 1. Area progetto: il Canale Valentinis e il tessuto urbano di Monfalcone.

L'area progetto è costituita dal canale marittimo, porto canale Valentinis, realizzato nel 1907 che si inserisce nel tessuto urbano della città di Monfalcone raggiungendo le aree centrali e, nello specifico, l'intersezione tra viale San Marco, asse viario su cui si attesta il centro storico, viale Cosulich, che ne costituisce il proseguimento verso ovest, via Boito e via Verdi che costituiscono il tracciato cittadino della SS 14.

L'area risulta quindi compresa tra:

- Nord il ponte carrabile con un crocevia di alto impatto automobilistico e il centro città (viale San Marco, viale Cosulich e via Boito SS14);
- a Sud il Mare Adriatico;
- ad Ovest l'area industriale di interesse Regionale del Cantiere Navale di Fincantieri che occupa l'intera sponda ovest;
- ad Est le aree presenti sul lato ovest di via Boito fino ad arrivare alla Centrale Termoelettrica di A2A, anch'essa definita dallo strumento urbanistico come "area industriale di interesse regionale", che chiude l'intervento.

L'ambito di progetto si sviluppa a due quote diverse, a cui corrispondono paesaggi differenti: la quota della città e delle sue arterie stradali e, a circa 3 metri al di sotto, la quota del porto canale e delle sue banchine. I due paesaggi hanno senz'altro in comune la forte antropizzazione, una storia piuttosto recente, tutta novecentesca e tematiche progettuali relative alla riconfigurazione di relazioni e di funzioni pubbliche.

### 2.1 LA CITTÀ LUNGO CANALE VALENTINIS

La città che accompagna il canale è anch'essa settorializzata per ambiti molto riconoscibili:

- o via Boito, la SS14 che proviene da Trieste e corre parallela a est del tratto di canale che rientra nel progetto, da sud a nord, attraversa inizialmente un'ampia area sportiva pubblica, disposta sui due lati dell'arteria stradale, trovando poi due complessi scolastici. Continuando verso nord, sul lato destro, si



localizzano lotti di edilizia residenziale che concludono il tessuto urbano centrale mentre, sul lato sinistro, verso il canale, superata l'area commerciale prossima a quella sportiva, continua un alternarsi di aree libere marginali, spazi e edifici dedicati alla nautica, residenze. Verso il canale osserviamo, quindi, un paesaggio frammentario, in attesa di una rifunzionalizzazione e disponibile, anche per le previsioni urbanistiche, a costruire un sistema di relazione qualificato tra la quota della città e quella del canale;



2. *via Boito (dall'alto): da sud tra il Campo sportivo comunale a sinistra e l'area dei campi da tennis e gli edifici scolastici – aree marginali lungo il lato sinistro, verso il canale – lato destro verso l'incrocio in corrispondenza della testata del Canale Valentinis*
- o L'incrocio viabilistico tra la SS14, viale San Marco, proveniente dal centro storico e viale Cosulich, in direzione ovest, verso il mare, costituisce il nodo su cui si attesta il porto canale. Un luogo, oggi, fortemente caratterizzato dal traffico automobilistico e su cui è in corso la progettazione di una nuova rotatoria che, oltre a rispondere alla pressione estiva dei veicoli diretti verso il mare, cerca di risolvere le problematiche connesse alla viabilità ciclopedonale in ingresso ed in uscita dal centro città. L'asse viario di viale Cosulich chiude la testata del canale e lo separa dall'area verde sorta in seguito all'interrimento della zona un tempo occupata dal porto del canale Valentinis. Quest'area si conclude con la centralina idroelettrica che sfrutta il salto dell'acqua del Canale irriguo De' Dottori che, sottopassando l'area verde, si immette nel canale Valentinis. L'edificio della Capitaneria di Porto prospetta su questa zona di verde pubblico.



3. *Viale Cosulich nel tratto di attraversamento del canale: vista verso viale San Marco e il centro storico*

- o La sponda ovest è interamente occupata dal Cantiere navale di Fincantieri. L'area industriale si spinge fino all'uscita del canale sul Mar Adriatico



4. *Il canale navale occupa l'intero lato ovest del canale – il muro del Cantiere navale di Fincantieri delimita l'area industriale lungo viale Cosulich*

## 2.2 L'AMBITO DI CANALE VALENTINIS

Il paesaggio che appartiene al canale in quanto via d'acqua, posto quindi a 3 metri al di sotto della quota della città, è anch'esso suddivisibile in ambiti diversamente caratterizzati: Piazzale Nazario Sauro, la banchina est e la sponda ovest.

- o La testata del canale Valentinis, foce del canale di acqua dolce de Dottori, è chiusa a nord da un muro in c.a. che tampona il ponte carrabile costruito per superare il porto nel momento in cui, insediandosi il cantiere navale in sponda ovest, si era reso necessario il tracciamento di viale Cosulich.

Una rampa carrabile scende dall'incrocio stradale a piazzale Nazario Sauro, posta alla quota della banchina. Si tratta di un'area asfaltata che ospita alcuni posti auto ed è compresa tra il muro di tamponamento del ponte e il piccolo edificio della Pescheria della Cooperativa dei Pescatori.



5. *Piazzale N. Sauro: la rampa d'accesso dall'incrocio stradale e il controcampo*



Il bordo verso l'acqua si conclude ancora con i blocchi in pietra di Muggia (foto sotto) che il progetto conserva.

Lungo il muro, una stretta banchina, impedita al passaggio pubblico, serve le barche da diporto ormeggiate tra le bricole.

In sponda ovest è localizzato il pontile della Capitaneria di Porto, anch'esso non accessibile al pubblico.



6. *il bordo in pietra di Muggia che il progetto conserva e la testata con il muro che separa il canale dalla città*

- o La banchina in sponda est, oggi molto degradata, è utilizzata come passeggiata e percorso ciclabile e serve le barche da diporto ad essa ormeggiate. Lungo la passeggiata alcune aree verdi libere suggeriscono la possibilità di articolare interessanti relazioni tra la quota del Canale e quella della città.

La passeggiata ciclopedonale (ciclovía Adriatica) utilizza la banchina e si sviluppa per circa un chilometro, fino all'area dei Campi sportivi comunali, per poi raggiungere via del Lisert e proseguire verso Trieste. Sono stati appena completati i lavori di rifacimento di un tratto di banchina pericolante da parte della Protezione Civile.

Tratti del percorso sono ombreggiati da alberature disposte sul lato verso la città. Lungo la passeggiata, si incontrano alcuni grandi alberi di pregio.



7. *La banchina est: ormeggio delle barche da diporto, passeggiata ciclopedonale, lavori in corso di rifacimento di un tratto di banchina (completamente ripristinata dai primi di novembre 2019)*

- o La sponda ad ovest è interamente occupata dal cantiere navale di Fincantieri che definisce un paesaggio di carri ponti, piazzali con lamiere, rimorchiatori e grandi navi in costruzione.



8. *Sponda ovest: il tratto della testata del canale coincide con il piazzale lamiere di Fincantieri ed è scandito dal ritmo dei carriponte, la sponda è occupata da vegetazione spontanea incolta - la foto a destra mostra il controcampo dal tratto finale del canale verso la testata*

Oggi il Canale Valentinis si mostra come una vera e propria infrastruttura d'acqua che entra nel tessuto urbano e, nonostante l'evidente degrado che si rileva nelle strutture (banchine, pavimentazioni, pontili ....) e negli elementi che ne compongono il paesaggio (vegetazione, ingressi, accessibilità, spazi di relazione con il tessuto urbano,...), costituisce una straordinaria opportunità per innescare un processo di riqualificazione e di rigenerazione urbana che coinvolge un'area urbana centrale, assai prossima al nucleo storico.



### 3 PROPOSTA PROGETTUALE



9. *Delimitazione delle aree d'intervento del progetto complessivo di "Riqualificazione di Canale Valentinis e delle aree limitrofe"*

La proposta progettuale affronta il tema della riqualificazione e del rinnovo, architettonico e funzionale, del tratto urbano di canale Valentinis, proponendo nuovi rapporti tra la città costruita e l'ambito del canale:

- o La riqualificazione urbana della testata del porto canale Valentinis è configurata in una piazza gradonata che risolve il salto di quota e si allarga in un'ampia banchina affacciata sull'acqua. La piazza gradonata è ombreggiata e caratterizzata dalla messa a dimora di alberi e arbusti, appartenenti alla flora mediterranea. Questa scelta progettuale propone di evidenziare il "punto più a nord del Mediterraneo" attraverso l'impianto di alberi che parlano del Mediterraneo e delle sue sponde e, insieme, del territorio di Monfalcone. La riorganizzazione della testata del porto canale diventa quindi anche occasione di conoscenza: una sorta di racconto botanico. Nella proposta progettuale questo luogo è immaginato come uno spazio unico nella città, sospeso tra la storia della via d'acqua, i tragitti delle imbarcazioni, la vita quotidiana dei cittadini e luoghi più lontani. La sistemazione proposta permette la realizzazione di un nuovo affaccio della città al mare: il lato di viale Cosulich verso il mare si trasforma in uno spazio urbano da cui osservare il vivace traffico di barche e su cui sostare all'ombra degli alberi. La piazza gradonata viene allestita anche con piccole strutture di servizio (bar, chioschetti, ecc.) che possono installare i loro tavolini sui gradoni mentre l'ampia banchina potrà ospitare mercatini, piccoli spettacoli o eventi pubblici. In questo caso la piazza diventa una straordinaria cavea per assistere a spettacoli anche sull'acqua.



10. Progetto: la città vista dal Canale Valentinis - il “punto più a nord del Mediterraneo” viene evidenziato con l’impianto di alberi che parlano del Mediterraneo e delle sue sponde, uno straordinario racconto botanico

- o L’attuale piazzale Nazario Sauro, dove oggi la banchina si amplia ad accogliere la discesa dalla città e alcuni posti auto, viene trasformata in uno spazio pubblico pedonale a bordo canale, attrezzato con un edificio di servizio alla nautica ed alla città, un padiglione vetrato completamente aperto verso il mare. La nuova struttura potrà ospitare un esercizio pubblico, i servizi di informazione sulla città (bookshop, infopoint) e di biglietteria per il battello di servizio alle spiagge (“Delfino Verde”); uno spazio al coperto per ospitare incontri, piccole conferenze e presentazioni, dotato di un ampio ripostiglio che ne facilita la plurifunzionalità; i servizi igienici e piccole attrezzature per la fruizione sportiva del porto canale (armadietti); uffici a disposizione delle società nautiche...La copertura “grava” sulle pareti vetrate, ombreggiandole con il suo oggetto e propone, alla quota della città, la realizzazione di un punto di sosta affacciato sulla testata del canale, costituito da una lunga seduta che delimita la porzione di tetto giardino la cui vegetazione segnerà la presenza di questo luogo speciale a chi proviene dalla città e attenuerà l’impatto del rumore e delle polveri proveniente dall’incrocio stradale.
- o La nuova sistemazione di Piazzale Nazario Sauro potrà ospitare l’arrivo e la partenza del battello che serve i centri della costa e un approdo per le canoe, ecc. mentre, l’attuale pescheria gestita dalla cooperativa dei pescatori, manterrà la possibilità di attrezzare una zona all’aperto con tavolini, e ben si inserisce all’interno della riorganizzazione della piazza.
- o Il progetto si occupa di fornire una risposta adeguata alla necessità di un collegamento ciclabile e pedonale, privo di barriere architettoniche tra i viali cittadini e il porto canale. La sistemazione prevista permette di collegare viale Cosulich con una rampa a lieve pendenza (6%) alla nuova banchina prevista in testa al canale e, da qui, passando dal piazzale Nazario Sauro, al percorso in sponda est del canale, inserito nella Rete Ciclovía Adriatica. La percorrenza ciclabile di viale Cosulich è garantita anche in sommità della nuova piazza gradonata, rimanendo quindi sempre alla quota della città. Una seconda rampa, ciclopedonale e carrabile, sempre con una pendenza del 6%, permetterà il collegamento di piazzale Nazario Sauro con via Boito e, da qui, con il centro città. Il progetto riesce in tal modo a rispondere alle esigenze di una rilevante percorrenza ciclabile con carattere sistematico, già oggi presente ed ai collegamenti ciclabili maggiormente legati al tempo libero ed al turismo. La possibilità infine di realizzare l’attracco per il battello di servizio alle spiagge permette di intensificare l’attrattività turistica e cicloturistica del rinnovato ambito di canale Valentinis.





11. La proposta progettuale per l'arrivo di Canale Valentinis in città: uno spazio urbano unico in cui si riassumono usi urbani e fruizione del canale
- o La discesa da via Cosulich suggerisce anche una nuova sistemazione per la sponda ovest-del Canale, oggi occupata dalla sola banchina per l'attracco dei mezzi della Capitaneria di Porto. La riqualificazione proposta ipotizza una passeggiata lungo canale che termina in un pontile che si affaccia sul canale. La sponda, rimodellata per renderla meno ripida, sarà riqualificata con l'impianto di nuova vegetazione mentre, in sommità, dovrà essere prevista la nuova recinzione a conterminare dell'area industriale di Fincantieri. La nuova vegetazione, costituita prevalentemente da specie sclerofille e, quindi, prevalentemente sempreverdi, consentirà anche di attutire i rumori provenienti dalle attività del cantiere navale. La passeggiata sulla banchina potrà servire anche i nuovi pontili galleggianti previsti per le imbarcazioni da diporto che oggi sono ormeggiate in testa al canale.
- o La sistemazione della sponda ovest e la discesa da via Cosulich dovranno essere oggetto di accordo tra l'Amministrazione comunale e Fincantieri, in quanto proprietaria di aree comprese nel progetto.



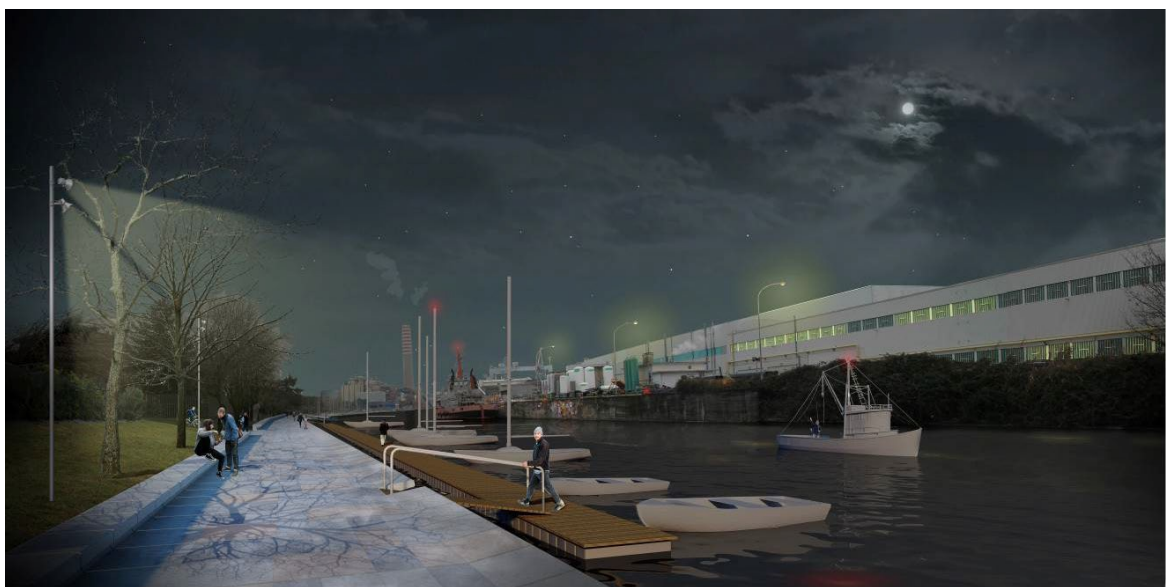
12. la testata del Canale alla quota delle banchine: accesso ciclo pedonale da via Cosulich - riqualificazione della sponda ovest - pontile galleggiante della Capitaneria di Porto e pontili di approdo delle barche da diporto - punto di osservazione sul canale



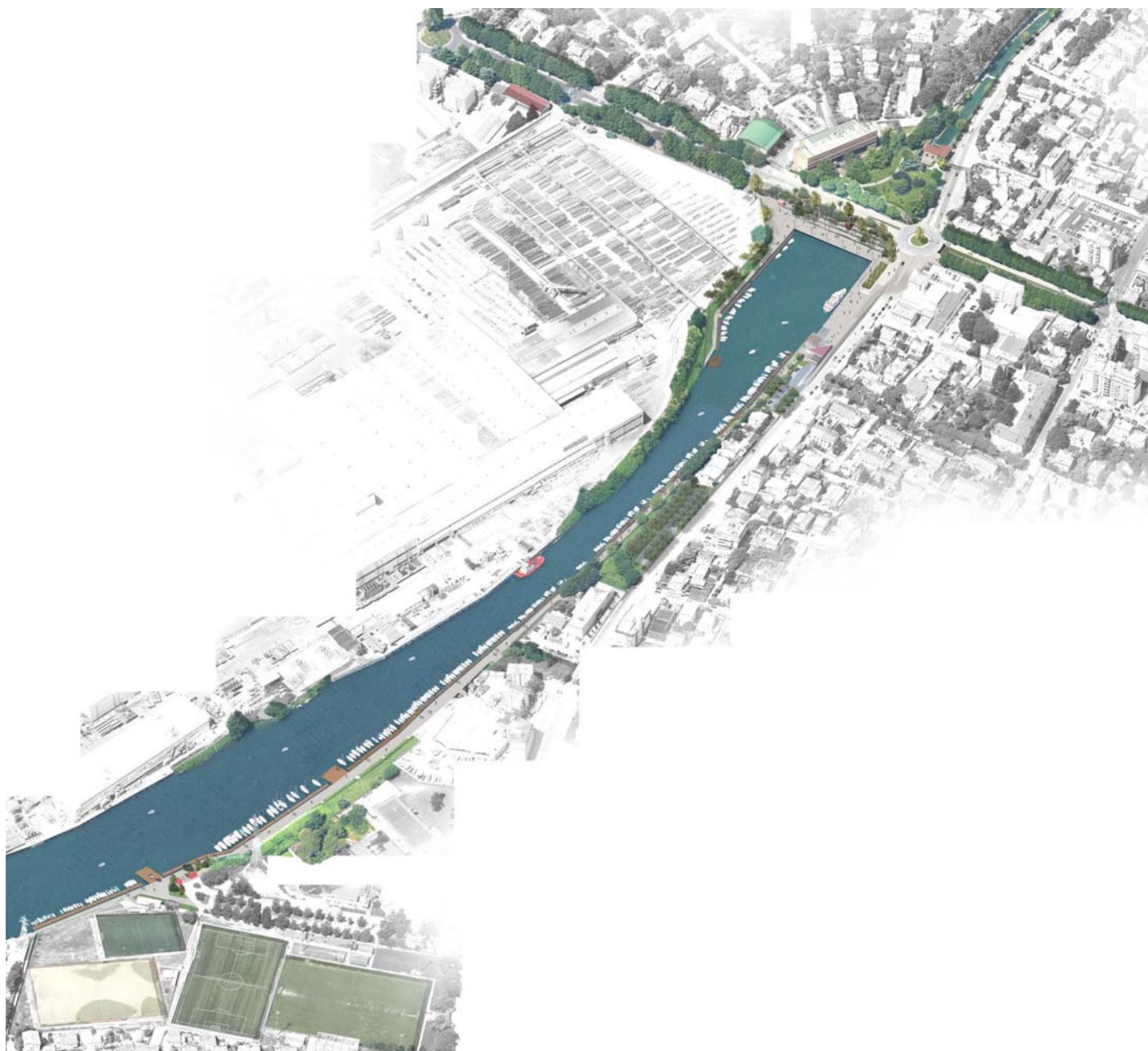
- o La banchina esistente sul lato est del canale, consolidata strutturalmente, sarà riqualificata con una passeggiata a bordo canale che ospiterà la percorrenza ciclabile da e verso Trieste (Ciclovia Adriatica) e l'accesso ai pontili galleggianti a cui verranno ormeggiate le barche di diporto già presenti. La riqualificazione delle aree verdi libere esistenti lungo la banchina permetterà la realizzazione di nuovi e funzionali collegamenti con la quota della città, con via Boito e con i servizi e le attrezzature scolastiche che vi si insediano. Lungo la banchina/passeggiata potranno essere localizzati piccole strutture per servizi e punti di ristoro. Nell'area limitrofa ai Campi sportivi comunali il progetto prevede la realizzazione di un punto di alaggio per le imbarcazioni da diporto, attrezzato con un piccolo chiosco bar con annessi servizi. Questa localizzazione permette di utilizzare la viabilità carrabile ed i posti auto già esistenti.
- o Il progetto proposto prevede il rinnovo degli impianti esistenti: illuminazione pubblica, fornitura luce e acqua ai pontili galleggianti – forniture ai chioschi e al nuovo edificio – impianto antincendio



13. *Stralcio della “passeggiata Valentinis”: percorso ciclopedonale e di accesso ai pontili galleggianti. Le aree libere presenti sul lato di via Boito sono riutilizzate come aree parcheggio alberate, e discese verdi di accesso alla banchina*



14. *Immagine notturna della passeggiata Valentinis*



15. Progetto complessivo di riqualificazione del Canale Valentinis e delle aree limitrofe



#### **4 COORDINAMENTO VIABILITA' ESISTENTE - PROGETTO DI NUOVA ROTATORIA - PROGETTO CANALE VALENTINIS**

Il progetto proposto si inserisce in una situazione viabilistica in fase di trasformazione. I volumi di traffico che gravano sull'incrocio localizzato all'arrivo del canale Valentinis (viale San Marco, viale Cosulich e SS14) e la pericolosità degli attraversamenti ciclopeditoni, che si sviluppano principalmente nelle doppie direzioni viale Cosulich e viale San Marco e risultano assai numerosi e di carattere sistematico e quotidiano, hanno infatti spinto alla definizione di un progetto di nuova rotatoria, affidato a Friuli Venezia Giulia Strade dalla Regione Friuli Venezia Giulia mediante atto di Delegazione Amministrativa.



*16. Localizzazione dell'intersezione oggetto del nuovo progetto di rotatoria*

Attualmente le precedenza sono regolate da un impianto semaforico e, per ovviare ai tempi di attesa che si verificano nei periodi di maggior traffico, provocando lunghe code, il progetto presentato, oggi in fase definitiva, propone la realizzazione di una "rotatoria centrale a quattro rami, avente diametro esterno di 39 m, anello largo 9 m, con entrate a doppio attestamento larghe 6,00 m lungo i rami della SS 14 ed entrate a singolo attestamento largo 3.50 m per i rami di viale S. Marco e Via Cosulich". Il progetto stradale, in analogia con quanto indicato nella proposta progettuale relativa alla riqualificazione del Canale Valentinis, prevede anche delle "rampe carrabili di discesa – risalita a e dal piazzale del porticciolo".



*17. Progetto definitivo della risoluzione dell'intersezione stradale localizzata all'arrivo del canale Valentinis.*

In considerazione della diversa cronologia prevista per i due progetti, già in fase preliminare il progetto presentato per la riqualificazione di Canale Valentinis ha preso in esame la necessità di doversi confrontare con uno stato di fatto in corso di trasformazione e la conseguente esigenza di assicurare la sua realizzazione e il suo funzionamento in entrambi gli scenari, sia nella situazione viabilistica attuale, sia con la nuova rotatoria realizzata.

E' stata inoltre considerata l'obbligatorietà di prevedere che la realizzazione di un intervento non comprometta o ostacoli l'esecuzione del secondo progetto.



## 5 STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI

Il progetto è coerente con le indicazioni programmatiche riportate negli strumenti urbanistici comunali e dovrà rispondere alle norme di vincolo e tutela che gravano sull'area (vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera a) del DLgs. 42/2004,)

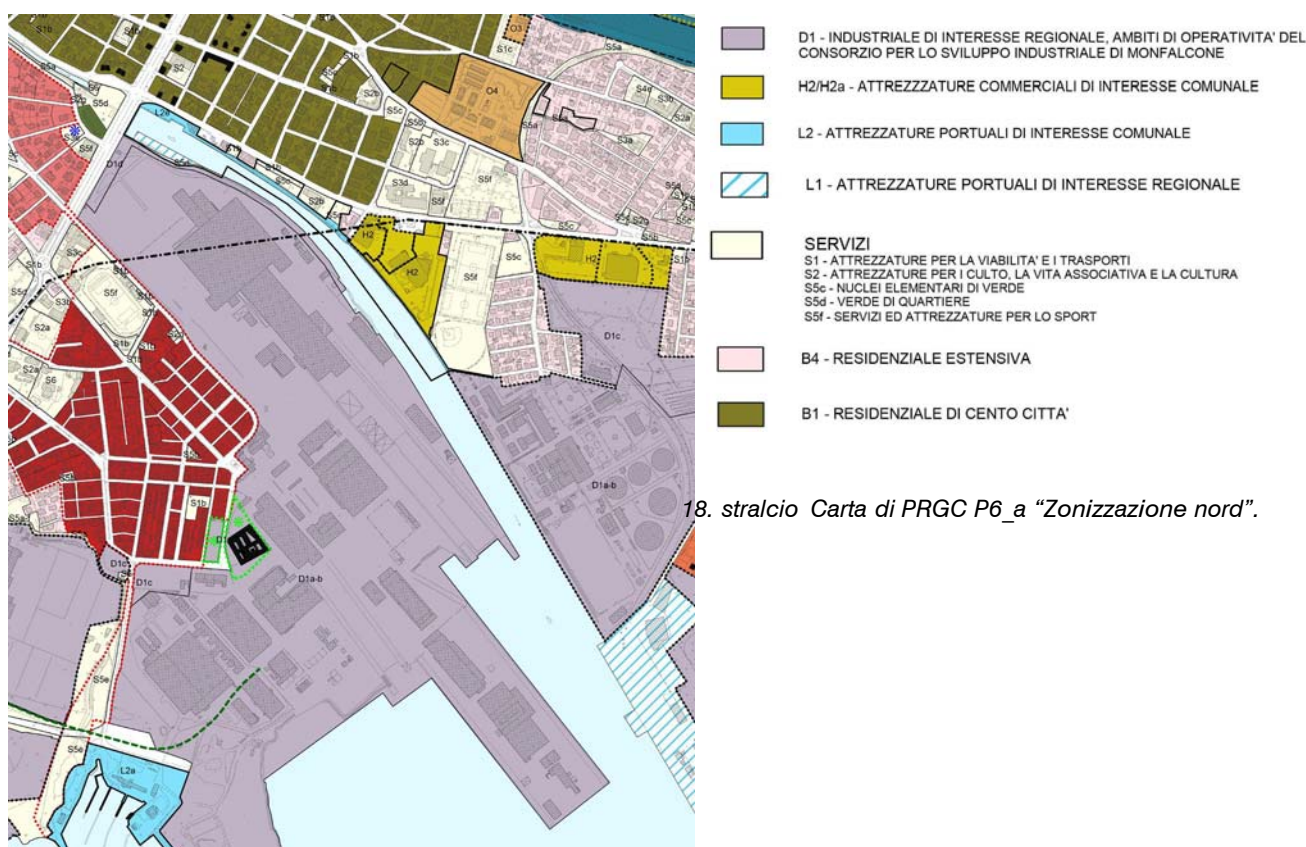
Il progetto risponde inoltre agli obiettivi di riqualificazione di una zona geograficamente assai peculiare in quanto braccio di mare che si inserisce nel tessuto urbano fino a raggiungere l'area centrale ("il punto più a nord del Mediterraneo") e alle finalità di riuso funzionale come area destinata al traffico nautico, agli approdi, ai servizi correlati e ai percorsi pedonali e ciclabili.

Attualmente la zona della testata del canale Valentinis, l'area di Piazzale Nazario Sauro con la Pescheria e tutta la passeggiata fino al confine della centrale Termoelettrica A2a sono classificate nello strumento urbanistico comunale "PRGC" quale "ZONA L2 – attrezzature portuali di interesse comunale "L2e". la zona di progetto che comprende anche una parte di Viale Cosulich è classificata come "D1d" zona industriale di interesse regionale dove una normativa specifica per questa zona direttamente a contatto con il centro cittadino consente esclusivamente percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature di sosta, punti di ristoro, strutture mobili per attività commerciali e/o espositive temporanee...

Una zona "a mare" classificata come "Zona L1 – portuale" prevista per una variante al Piano del Porto di Monfalcone (che è del 1979) attorno ai primi anni '2000 che però non ha mai concluso il suo corso.

L'area in questione consta di un pontile galleggiante ora occupato solamente da un gommone della Capitaneria di Porto perché le motovedette non possono attraccarvi causa l'insabbiamento del fondale.

Nessun strumento urbanistico successivo ha mai eliminato quella zona ma non è nemmeno stata considerata come necessaria nell'attuale stesura della variante localizzata per il porto di Monfalcone da parte della Regione FVG. Anzi, non viene proprio prevista.



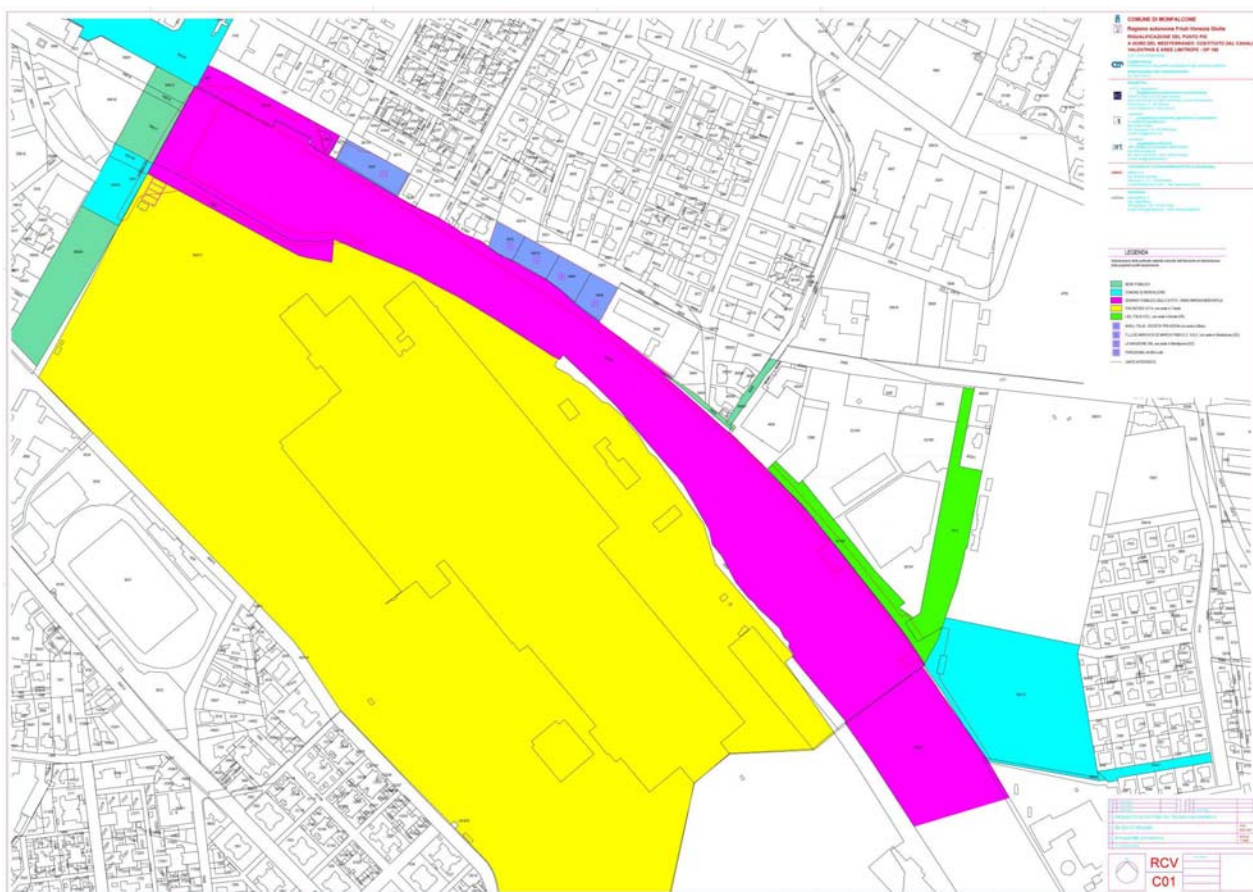
La zona "L2e" del canale Valentinis è stata oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato nel 2006 a firma dell'architetto Emilio Saponitto di Udine, variato una prima volta nel 2011, e decaduto per decorrenza dei termini decennali di validità il 14-01-2017.

L'Amministrazione Comunale non ha dato corso ad un'ulteriore piano attuativo in quanto è apparso preferibile prevedere un bando di concorso di idee, per la "Riqualificazione del punto più a Nord del Mediterraneo, costituito dal Canale Valentinis e aree limitrofe" – che, per l'area in esame, esprimeva i seguenti obiettivi strategici:

- a) recuperare e riconvertire l'ambito urbano esistente come atto di un processo di riqualificazione architettonica ed adeguamento dell'offerta di attrezzature e servizi;
- b) favorire l'insediamento di una pluralità di funzioni diverse, idonee a promuovere l'integrazione, la coesione e la qualità sociale;
- c) favorire la sosta, l'incontro, la socializzazione e lo svolgimento delle manifestazioni tradizionali;
- d) garantire l'integrazione con il contesto urbano circostante;
- e) facilitare la fruibilità e accessibilità degli spazi urbani e degli edifici all'utenza ampliata nel rispetto della normativa vigente in tema di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche trattandosi di luoghi pubblici;
- f) impiegare tecnologie e materiali eco-compatibili e/o locali,

## 6 SITUAZIONE CATASTALE

L'analisi dello stato della proprietà fornita dalla Committenza ha permesso di individuare, all'interno della proposta progettuale, le aree subito disponibili in quanto di proprietà pubblica e i lotti privati coinvolti nel progetto di riqualificazione del canale Valentinis.







19. *Stato della proprietà: gli interventi previsti investono prevalentemente proprietà pubbliche. Le aree verdi che permettono nuove relazioni tra la sponda del canale e la città che si sviluppa lungo via Boito corrispondono a lotti in proprietà privata mentre l'accesso al punto previsto per l'alaggio delle piccole imbarcazioni rientrano nelle proprietà di Lidl Italia srl a servizio dei Campi sportivi comunali. Tra le proprietà rappresentate figura anche la Lidl Italia srl ma non viene coinvolta nel progetto in quanto fa parte di un altro piano attuativo di iniziativa privata per il quale è già stata stipulata la convenzione urbanistica e che prevede che le aree sopra rappresentate in colore verde, vengano cedute al Comune quali opere di urbanizzazione a carico del piano attuativo.*

## 7 LA VARIANTE URBANISTICA

Come sopra specificato, a variante decaduta, l'Amministrazione Comunale non ha dato corso ad un'ulteriore piano attuativo perché preferibile prevedere un bando di concorso di idee, con il fine di acquisire proposte ideative, i cui lavori erano finalizzati all'inserimento nella programmazione dell'Ente.

I limiti del presente progetto pur comprendendo tutto il perimetro della zona che era stata oggetto di piano particolareggiato, sono più ampi e coinvolgono anche zone esterne al citato perimetro come l'ampia zona ex distributore nei pressi dell'incrocio semaforico, e una parte (di proprietà Fincantieri) lungo il Viale Cosulich che verrà espropriata per lasciare posto all'ampia gradinata, oltre che l'ampliamento della banchina di testata e quella su cui dovrà attraccare il battello turistico.

E' necessario che il progetto stesso costituisca variazione (di livello comunale) al PRGC.

Considerato che si tratta di un progetto di opera pubblica, finanziata dalla Regione, dove si intersecano e convivono diverse attività, da quella nautica da diporto e relative associazioni di categoria, al commercio, al direzionale, alla ristorazione, la modifica consiste nella zonizzazione di tutto l'ambito di progetto in una zona "S5g - Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto" analogamente a quanto già esistente nell'area delle Terme Romane di Monfalcone, corredata da una propria specifica normativa.

L'art. 63 sexies così come introdotto dalla LR 6/2019 di integrazione alla LR 5/2007 "Legge Urbanistica regionale" stabilisce, al primo comma, lettera f) che "l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità", purché tali modifiche rispettino gli obiettivi e le strategie dello strumento urbanistico comunale dotato di piano struttura, non coinvolgono il livello di pianificazione regionale, ovvero la modifica è da considerarsi una variante di "livello comunale".

Il PRGC del Comune di Monfalcone è dotato di Piano Struttura, che, nella "Relazione di Flessibilità" riguardo le "Zone per servizi ed attrezzature collettive" non pone nessun elemento strutturale mentre tra gli elementi flessibili c'è l'individuazione di nuove aree per opere pubbliche.

Il PRGC del Comune di Monfalcone però deve tenere conto anche delle nuove Direttive urbanistiche per la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, in vigore dal 7 maggio 2018 e in relazione alle aree per servizi stabilisce ".....una ricognizione e valutazione della fruibilità e qualità dei servizi esistenti come parte essenziale per garantire un alto grado di vivibilità della Città..... " nonché la creazione delle "porte" sul Parco

*del Carso .....direttamente collegate al tessuto urbano e dotate di essenziali servizi di base, sono uno degli esempi assieme alla creazione della "porta sul mare" nel porticciolo N. Sauro di come ambiente carsico, città e mare diventino un tutt'uno nel contesto urbano di Monfalcone. In tale direzione i percorsi ciclo pedonali rappresentano quelle infrastrutture imprescindibili per il collegamento di tali aree, in piena sicurezza e smarcati dalla viabilità veicolare ad alta percorrenza.....".*

Per quanto riguarda la nautica da diporto (in canale Valentinis sono presenti due associazioni nautiche) *".....accanto allo sviluppo nautico si dovrà recuperare e valorizzare il luogo geograficamente più a nord del mare Mediterraneo ....."*.

Quest'ultimo punto, già oggetto del progetto di cui trattasi prescinde dalla destinazione urbanistica.

La zonizzazione e la normativa dell'area S5g che si propone, analogamente a quella già vigente nell'area delle Terme Romane (dove era vigente un piano attuativo di iniziativa pubblica che prevedeva una darsena per 400 posti barca), non pregiudica in alcun modo l'attività nautica esercitata dalle due Società, anzi implementa l'offerta di servizi che possono insediarsi nell'area oggetto di intervento.

## **8 VERIFICA STANDARD URBANISTICI E ASSEVERAZIONE ART. 63 sexies comma 2 - LR 5/07**

Situazione vigente per l'area di intervento

| <b>ZONE OMOGENEE</b>                                                                | <b>DESCRIZIONE</b>                                 | <b>SUPERFICIE IN MQ.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| ZONA D1 – sottozona Zona D1d<br>area Viale Cosulich                                 | Proprietà Fincantieri                              | <b>15.754,30</b>         |
| Zona D1 – agglomerati industriali<br>di interesse regionale - sottozona<br>D1ab     | Proprietà Fincantieri                              | <b>953.578,09</b>        |
| ZONA L2e attrezzature portuali di<br>interesse comunale                             | Dalla testata del Canale fino alla<br>Centrale A2a | <b>8.831,83</b>          |
| ZONE per la viabilità, sistemi di<br>trasporto e strutture commesse<br>distributore | Ex distributore Shell in via Boito                 | <b>1.340,00</b>          |
| ZONE Portuali di interesse<br>regionale L1                                          | Area L1 sponda DX canale Valentinis                | <b>3.120,95</b>          |



Situazione modificata con il progetto

| ZONE OMOGENEE                                                                    |                                                                               |              | SUPERFICIE IN MQ.                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA D1 – sottozona Zona D1d area Viale Cosulich                                 | Proprietà Fincantieri Trasportata parzialmente in D1ab                        | - 15.754,30  |                                                                                               |
| Zona D1 – agglomerati industriali di interesse regionale - sottozona D1ab        | Proprietà Fincantieri Incrementata<br><br>Zona D1ab + parte della zona D1d    | + 968.103,00 | zona D1d viene eliminata e la superficie ex D1d viene ridotta a favore della scalinata in S5g |
| ZONA L2e attrezzature portuali di interesse comunale                             | Dalla testata del Canale fino alla Centrale A2a eliminata                     | - 8.831,83   | Non c'è più la zona L2e che viene eliminata anche dalle NTA                                   |
| ZONE Portuali di interesse regionale L1                                          | Area L1 sponda DX canale Valentinis Eliminata                                 | - 3.120,95   | La zona L1 non è consona al luogo. Non è mai stata di di interesse come zona portuale         |
| ZONE per la viabilità, sistemi di trasporto e strutture commesse distributore    | Ex distributore Shell in via Boito eliminata                                  | - 1.340,00   | L'area del distributore diventa zona S5g                                                      |
| ZONA S5g - Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto | Ex L2e + area distributore + testata canale + aree Fincantieri viale Cosulich | + 16.002,38  | NUOVA ZONA                                                                                    |

Verifica STANDARD di PRGC (dati aggiornati alla variante n. 53)

| CATEGORIA                                | Superfici minima richiesta per abitanti insediabili [mq] (a) | Superficie standard verificata con l'ultima variante Approvata (n. 51) con modifica agli standard (b) | MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE N. 53 [mq] (c) | SOMMA (mq.) Tra b) e c) | Differenza rispetto gli standard minimi |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| S1- viabilità e trasporti                | 109.004,00                                                   | (*)111.168,43                                                                                         | –                                                  | +111.224,43             | +2.220,43                               |
| S2- culto, vita associativa e cultura    | 77.860,00                                                    | 135.925,99                                                                                            | --                                                 | 135.925,99              | +58.065,99                              |
| S3- istruzione                           | 109.004,00                                                   | (*)77.277,12                                                                                          | --                                                 | (*)77.277,12            | -31.726,88                              |
| S4- assistenza e sanità                  | 62.288,00                                                    | 92.653,99                                                                                             | --                                                 | 92.653,99               | +30.365,99                              |
| S5- verde, sport e spettacoli all'aperto | 373.728,00                                                   | 879.561,16                                                                                            | +7.423                                             | 886.984,16              | +513.256,16                             |

Verifica STANDARD di PRGC (dati aggiornati con il progetto della riqualificazione del canale Valentinis – con dati var.61 e progetto scuola materna di via Valentinis)

| CATEGORIA                                | Superficie minima richiesta per abitanti insediabili [mq] (a) | Superficie standard verificata e vigente (b) | MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE N. 61 [mq] (c) | SOMMA (mq.) Tra b) e c) | Differenza rispetto gli standard minimi |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| S1- viabilità e trasporti                | 109.004,00                                                    | (*)111.168,43                                | -                                                  | +111.224,43             | +2.220,43                               |
| S2- culto, vita associativa e cultura    | 77.860,00                                                     | 135.925,99                                   | -                                                  | 132.335,99              | +54.475,99                              |
| S3- istruzione                           | 109.004,00                                                    | (*)77.277,12                                 | -                                                  | (*)80.867,12            | -28.136,88                              |
| S4- assistenza e sanità                  | 62.288,00                                                     | 92.653,99                                    | -                                                  | 92.653,99               | +30.365,99                              |
| S5- verde, sport e spettacoli all'aperto | 373.728,00                                                    | 886.984,16                                   | + 16.002,38                                        | 902.986,54              | +529.258,54                             |

(\*) Come stabilisce il regolamento vigente sugli standard, le superfici destinate a servizi ed attrezzature collettive nell'ambito delle aree edificate ed urbanizzate possono essere computate, in misura doppia di quelle effettive.

L'incremento della zona S5 comporta una differenza positiva della sottozona S5 a favore della collettività monfalconese portando la stessa a + 529.258,54 mq. rispetto un fabbisogno minimo pari a + 373.728,00 riferito ai 31.062 abitanti previsti dal vigente PRGC.

#### **LR 5/07 – art. 63 sexies comma 2**

La sottoscritta arch. MARINA BERTOTTI, Responsabile P.O. delle Unità Operative Urbanistica ed Edilizia del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia in capo all'AREA TECNICA del Comune di Monfalcone, in qualità di progettista della variante n. 61 al PRGC (progetto di fattibilità economica per la riqualificazione del Canale Valentinis),

Vista la relazione di cui sopra,

Vista la convenzione tra il Comune di Monfalcone e il Consorzio per lo sviluppo economico del monfalconese Rep. Com.le n.80 siglata il 15-05-2019, con la quale il Comune in qualità di beneficiario del contributo regionale per il progetto di cui trattasi, ha inteso avvalersi del CSEM quale ente realizzatore e con la funzione di Stazione Appaltante (art. 3) e dei suoi uffici per la predisposizione ed approvazione delle varianti urbanistiche eventualmente necessarie (art. 4),

#### **ASSEVERA**

Che ai sensi dell'art. 63 sexies della LR 5/2007, comma 2, che il progetto di fattibilità economica per la riqualificazione del Canale Valentinis, in variante n. 61 al PRGC prevede la trasformazione della zona L2e, della zona per viabilità lungo via Boito e parte della zona D1d del Viale Cosulich in "ZONA S5g - Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto" con conseguente parziale ampliamento dell'attuale zona D1ab di Fincantieri e con l'eliminazione di una piccola zona portuale "L1" che non riguarda il Porto di Monfalcone e che non ha mai destato interessi acciocché sia mantenuta;

Che il progetto di variante rispetta le fattispecie di cui all'art. 63 sexies comma 1 per i seguenti motivi:

- Il Piano struttura e la sua relazione di Flessibilità, quali allegati del vigente PRGC, non pone alcun elemento strutturale (o invariante) riguardo le zone "S";
- Tra gli elementi "flessibili" per le zone "S" c'è l'individuazione di nuove aree per Opere Pubbliche;
- Che nelle nuove Direttive Urbanistiche approvate nel maggio 2018 per il nuovo PRGC, si impone "una ricognizione e valutazione della fruibilità e qualità dei servizi esistenti come parte essenziale per garantire un alto grado di vivibilità della Città..... nonché la creazione delle "porte" sul Parco del Carso .....direttamente collegate al tessuto urbano e dotate di essenziali servizi di base, sono uno degli esempi assieme alla creazione della "porta sul mare" nel porticciolo N. Sauro di come ambiente carsico, città e mare diventino un tutt'uno nel contesto urbano di Monfalcone. In tale direzione i percorsi ciclo

pedonali rappresentano quelle infrastrutture imprescindibili per il collegamento di tali aree, in piena sicurezza e smarcati dalla viabilità veicolare ad alta percorrenza.....”.

E ancora, nelle Direttive “Per quanto riguarda la nautica da diporto, accanto allo sviluppo nautico si dovrà recuperare e valorizzare il luogo geograficamente più a nord del mare Mediterraneo .....”.

d) Che la zona L1 Portuale in testa al canale Valentinis – sponda DX non è prevista dal piano struttura e che la relazione di Flessibilità riguarda esclusivamente la zona di Portorosega e l’aumento o le dimensioni della zona L1 di Portorosega sono determinate dalle necessità operative e dallo sviluppo del Porto, derivanti dal Piano del Porto che quello vigente è del 1972 variato nel 1979 e che non prevede la zona in testa al canale Valentinis, quindi la sua eliminazione dalla tavola di Zonizzazione del PRGC non comporta alcuna conseguenza alle previsioni del nuovo Piano regolatore del Porto in fase di redazione da parte della Regione FVG;

e) Che la nuova destinazione a Zona S5g giustifica l’attività pubblica con il progetto in oggetto, non pregiudica in alcun modo l’attività nautica esercitata dalle due Società, e implementa l’offerta di servizi che possono insediarsi nell’area;

f) Che, in base all’art. 63 sexies, comma 1 lettera f), l’individuazione di nuove aree ovvero l’ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità come avviene con questa variante, non coinvolge il livello regionale di pianificazione ma è da considerarsi “variante di livello comunale”;

g) Che in base a tutto quanto sopra riportato, con questa variante vengono modificati i seguenti elaborati di piano:

1) Tavola P6\_b Zonizzazione Nord

2) Elaborato N1 - Norme Tecniche di Attuazione (eliminazione art. 14, comma 17.5. “Sottozona d1d – Area Viale Oscar Cosulich”; art. 19 comma 8 dalla zona L2e viene eliminato quanto riferito al “comparto L2e1 situato lungo la sponda sinistra del Canale Valentinis; art. 22 comma 11.7 S5g – Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto: viene aggiunto un comma specifico per il Canale Valentinis.

Monfalcone, gennaio 2020

Il Progettista  
arch. Marina Bertotti\*

*\* Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 e s.m.i. e norme correlate*