



## **Intese tra l'Amministrazione Comunale di Monfalcone e le Amministrazioni e gli Enti Competenti di cui al c. 4 lettera b) art. 63 sexies L.R. 5/2007**

### ***RIQUALIFICAZIONE DEL PUNTO PIÙ A NORD DEL MEDITERRANEO COSTITUITO DAL CANALE VALENTINIS E AREE LIMITROFE.***

### **Progetto di fattibilità tecnico economica in variante 61 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 63 sexies della LR 5/2007 e art. 11 comma 2 del DPR 086/2008.**

L'art. 63 sexies della L.R. 5 del 23 febbraio 2007, prevede al comma 4 lettera b) che il Comune prima dell'approvazione della variante raggiunga con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, previsti dalla variante adottata, nonché le intese necessarie con gli enti pubblici, ai quali leggi statali o regionali attribuiscono speciali funzioni di pianificazione territoriale, ai fini di eventuali mutamenti di destinazione di beni immobili rientranti nella competenza degli enti stessi.

La variante di livello comunale al PRGC, denominata n. 61, ha per oggetto l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica ai sensi dell'art. 63 sexies della LR 5/2007 e art. 11 comma 2 del DPR 086/2008 per la *“Riqualificazione del punto più a Nord del Mediterraneo costituito dal Canale Valentinis e aree limitrofe”* e dal punto di vista urbanistico riguarda la modifica di destinazione delle aree ricadenti in zona omogenea *“L2, portuale d'interesse comunale”* e per una piccola porzione in zona omogenea *“L1- Portuale”* (in corrispondenza del pontile della Capitaneria di Porto), in zona omogenea *“S5g servizi per le attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto”*.

La variante n. 61 è stata adottata dal Consiglio Comunale di Monfalcone con delibera n. 5 di data 4 febbraio 2020 e la soluzione progettuale ha previsto l'aumento dell'area demaniale di circa mq. 2200 conseguenti la futura zonizzazione.

L'attuale zona omogenea *“L2 – attrezzature portuali di interesse comunale”* comprendente alcune aree situate lungo la sponda sinistra del Canale Valentinis, consente un'edificabilità massima territoriale pari a 3000 mc/ettaro ovvero 0,3 mc/mq. Nella zona si interviene con Piano attuativo e in assenza di questo sono consentiti interventi fino alla straordinaria manutenzione.

La trasformazione urbanistica delle aree L2 in zona omogenea *“S” – Servizi ed attrezzature collettive ed in particolare nella sottozona “S5g – Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto”* già comporta un'edificazione maggiore, pari a 5000 mc/ettaro ovvero 0,5 mc/mq e le destinazioni d'uso prevedono lo sviluppo di sport connessi con l'acqua quali: nuoto, canottaggio, pesca sportiva, nonché per attività analoghe ricreative e del tempo libero, ammettendo la realizzazione di piscine, vasche natatorie, attrezzature per giochi acquatici, pontili per l'attacco di piccole imbarcazioni, capannoni per il rimessaggio delle stesse, sedi di

associazioni sportive, servizi igienici, pubblici esercizi, volumetrie atte ad ospitare il noleggio, la custodia e la riparazione di piccole imbarcazioni.

In considerazione dell'aumentata superficie e delle prescrizioni delle norme di attuazione del PRGC che consentono una maggior volumetria potenziale, non si verifica un decremento del valore delle aree demaniali oggetto della variante.

Il progetto è stato fortemente voluto dall'Amministrazione Comunale per riqualificare un'area degradata dal punto di vista architettonico, ma perché è anche un'area molto frequentata soprattutto per la passeggiata a mare dal Viale San Marco ai campi sportivi comunali di circa un chilometro di lunghezza. Deriva da un Concorso di Idee bandito dall'Amministrazione Comunale nell'autunno del 2017 che ha avuto come obiettivo la *“riqualificazione del punto più a Nord del Mediterraneo, costituito dal Canale Valentinis quale braccio di mare in diretto contatto con il centro città”*.

In quell'occasione una parte importante del bando di concorso doveva essere la connessione con la città di questo braccio di mare, affinché lo spazio pubblico prospiciente il canale possa essere utilizzabile oltre che per la nautica da diporto anche per sport, svago, passaggio (ristrutturazione della passeggiata), piccolo commercio ed esercizi pubblici, manifestazioni ed eventi per creare un luogo di aggregazione sociale, per rafforzare l'identità del luogo facendolo diventare parte integrante della vita cittadina, tenendo presente anche la vocazione per attività collettive di Piazzale Nazario Sauro (feste, sagre, manifestazioni sportive, ecc.).

In sintesi il progetto di fattibilità tecnico economica (assegnato al gruppo di professionisti vincitori del Concorso di idee) ha tenuto conto dei 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;

L'Amministrazione Comunale, inoltre, si impegna a garantire il mantenimento del numero di posti barca attualmente presenti nelle aree demaniali destinate alla nautica da diporto già assentite in concessione, con l'obiettivo di incrementare le aree demaniali destinate al diporto per attività sociali svolte da Associazioni Sportive Dilettantistiche e per piccole attività svolte da imprese artigiane locali operanti nel settore della nautica, quali riparazioni motori marini e altri interventi di manutenzione di imbarcazioni.

L'Amministrazione Comunale ha già ottenuto un fondo abbastanza cospicuo per l'esecuzione delle opere in progetto e nell'assumersi l'integrale responsabilità sulla corretta esecuzione del progetto, provvederà all'integrale finanziamento dello stesso senza alcuna rivalsa né pretesa nei confronti dell'Agenzia del Demanio, né di alcun'altra Amministrazione dello Stato, né dell'Amministrazione regionale.

Resta inoltre inteso che per le aree di proprietà demaniale, il presente documento ha rilevanza ai soli fini della variante urbanistica e non già di approvazione integrale del progetto o di sue fasi successive le quali saranno oggetto di distinte ed autonome trattazioni.

Inoltre, viene fatta salva l'integrale applicazione dell'art. 49 del Cod. Nav. relativamente agli erigendi manufatti di difficile rimozione.

Eventuali future regolamentazioni di nuovi rapporti concessori relative alle aree oggetto di intervento avverranno a cura delle Amministrazioni competenti, così come modifiche o risoluzioni di contratti già in essere, queste ultime senza alcuna responsabilità a carico dell'Agenzia del Demanio in caso di eccezioni sollevate dagli aventi diritto.

La competenza delle aree in oggetto, afferente all'attuale utilizzo ad uso nautica da diporto, è della Regione FVG – Direzione centrale patrimonio, demanio, servizi generali e sistemi informativi – Servizio Demanio.

In conclusione, visto il progetto di fattibilità economica che costituisce variante urbanistica denominata n. 61 al PRGC,

viste le motivazioni di cui sopra,

tra il Comune di Monfalcone, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia - Servizi Territoriali Ud2 Via Gorghi 18-33100 Udine e la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione centrale patrimonio, demanio, servizi generali e sistemi informativi- Servizio demanio,

si dichiarano raggiunte le intese previste dal comma 4 art.63 sexies della L.R. 5 del 23 febbraio 2007 rispetto ai contenuti di variante.

Monfalcone, li.....

Per il Comune di Monfalcone .....

Per l'Agenzia del Demanio di Udine .....

Per la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. ....

*Allegati: Delibera di adozione della variante 61 al PRGC*