|  |  |
| --- | --- |
| GRBDOPIS | OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  župan – IL SINDACO  *Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8*  *6310 Izola – Isola*  *Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110*  *E-mail:* [*posta.oizola@izola.si*](mailto:posta.oizola@izola.si)  *Web:* [*http://www.izola.si/*](http://www.izola.si/) |

Prot. n.: 3505-3/2013

Data: 30. 03. 2015

In virtù dell'articolo 57 della Legge sulla progettazione territoriale (Sigla: ZPNačrt, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 33/07, 70/08-Sigla: ZVO-1B e 108/09 Sigla:ZPNačrt-A, [80/2010](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201080&stevilka=4305)- Sigla: ZUPUDPP ([106/2010](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20105579) rett.), [43/2011](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201143&stevilka=2042)-Sigla: ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-Sigla: ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 –Sentenza della CC e 14/15 – Sigla: ZUUJFO) e dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99 e 17/12), il Sindaco del Comune di Isola accoglie il seguente atto di

**DELIBERA**

**sulla predisposizione del Piano territoriale comunale patricolareggiato per l'area di assetto interna del complesso industriale »Riba« e della Scuola alberghiera AUE 3 a Isola**

**(in breve: Delibera sulla predisposizione del »PTPC AUE 3«)**

### Introduzione

* 1. Il presente atto di predisposizione definisce le attività e i procedimenti di predisposizione, di elaborazione e di accoglimento del Piano territoriale particolareggiato comunale per l'area di assetto interna del complesso industriale »Riba« e della Scuola alberghiera AUE 3 (nel testo a seguire »PTPC AUE 3«.
  2. Causa la specificità dell'area e dei programmi, l'atto territoriale si elabora in più unità programmatiche. Se necessario e in base all’ideazione programmatica nel corso dell'elaborazione del PTPC si redige anche il programma di assetto dei terreni per l’edificazione.
  3. I concetti, i contenuti e le procedure si adeguano alle vigenti norme settoriali.

### Valutazione della situazione esistente e motivo di stesura del piano territoriale

* 1. Le componenti territoriali degli atti di pianificazione comunali, riferite all'area in oggetto, sono contenute nei seguenti documenti:
* Piano sociale a lungo termine del Comune di Isola, relativo al periodo 1986 - 2000 (Bollettino Ufficiale nn. 5/89, 11/89, 13/95, 1/00, 15/00, 18/03, Gazzetta Ufficiale n. 112/04),
* piano sociale a medio termine del Comune di Isola, relativo al periodo 1986 - 1990 (Bollettino Ufficiale nn. 19/90, 22/90, 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, Gazzetta Ufficiale n. 112/04),
* modifiche e integrazioni degli elementi urbanistici del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola, relativi al periodo 1986-1990- 2000 (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00,18/03, 18/04, 19/04 – traduzione, Gazzetta Ufficiale nn. 112/04),
* la parte grafica del PSMT comprende la rappresentazione della destinazione basilare del territorio, la rappresentazione delle aree soggette a tutela e a limitazioni, la rappresentazione dell'infrastruttura del traffico, la rappresentazione della suddivisione dell'unità di pianificazione nelle aree interessate dall’AUE e l’ideazione programmatica.

Destinazione d’uso - piano:

L'area interessata dal PEP “Porto turistico di Isola” suddivide l'area di assetto in diverse unità. Le modifiche esaminate del PEP “Porto turistico di Isola” ovv. della stesura del PTCP per l'area di assetto interna AUE 3 si riferiscono alle modifiche nell'unità (I). L'area è ubicata in parte dell'unità di pianificazione T 1/1 e cioè nell'area di assetto interna – AUE 3, dove la destinazione d’uso è definita, in conformità al vigente piano, come segue:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **AREA** | AUE | **DESTINAZIONE D’USO** secondo gli atti territoriali di cui all'articolo 1, comma 1 | **DESTINAZIONE D’USO**  (secondo il Regolamento sulla predisposizione delle componenti territoriali dei piani sociali comunali a lungo e a medio termine in formato digitale) | **CONTRASSEGNA** |
| **Area di assetto interna di »Riba« e della Scuola alberghiera** | AUE 3 | *- area delle attività di assistenza e servizi (1986 e ideazione 2000)*  *- area residenziale*  *- area delle funzioni urbane centrali (1986)* | DESTINAZIONE BASILARE:  **area mista - M:**  DESTINAZIONE DETTAGLIATA:   * *area dei centri urbani: stabili commerciali, alberghieri e di ristorazione, stabili destinati a servizi personali, alla cultura, all'amministrazione pubblica e stabili residenziali* * *area turistica con alloggi turistici, stabili alberghieri e simili, e altri stabili destinati ad alloggi temporanei* * *area del parco: aree pubbliche assestate a verde* | ***M*** |

* 1. Con le componenti territoriali dei documenti di pianificazione comunali, l'area soggetta all'esame si trova nell'area dell'unità di pianificazione T 1/1 Marina Isola. L'area è soggetta al Piano di edificazione particolareggiato »Porto turistico di Isola« (Bollettino Ufficiale nn. 4/90, 5/99, 19/99), in base al quale l'area in oggetto è dedicata soprattutto alle seguenti attività:

Disposizioni del PEP, relative all'area AUE 3:

I fabbricati del complesso della fabbrica “Riba”, dell’ex “Mala oprema” e i vecchi edifici residenziali minori in Via Dante, sono destinati al riattamento e all’edificazione sostitutiva. Al posto di questi edifici è possibile realizzare costruzioni destinate al turismo e all’abitazione, mentre il piano terra adiacente alle aree pubbliche ed al passeggio lungomare è destinato ad attività commerciali e servizi, connessi con il turismo e il settore ristorativo. Nei piani interrati si prevedono aree di parcheggio per le esigenze dell’intera area di assetto interna.

I parcheggi necessari in relazione ai nuovi ormeggi nell’acquatorio si assicurano nelle aree delle costruzioni ex novo, lungo il tratto della costa occupato dall’area in oggetto.

Presso l’incrocio di Viale I Maggio e Via Dante si trova un’area verde da assestare a parco.

Le soluzioni tecniche e figurative per l’area dell’edificazione ex novo e della ristrutturazione degli edifici esistenti si ottengono mediante bando di gara. L’elaborato progettistico per l’attuazione del bando di gara necessita della convalida preliminare del consiglio comunale.

* 1. L'attuale situazione giuridica dell'area di assetto territoriale AUE 3 e la ragione per la stesura di un nuovo atto territoriale sono le seguenti:

L'area è soggetta alla Delibera di predisposizione del Piano territoriale particolareggiato comunale per l'area di assetto interna AUE 3 (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 4/13) e al Decreto sui provvedimenti temporanei di tutela dell'assetto del territorio per l'«area del Marina« (area nell'unità di pianificazione T 1/1, comparto interno AUE 3 – »Riba« e Scuola alberghiera) (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 4/13, datato 7 marzo 2013).

Il Piano di edificazione particolareggiato per la parte AUE 3 non è stato realizzato nell'ambito specificato, nel periodo dalla sua stesura fino a oggi sono invece cambiate significativamente le condizioni nell'area di assetto e le tendenze di sviluppo. Nel 2013 il Comune di Isola ha accolto alcuni provvedimenti temporanei per la tutela del territorio a causa dell'elaborazione dell'atto territoriale, a seguito della proclamazione dell'area quale area di tutela dei beni culturali con relativa delibera dell'Ente per la tutela dei beni culturali, Sede regionale di Pirano, prot. n. Rkd-08-12-00013-03-0, datata 16 gennaio 2013. Si procede alla stesura del PTPC come conseguenza della proclamazione dell’area quale patrimonio culturale commemorativo immobile e dell'iscrizione dello squero nel registro del patrimonio culturale.

### Area interessata dal piano territoriale particolareggiato comunale

(1) L'area interessata dal PTPC AUE 3 comprende l'area tra la zona edificata esistente nella parte meridionale – gruppo di stabili lungo Via Dante, e il parco lungo il passaggio a Viale I Maggio, i condomini e il centro scolastico alberghiero nella parte settentrionale e nordorientale e l'area dell'ex fabbrica ARGO nella parte occidentale.

(2) L'area interessata viene definita nella bozza integrata del PTPC in base ai risultati dello strumento tecnico obbligatorio e delle condizioni degli enti titolari della sistemazione del territorio. L'area interessata definirà l'unità di pianificazione territoriale e funzionale, armonizzata con le aree limitrofe e in considerazione degli assetti secondo gli atti territoriali che regolano le aree limitrofe (AUE 1). L'intervento nell'area AUE 1 si presenta in una parte minore, e cioè nella parte in cui l'area di tutela dei beni culturali – la località dello squero, scende fino al mare.

(3) Nell'elaborazione del PTPC si considera le caratteristiche e le limitazioni dell'area interessata, i vantaggi di carattere pubblico e l'interesse privato, in conformità ai principali scopi di assetto del territorio, dello sviluppo sostenibile e del principio di supremazia dell'interesse pubblico; mentre le soluzioni si baseranno anche sull'armonizzazione degli interessi di sviluppo e di tutela.

(4) La progettazione di una struttura territoriale di qualità e la considerazione dei principi dell'efficienza energetica di costruzione sono richiesti nella progettazione.

(5) Bisogna considerare i regimi di tutela constatati con delibera dell'organo competente in materia e progettare l'asseto in conformità alla stessa; esso deve rispecchiare detti contenuti e essere nell'interesse pubblico. Anche i programmi devono adempiere detti requisiti (contenuti pubblici – assetti dei parchi, assetto del museo di strada – squero, pozzo ecc.).

(6) Il Comune vorrebbe assestare l'area per l'esecuzione di programmi di interesse pubblico in collegamento alle superfici dei parchi, quali iniziative territoriali e programmatiche e la loro conclusione sulla costa. Si realizzeranno sentieri di passeggio con articoli urbani e si strutturerà e integrerà la vegetazione dei parchi e i programmi legati ai programmi di servizi e integrativi, che sono dedicati a passeggio e alle attività del tempo libero. Sono progettate anche soluzioni costruttive quali contatto tra le superfici verdi aperte e la città.

Nell'area interessata si garantisce in primo luogo uno standard e un'ideazione estetica più alti alle superfici dei parchi, ai sentieri di passeggio e alle rappresentazioni culturali e tecnologiche del passato dell'area (squero, pozzo). In conformità alle norme e nella garanzia del principio di prevalenza dell'interesse pubblico, si può invitare alla progettazione e all'assetto dell'area anche altri potenziali iniziatori e investitori.

### Modalità di acquisizione delle soluzioni tecniche

* 1. Le soluzioni tecniche per il PTCP saranno predisposte in considerazione degli atti territoriali vigenti, degli interventi già attuati e degli obiettivi pianificati, e saranno elaborate quale soluzione integrale urbanistica e architettonica ovvero tecnico-edilizia.
  2. Per la stesura del PTCP si farà uso degli approfondimenti tecnici, studi, indagini e vari documenti, redatti da esperti in materia, elaborati in precedenza per la stesura di altri atti territoriali nell'area interessata e per gli assetti territoriali paragonabili. Se necessario verranno integrati o nuovamente svolti nelle parti rilevanti in base all'assetto territoriale e alle caratteristiche dell'area.
  3. Sulla costa bisogna progettare l'assetto dello squero e considerare la fascia costiera di 25,00 m.
  4. Le soluzioni tecniche e figurative per l’area dell’edificazione ex novo e della ristrutturazione degli edifici esistenti si ottengono mediante bando di gara. L’elaborato progettistico per l’attuazione del bando di gara necessita della convalida preliminare del consiglio comunale.
  5. Il Comune di Isola pubblicherà, in collaborazione con la Camera di architettura e dell’ambiente della Slovenia, il bando di concorso pubblico per la formazione architettonica degli stabili e degli assetti.

### Termini per la predisposizione dello strumento urbanistico

|  |  |
| --- | --- |
| delibera sulla predisposizione del PTCP | aprile 2015 |
| elaborazione della bozza per l'acquisizione delle linee guida e della decisioni sull'attuazione della valutazione integrale dell’impatto sull'ambiente (nel testo a seguire:VIIA) | luglio 2015 |
| acquisizione delle linee guida e della decisione sulla VIIA | novembre 2015 |
| stesura della bozza integrata dello strumento urbanistico | febbraio 2016 |
| stesura della relazione ambientale | febbraio 2016 |
| acquisizione del parere sull'adeguatezza della RA | aprile 2016 |
| esposizione al pubblico e pubblico dibattito | aprile 2016 |
| analisi delle osservazioni e proposte, approntamento e convalida delle posizioni in merito | giugno 2016 |
| stesura della proposta del PTCP | luglio 2016 |
| convalida della proposta del PTCP – pareri (Ministero dell'Ambiente, VCEA, enti titolari della sistemazione del territorio) | settembre 2016 |
| disamina e accoglimento del PTCP da parte del Consiglio comunale, pubblicazione ed entrata in vigore del decreto | dicembre 2016 |

* 1. I sopraccitati termini sono approssimativi e possono subire modifiche (ad es. accorciamenti o proroghe dovute al tempo eventualmente dedicato al coordinamento delle linee guida, il tempo necessario per la stesura e l’esame della valutazione integrale dell’impatto sull’ambiente, degli approfondimenti tecnici, i progetti, le osservazioni avanzate durante il pubblico dibattito e simile.
  2. A condizione della concordanza con le norme di legge, a fini tecnici od economici e in considerazione dei contenuti, nel corso del procedimento la consecuzione delle operazioni può subire modifiche: le operazioni possono essere condotte simultaneamente, o possono essere coordinate ovv. armonizzate in altro modo.

### Linee guida per la progettazione

* 1. Bisogna acquisire le linee guida in merito alla bozza dello strumento urbanistico e i pareri in merito alla proposta dello stesso dai competenti enti titolari della sistemazione del territorio.

Gli enti titolari della sistemazione del territorio competenti per il presente PTCP sono i seguenti:

1. per l'approvvigionamento idrico: Acquedotto del Risano Capodistria – s.r.l., Via XV maggio n. 13, Capodistria,
2. per lo smaltimento delle acque di scarico: Azienda pubblica Komunala Isola, Strada dell'industria n. 8, Isola,
3. per la gestione dell'acqua – Ministero dell'ambiente e del territorio – Agenzia della RS per l'ambiente, Vojkova 1b Ljubljana, per conoscenza dell'Agenzia della RS per l'ambiente, Ufficio gestione delle acque, Sezione per l'area delle acque del mare Adriatico, Dipartimento per il bacino idrografico dei fiumi adriatici e il mare – Capodistria, Via del Porto n. 12, Capodistria,
4. per la distribuzione dell'energia elettrica: società »Elektro Primorska, Javno podjetje za distribucijo električne energije, d.d. - S.p.A., Distribucija Koper«, Via 15 maggio n. 15, Capodistria,
5. per la rete telefonica: Telekom Slovenije, Filiale di Capodistria, Strada della Stazione n. 9, Capodistria,
6. per l'approvvigionamento di gas: BUTAN Plin d.d. Verovškova 70, Ljubljana,
7. per l'amministrazione e l'assetto dei lotti fabbricabili e per la rete stradale: Comune di Isola, Ufficio attività economiche, investimenti e sviluppo infrastrutture comunali,
8. per la gestione del patrimonio comunale: Comune di Isola, Ufficio gestione patrimonio del comune,
9. per la tutela dai disastri naturali e altri incidenti: Ministero della Difesa, Amministrazione della RS per la protezione e il salvataggio, Vojkova 61, Ljubljana,
10. per il patrimonio culturale: Ministero per la cultura, Masarykova 10, Ljubljana, per conoscenza a: Ente nazionale per la tutela del patrimonio culturale, Sede regionale di Pirano, Piazza della Fratellanza n. 1, Pirano,
11. Ministero per l'ambiente e il territorio, Direttorato per il territorio, Dunajska 21, 1000 Ljubljana,
12. Ministrstvo per l'ambiente e il territorio, Direttorato per l'ambiente, Sezione per la VCEA, Dunajska c. 47, Ljubljana,
13. Agenzia della RS per l'ambiente, Ente nazionale per la tutela della natura, Vojkova 1b Ljubljana, per conoscenza a: Sede regionale di Pirano, Piazza E. Kristan n. 1, Isola.
    1. Possono venir inclusi nel procedimento anche altri enti titolari della sistemazione del territorio, qualora nel corso della predisposizione delle modifiche e integrazioni dello strumento urbanistico si dovesse accertare che determinati assetti interessino le loro sfere d'azione.
    2. In conformità all'articolo 40 della Legge sulla tutela dell'ambiente (Gazzetta Ufficiale della RS n. 41/04) e agli articoli 16 e 58 della Legge sulla progettazione territoriale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 33/2007), il Comune di Isola può avvisare il Ministero per l'ambiente e il territorio sull'intento di stesura dell'atto territoriale. Nel caso il ministero comunichi la necessità di esecuzione della valutazione completa degli effetti sull'ambiente, bisogna provvedere alla sua stesura in conformità alle norme vigenti.

### Obblighi connessi con il finanziamento dello strumento urbanistico

* 1. I fondi finanziari per la predisposizione e la stesura del PTPC si garantiscono dal bilancio del Comune di Isola.

### Pubblicazione

* 1. La presente Delibera sostituisce la Delibera sulla predisposizione del piano territoriale particolareggiato comunale per l'area di assetto interna del complesso industriale »Riba« e della Scuola alberghiera AUE 3 a Isola, prot. n. 3505-3/2013, datata 30 gennaio 2013 (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 4/13).
  2. L'atto di Delibera si pubblica nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola e sul sito web del Comune di Isola ed entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione.

**Il Sindaco**

**mag. Igor KOLENC**