



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**ŽUPAN – IL SINDACO**

**URADNE OBJAVE**

**Koper, 19.septembra 2003-št. 35**

Na podlagi 27. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002 in 8/2003) in 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00 in 30/01) je župan Mestne občine Koper sprejel

## **PROGRAM PRIPRAVE**

### **lokacijskega načrta za poslovno – trgovski center “Levji grad” v Kopru**

#### **1. OCENA STANJA, RAZLOGI IN PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO**

V prostorskih sestavinah planskih dokumentov je območje med Vojkovim nabrežjem, Ferrarsko cesto, Ljubljansko cesto in podaljškom Kolodvorske namenjeno centralnim dejavnostim. Območje predvidene zazidave je znotraj planske cone KC-46 in se nahaja v vplivnem območju urbanističnega spomenika.

Območje ureja Ureditveni načrt »ob Ferrarski cesti – poslovno zdravstveni center«, ki je bil sprejet leta 1993 (Uradne objave 13/93). Območje je bilo namenjeno ureditvi in izgradnji poslovnih objektov ob Ljubljanski cesti, poslovnemu hotelu ob Ferrarski cesti, objektu za zdravstvene dejavnosti in mirujočemu prometu (garažne hiše, odprta parkirišča ter parkiranje v kletnih etažah dela objektov) ter ureditvi in razširitvi obstoječega parka. Ureditveni načrt v nobenem od svojih segmentov (rušitve objektov, novogradnje objektov in komunalne infrastrukture) ni bil realiziran.

Današnje ekonomske in tržne razmere ter evidentirani poslovni oziroma soinvestitorski interesi pa kažejo na to, da bi z ustrežnejšo izrabo razpoložljivega stavbnega zemljišča in z delno dopolnjenim programom, ki bi omogočal večfunkcionalnost objektov, lahko realizirali zazidavo tega območja.

Predlagane dopolnitve programa predstavljajo predvsem zmanjšanje površin za zdravstveni center in povečanje površin za poslovno-trgovske, stanovanjske in parkirne potrebe.

Mestna občina Koper in Istrabenz d.d. Koper, potencialni investitor in lastnik dela zemljišč, sta tako s pismom o nameri ugotovila obojestranski, skupni interes za izgradnjo poslovnega središča »Levji grad« ob Ferrarski cesti. Investitor bo trgu ponudil poslovno središče, organizirano kot sklop več funkcionalno neodvisnih enot.

Za pridobitev več variant urbanistično – arhitekturnih idejnih rešitev ureditve obravnavanega območja je Istrabenz d.d. Koper v sodelovanju z Inženirsko zbornico Slovenije izvedel javni natečaj. Idejna rešitev pozidave in ureditve odprtega prostora, ki jo je natečajna komisija izbrala kot najboljšo, je podlaga za izdelavo lokacijskega načrta.

Izdelava lokacijskega načrta s predlagano programsko zasnovo je utemeljena v:

- prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občine Koper za obdobje 1996-2000 (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 in 33/01)
- prostorskih sestavinah Družbenega plana občine Koper za obdobje 1986-1990 (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 in 33/01).

## **2. PREDMET, PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN OKVIRNO UREDITVENO OBMOČJE**

### **Predmet**

Predmet lokacijskega načrta je izgradnja poslovno – trgovskega centra, ki združuje objekte, namenjene trgovskim, poslovnim, upravnim, gostinskim, zdravstvenim, rekreacijskim, pa tudi kulturnim dejavnostim in stanovanjem višjega standarda ter potrebne zunanje površine (promet in parkiranje, zelene površine idr.).

Predvideni (predlagani) objekti so naslednji:

- poslovni objekt ( upravna stavba): poslovna dejavnost enega uporabnika in parkirne površine (8.000 m<sup>2</sup> bruto gradbene površine),
- poslovni objekt (poslovne dejavnosti različnih uporabnikov in parkirne površine (14.000 m<sup>2</sup> bruto gradbene površine)
- poslovno – zdravstveni objekt (4.000 m<sup>2</sup> bruto gradbene površine),
- poslovno – trgovski objekt (poslovne, trgovske in druge dejavnosti, 15.000 m<sup>2</sup> bruto gradbene površine)
- stanovanjske enote v objektih (v zgornjih etažah) ali v samostojnem stavbnem sklopu (4.000 m<sup>2</sup> bruto gradbene površine),
- garažna hiša s 1.500 parkirnimi mesti,
- obstoječi park z otroškim igriščem

### **Programska izhodišča**

Temeljna izhodišča prostorskega urejanja in oblikovanja grajene strukture izhajajo iz lege in značaja območja znotraj urbane strukture mesta ter soodvisnosti s kontaktnimi območji, kar opredeljuje lega ob historičnem mestnem jedru, ob osrednji mestni vpadnici (Ljubljanska cesta – »mestna vrata«) ter ob osrednji mestni »tangencili« (Ferrarska cesta). Gre za izrazito mestotvorno območje, ki zahteva večfunkcionalnost programov in tudi ustrezno višji kvalitativni nivo urbanističnega, arhitekturnega in materialnega oblikovanja oziroma standardov obdelave. Zaradi lege ob mestnem jedru je lokacija vezana na pogoje varstva kulturne dediščine (varovanje vedut), zato je posebno pozornost potrebno nameniti višinskemu gabaritu ter oblikovanju in členitvi stavbnih mas v odnosu do karakteristik uličnega prostora, ki ob Vojkovem nabrežju pogojuje razrahljano in drobno stavbno strukturo, ob Ferrarski in Ljubljanski cesti pa dopušča oblikovanje mestnega bulevarja z različnimi arhitekturnimi akcenti.

Urbanistično arhitekturna zasnova mora biti zastavljena tako, da območje predstavlja celovit organizem, v katerem se prepletajo javne, poljavne in zasebne funkcije, obenem pa mora zagotavljati tudi samostojno oziroma avtonomno delovanje posameznih prostorskih sklopov. Ker bo gradnja potekala po načelu tržne gradnje, mora celotna arhitekturno – konstruktivna zasnova omogočiti ustrezne možnosti notranje variabilnosti in fleksibilnosti sklopov ter tlorisnih površin.

Prometno napajanje (motorni promet) naj se primarno vrši z obeh vpadnic (Ljubljanske in Kolodvorske ceste), možno pa je tudi napajanje z Vojkovega nabrežja. Primarni peš in kolesarski promet se odvija po obodu območja, interne peš komunikacije pa naj se smiselno povezujejo s peš smermi kontaktnih območij.

Parkirne površine naj se zagotovijo predvsem v kletnih etažah ali parkirnem objektu. Za predvidene programe naj dimenzioniranje potreb izhaja iz normativov, ki veljajo za prostorske izvedbene akte kontaktnih območij in sicer:

- 1 parkirni ali garažni prostor na 20 m<sup>2</sup> bruto površine poslovnega prostora ali trgovine
- 1 parkirni ali garažni prostor na 25 m<sup>2</sup> bruto površine trgovskega centra
- 1 parkirni ali garažni prostor na 4 sedeže v gostinskem lokalu
- 2 parkirna ali garažna prostora na stanovanjsko enoto.

Pri izračunu in načrtovanju parkirnih mest lahko načrtovalec uporabi tudi primerljive evropske normative, kar pa mora v strokovnih podlagah posebej obrazložiti in utemeljiti.

Poleg parkirnih prostorov za predvidene programe je glede na usmeritve Prometne študije mesta Koper in določil prostorskih ureditvenih pogojev »Parkirne površine (garažne hiše) v historičnem

mestnem jedru Koper in njegovem vplivnem območju (Uradne objave, št. 34/2001) potrebno dodatno zagotoviti še ustrezno število javnih parkirnih prostorov za potrebe mesta.

### **Okvirno ureditveno območje**

Meja območja lokacijskega načrta je enaka meji območja ureditvenega načrta iz leta 1993.

Meja obravnavnega območja poteka:

- na severni strani po južnem robu Vojkovega nabrežja,
- na južni strani po severnem robu Ferrarske ceste,
- na zahodni strani po vzhodnem robu Ljubljanske ceste,
- na vzhodni strani po podaljški Kolodvorske do križišča z Vojkovim nabrežjem.

### **3. NOSILCI UREJANJA PROSTORA, KI DAJEJO SMERNICE IN MNENJA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI BODO SODELOVALI PRI PRIPRAVI**

Nosilci urejanja prostora, ki morajo pred pričetkom izdelave lokacijskega načrta podati smernice za njegovo pripravo, k dopolnjenemu predlogu pa mnenje, so:

- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper
- Komunala Koper, Ulica 15. maja 4, Koper,
- MO Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper,
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper,
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, ARSO, Območna pisarna Koper, Pristaniška 12, Koper
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 12, Piran
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Trg bratstva 1, Piran
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Koper, Ferrarska 5/b, Koper
- Ministrstvo za zdravstvo, Zdravstveni inšpektorat RS, OE Koper, Trg Brolo 4, Koper

V postopek se vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v okviru priprave dokumenta ugotovi, da upravljajo ali so odgovorni za posamezno področje.

Nosilci urejanja prostora v skladu z 29. in 33. členom ZureP-1 podajo smernice in mnenje k prostorskemu aktu v 30 dneh od prejema vloge.

### **4. SEZNAM POTREBNIH STROKOVNIH PODLAG IN NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV**

Strokovne podlage se izdelajo z naslednjimi vsebinami:

1. Analiza in vrednotenje prostora:

- naravnih lastnosti prostora, povezanih s predlagano ureditvijo – zlasti nosilnost tal,
- položaj območja znotraj urbane strukture mesta, navezava na obstoječe prometno in komunalno omrežje, kulturna dediščina, lastništvo,
- valorizacija vplivov in soodvisnosti s kontaktnimi območji.

2. Analiza smernic nosilcev urejanja prostora in relevantnih predpisov.

3. Idejne rešitve predlagane prostorske ureditve, ki bodo izkazale ekonomsko učinkovitost, pozitivni vpliv na urbani razvoj in okoljevarstveno sprejemljivost. Idejne zasnove morajo vključevati funkcionalne, urbanistične, krajinske, arhitekturne in okoljevarstvene rešitve in ureditve, z ustreznimi poročili in utemeljitvami glede na postavljena programska izhodišča, vrednotenje prostora in smernice nosilcev urejanja prostora. Vključevati morajo tudi zasnove prometne in komunalne infrastrukture.

Strokovne rešitve izdela načrtovalec, ki ga izbere pobudnik lokacijskega načrta. Pobudnik lokacijskega načrta zagotovi tudi ustrezne geodetske podlage (geodetski načrt s katastrom komunalnih naprav in vrisom parcelnega stanja) za izdelavo akta.

## 5. ORGANIZACIJA PRIPRAVE IN OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM

Pripravljaivec lokacijskega načrta je Mestna občina Koper. Pobudo za lokacijski načrt je podal investitor ISTRABENZ d.d. Koper, ki izbere načrtovalca in financira izdelavo akta. Načrtovalec mora izdelati lokacijski načrt z vsebinami kot jih opredeljujejo zakon in podzakonski akti ter v skladu s tem programom priprave

Postopek priprave dokumenta vodi Urad za okolje in prostor MO Koper (v nadaljevanju UOP).

Pripravljaivec lahko v postopku priprave in sprejemanja lokacijskega načrta po potrebi vključi še druge načrtovalce oziroma revidente, ki ocenijo posamezno fazo izdelave dokumenta.

Lokacijski načrt se izdelata tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine.

## 6. ROK ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA OZ. NJEGOVIH POSAMEZNIH FAZ

F A Z A	nosilec	rok
Prostorska konferenca	UOP	julij
Sprejem in objava programa priprave	župan, UOP	8dni po prostor. konf.
Poziv nosilcem urejanja prostora – pridobitev smernic	UOP	30 dni
Analiza smernic, izdelava strokovnih podlag in osnutka akta	načrtovalec	v 3 mesecih od objave programa
Prostorska konferenca	UOP	14 dni pred javno razgrnitvijo
Stališča do priporočil prostorske konference	UOP, župan	7 dni po prost. konf.
Dopolnitev osnutka v skladu s stališči	načrtovalec	7 dni
Sklep o javni razgrnitvi in javni obravnavi	župan	7 dni pred pričetkom javne razgrnitve
Javna razgrnitev in obravnava z evidentiranjem vseh pisnih pripomb	UOP, načrtovalec	30 dni
Stališča do pripomb	načrtovalec, UOP, Komisija, župan	15 dni po zaključku javne obravnave
Prva obravnava na občinskem svetu	župan, UOP	
Oblikovanje dopolnjenega predloga dokumenta z upoštevanjem pripomb	načrtovalec	15 dni po obravnavi na OS
Pridobitev mnenj od nosilcev urejanja prostora	UOP	30 dni
Izdelava idejnih projektov in programa opremljanja	pripravljaivec,	60 dni (po dopolnitvi predloga)
Druga obravnava in sprejem odloka na občinskem svetu	župan, UOP	
Objava odloka v uradnem glasilu	UOP	15 dni po sprejemu na OS

## 7. OBJAVA PROGRAMA PRIPRAVE

Program priprave se objavi v Uradnih objavah, veljati pa začne takoj.

Št.: K3503-55/2003  
Koper, 14.07.2003

ŽUPAN  
Boris Popovič



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**ŽUPAN – IL SINDACO**

**URADNE OBJAVE**

**Koper, 19.septembra 2003-št. 35**

isto l'articolo 27 della Legge sull'assetto territoriale (Gazzezza uff. della RS, n. 110/2002 e 8/2003) e l'articolo 42 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale n. 40/00 e 30/01), il Sindaco del Comune città di Capodistria ha approvato il

**PROGRAMMA PER LA PREDISPOSIZIONE  
del piano di sito relativo al centro commerciale e d'affari "Castel Leone" a Capodistria**

**1. INDAGINE CONOSCITIVA, MOTIVAZIONE E BASE GIURIDICA**

Negli elementi territoriali degli atti di piano, la zona compresa tra la Riva J.P.Vojko, la Strada di Ferrara, la Strada di Ljubljana ed il prolungamento della Strada della Stazione e' destinata alle attività definite quali attività centrali. Il previsto comprensorio edilizio si trova all'interno della zona KC-46 e combacia con l'area d'influenza del monumento urbanistico.

La detta zona rientra nel Piano regolatore riferito alla "area lungo la Strada di Ferrara – centro d'affari e sanitario", approvato nel 1993 (Bollettino ufficiale 13/93), inizialmente destinata all'erezione di fabbricati commerciali lungo la Strada di Ljubljana, di un albergo lungo la Strada di Ferrara, di un edificio ospitante servizi sanitari, ed al traffico stazionario (silo, parcheggi all'aperto e negli scantinati di taluni edifici), come pure alla sistemazione ed estensione dell'esistente parco. Nessuno degli interventi previsti dal Piano regolatore (demolizioni, costruzioni nuove ed infrastruttura a rete) e' stato realizzato.

In considerazione dell'attuale situazione economica e di mercato, ma anche dei manifestati interessi commerciali ovvero quelli riguardanti la disponibilità a garantire dei cofinanziamenti, la zona in questione potrebbe essere edificata, tenendo conto di un'utilizzazione più avveduta del terreno fabbricabile disponibile e di un programma di attività che preveda la multifunzionalità degli edifici progettati.

Le proposte integrazioni al programma si riferiscono soprattutto ad una riduzione degli spazi previsti per le attività sanitarie ed il conseguente ampliamento delle superfici da destinarsi ad edifici commerciali, abitativi ed ai parcheggi.

Il Comune città di Capodistria e la Istrabenz d.d. Capodistria, in veste di potenziale investitore e proprietario di una parte dei terreni, hanno siglato una lettera d'intenti individuando l'interesse comune di erigere il centro commerciale e d'affari "Castel Leone", sito lungo la Strada di Ferrara. L'investitore intende offrire al mercato un comprensorio commerciale, articolato in diverse unità funzionalmente indipendenti.

La Istrabenz d.d. Capodistria ha indetto, in collaborazione con la Camera d'ingegneria della Slovenia, un concorso pubblico ai fini di ottenere diverse varianti del progetto urbanistico di massima. Il progetto prescelto dalla commissione del concorso funge da base per la realizzazione del piano di sito.

La compilazione del piano di sito, basato sul concetto programmatico proposto, poggia su:

- gli elementi territoriali del Piano a lungo termine del comune di Capodistria per il periodo 1996-2000 (Bollettino ufficiale n. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 e 33/01)
- gli elementi territoriali del Piano sociale del comune di Capodistria per il periodo 1986-1990 (Bollettino ufficiale n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 e 33/01).

## **2. OGGETTO, BASI PROGRAMMATICHE E ZONA INTERESSATA DALL'INTERVENTO**

### **Oggetto**

Il piano di sito ha come oggetto la costruzione di un centro commerciale e d'affari, che raggruppa edifici destinati ad attività commerciali, amministrative, di ristorazione, sanitarie, ricreative, ma anche culturali. E' prevista inoltre la realizzazione d'alloggi d'alto standard abitativo e l'allestimento delle rispettive superfici di pertinenza (viabilità, parcheggi, zone verdi, ecc.).

La proposta riguarda l'erezione dei seguenti fabbricati:

- edificio destinato alla sede amministrativa di un unico utente e parcheggi (8.000 m2 di superficie fondiaria),
- edificio destinato alle sedi amministrative di diversi utenti e parcheggi (14.000 m2 di superficie fondiaria),
- edificio destinato alle sedi amministrative ed ai servizi sanitari (4.000 m2 di superficie fondiaria)
- edificio destinato ad attività commerciali ed alle sedi amministrative (15.000 m2 di superficie fondiaria)
- unità abitative site ai piani superiori oppure in un complesso residenziale autonomo (4.000 m2 di superficie fondiaria)
- silo con 1.500 parcheggi
- il parco esistente con campo da gioco per bambini

### **Concetti programmatici**

La sistemazione territoriale e gli interventi di nuova costruzione trovano spunto nell'ubicazione e nel carattere della zona sita all'interno del tessuto urbano, in considerazione altresì dell'interdipendenza tra la suddetta zona e le aree di contatto, vista la sua immediata prossimità del centro storico cittadino, alla principale strada d'accesso (Strada di Ljubljana – “porta cittadina”) e la vicinanza della tangenziale (Strada di Ferrara). Si tratta di un ambiente urbano che richiede contenuti promiscui o multi funzionali, ma anche una progettazione urbanistica e architettonica, oltre che l'uso di materiali di qualità. La predetta ubicazione a contatto col centro storico implica il rispetto dei vincoli di tutela del patrimonio culturale (salvaguardia delle vedute). Particolare attenzione va quindi dedicata alle quote di altezza ed alla progettazione ed articolazione degli edifici. Lungo la Riva J.P.Vojko si richiedono pertanto costruzioni dalla struttura leggera e tenue, lunga le Strade di Ferrara e di Ljubljana invece, e' ammessa la creazione di un boulevard cittadino dai diversi accenti architettonici.

Il concetto urbanistico ed architettonico deve concorrere a creare un insieme comprendente attività pubbliche semi-pubbliche e private, garantendo il funzionamento autonomo dei singoli complessi. La realizzazione dell'intervento seguirà i principi del mercato e deve quindi consentire, all'interno delle singole strutture, la necessaria variabilità e flessibilità dei vari insiemi e delle rispettive planimetrie.

L'accesso (traffico veicolare) va garantito dalle due strade principali (Strada di Ljubljana e Strada della Stazione), ma anche dalla Riva J.P.Vojko. Il traffico pedonale e quello delle biciclette deve essere articolato lungo il margine della zona, mentre le comunicazioni interne vanno collegate con le zone di contatto.

Le superfici adibite al parcheggio vanno realizzate negli scantinati degli edifici e nel silo. Il rispettivo dimensionamento deve rifarsi agli standards in vigore per le norme tecniche d'attuazione riferite alle zone di contatto, e precisamente:

- 1 posteggio o autorimessa per 20 m2 di superficie lorda dello spazio destinato alle attività commerciali o d'affari
- 1 posteggio o autorimessa per 25 m2 di superficie lorda del centro commerciale
- 1 posteggio o autorimessa per 4 posti a sedere negli esercizi di ristorazione
- 2 posteggi o autorimesse per unità abitativa.

Per il calcolo e la pianificazione dei parcheggi, il progettista può ricorrere anche agli standards europei, illustrando e motivando tale scelta nei rispettivi elaborati tecnici.

Oltre ai parcheggi destinati a servire i contenuti previsti, vanno realizzate anche zone di parcheggio pubbliche per soddisfare il fabbisogno cittadino, in ottemperanza dello Studio di viabilità urbana e delle Norme tecniche d'attuazione "Aree di parcheggio (silo)" nel centro storico e nella rispettiva zona d'influenza (Bollettino uff. n. 34/2001).

### **Zona d'intervento**

Il perimetro della zona contemplata dal piano di sito combacia con quello indicato nel piano regolatore del 1993.

Il rispettivo confine scorre:

- a nord, lungo il margine meridionale della Riva J.P.Vojko,
- a sud, lungo il margine settentrionale della Strada di Ferrara,
- ad ovest, lungo il margine orientale della Strada di Ljubljana,
- ad est, accanto al prolungamento della Strada della Stazione fino all'incrocio con la Riva J.P.Vojko.
- 

### **3. ENTI PREPOSTI ALLA SISTEMAZIONE DEL TERRITORIO, INCARICATI DI FORNIRE INDIRIZZI E PARERI, ED ALTRI PARTECIPANTI ALLA FASE PREPARATORIA**

Gli enti preposti alla sistemazione del territorio, cui si fa l'obbligo di fornire indirizzi per la predisposizione del piano di sito, ed i pareri in ordine alla proposta integrata, sono i seguenti:

- Rižanski vodovod (Acquedotto del Risano), Capodistria, Via 15 maggio 13, Capodistria
- Komunala Koper, Via 15 maggio 14, Capodistria,
- Comune città di Capodistria, Ufficio servizi pubblici economici e traffico, Via Verdi 10, Capodistria
- Telekom Slovenije, UO di Capodistria, Strada della stazione 9, Capodistria,
- Elektro Primorska, UO di Capodistria, Via 15 maggio 15, Capodistria
- Ministero dell'ambiente, del territorio e dell'energia, ARSO, Sede regionale di Capodistria, Via del Porto 12, Capodistria
- Istituto per la tutela del patrimonio culturale della RS, Sede regionale di Pirano, Pzza della fratellanza 1, Pirano
- Ministero della difesa, Ispettorato per la protezione da calamità naturali ed altre emergenze, Sede di Capodistria, Via Ferrara 5/b, Capodistria.
- Ministero della salute – Ispettorato alla sanità della RS, Sede regionale di Capodistria, Pzza Brolo 4, Capodistria

Partecipano al procedimento anche altri enti competenti per l'assetto del territorio qualora si accerti, nel corso della procedura preparatoria dell'atto, che amministrano o sono responsabili per il singolo settore.

In ottemperanza degli articoli 29° e 33° della Legge denominata ZureP-1, i suddetti enti forniscono le direttrici ed i pareri allo strumento urbanistico attuativo entro 30 giorni dalla notifica della domanda.

### **4. ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI NECESSARI E MODALITA' D'ACQUISIZIONE DELLE SOLUZIONI TECNICHE**

La compilazione degli elaborati tecnici avviene in considerazione dei seguenti contenuti:

1. Analisi e valutazione del territorio:

- proprietà naturali del territorio in relazione alla proposta sistemazione, in particolare la portanza del suolo,
- la posizione della zona all'interno della struttura urbana, i collegamenti con l'esistenze rete viaria e delle infrastrutture comunali, patrimonio culturale, diritti di proprietà,

- determinazione dell'influenza ed interdipendenza tra la suddetta zona e le aree di contatto.
- 2. Analisi degli indirizzi forniti dagli enti ed organizzazioni preposti alla sistemazione del territorio.
- 3. Soluzioni di massima della proposta sistemazione territoriale, dalle quali si potrà evincere la validità economica, l'impatto positivo sullo sviluppo urbano e la sostenibilità ambientale. I suddetti concetti devono contenere soluzioni e sistemazioni funzionali, urbanistiche, paesaggistiche, architettoniche ed ambientali, corredate delle rispettive relazioni e motivazioni che poggino sulle basi programmatiche convenute, la valutazione del territorio e le linee guida degli enti di cui sopra, oltre all'infrastruttura viaria e comunale.

Tutti gli elaborati tecnici richiesti saranno realizzati dal pianificatore, scelto dall'ente incaricato di predisporre il piano di sito. L'iniziatore del piano di sito provvede anche al rispettivo rilevamento geodetico (piano geodetico corredato del catasto delle infrastrutture a rete e dello stato patrimoniale dei singoli lotti) occorrente alla compilazione dell'atto richiesto.

### **1. ORGANIZZAZIONE DELLA FASE PREPARATORIA ED OBBLIGHI FINANZIARI**

La predisposizione del piano di sito e' a carico del Comune città di Capodistria. L'iniziatore del predetto piano e' l'investitore Istrabenz d.d. Koper, il quale sceglie il progettista e finanzia la compilazione dell'atto di cui sopra. Il progettista e' tenuto a compilare il piano di sito nei contenuti previsti dalla Legge e dai rispettivi strumenti attuativi, in ottemperanza del presente programma.

La procedura di predisposizione dell'atto e' affidata all'Ufficio per l'ambiente ed il territorio del Comune città di Capodistria (nel seguito: UAT) il quale ha la facoltà di coinvolgere nella procedura preparatoria anche altri enti pianificatori o di revisione, chiamati a valutare le singole fasi di predisposizione dell'atto.

Il piano di sito e' realizzato anche in forma digitale che ne consente l'inserimento nel GIS comunale.

### **6. TERMINI PER LA PREDISPOSIZIONE DELL'ATTO TERRITORIALE E PER LE FASI INTERMEDIE**

F A S E	ente competente	termine
Conferenza istruttoria	UAT	luglio
Approvazione e pubblicazione del programma preparatorio	Sindaco, UAT	8 giorni dalla conf. istruttoria
Invito agli enti competenti per la sistemazione territoriale – acquisizione delle linee direttrici	UAT	30 gg
Analisi delle direttrici, realizzazione degli elaborati tecnici e della bozza delle modifiche ed integrazioni alle componenti territoriali del piano	pianificatore	entro 3 mesi dalla pubblicazione del programma
Conferenza istruttoria	UAT	14 gioni precedenti l'esposizione al pubblico
Prese di posizine nei confronti degli esiti della conferenza istruttoria	UAT, Sindaco	7 giorni successivi alla conf. istruttoria
Integrazione della bozza in conformità delle prese di posizione	pianificatore	7 giorni
Deliberazione sull'esposizione al pubblico e sul dibattito pubblico	Sindaco	7 giorni precedenti l'esposizione al pubblico
Esposizione al pubblico e dibattito pubblico con il rilevamento delle osservazioni scritte	UAT, pianificatore	30 giorni
Prese di posizione nei confronti delle osservazioni	pianificatore,	15 giorni dalla

	UAT, Commissione, Sindaco	conclusione del dibattito pubblico
Presentazione dell'atto al consiglio comunale in prima lettura	Sindaco, UAT	
Redazione di eventuali elaborati tecnici aggiuntivi	ente preparatore, pianificatore	30 giorni dalla notifica delle prese di posizione nei confronti delle osservazioni
Compilazione della proposta dell'atto, integrata con le osservazioni e gli elaborati tecnici aggiuntivi	pianificatore	15 giorni successivi al dibattito in sede del CC
Acquisizione dei pareri dagli enti preposti alla sistemazione del territorio	UAT	30 giorni
Compilazione dei progetti di massima e del programma d'attrezzamento	ente preparatore	60 giorni (successivi all'integrazione della proposta)
Seconda lettura ed approvazione del decreto in sede del consiglio comunale	Sindaco, UAT	
Pubblicazione del decreto nel Bollettino ufficiale	UAT	15 giorni dall'approvazione in sede del CC

## **7. PUBBLICAZIONE DEL PROGRAMMA PREPARATORIO**

Il programma preparatorio e' pubblicato nel Bollettino ufficiale.

N.: K3503-55/2003  
Capodistria, 14.07.2003

SINDACO  
**Boris Popovič**