

51. člen

(1) Spremembe faznosti programov, namembnosti objektov in investitorstva, ki ne povzročajo bistvenih sprememb v dimenzioniranju infrastrukturnih objektov in naprav, predvidenih s tem dokumentom in so v skladu z urbanistično zasnovo zazidalnega načrta in osnovno namensko rabo, določeno s programskimi izhodišči družbenega plana občine, so dopustne in ne predstavljajo odstopanja od tega dokumenta.

(2) Z uporabo toleranc se ne sme poslabšati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljišča, na urejenost območja ter na bivalne in delovne razmere v območju.

XII. KONČNE DOLOČBE

52. člen

(1) Zazidalni načrt Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli in ZN KHM 2001 je stalno na vpogled pri strokovni službi Občine Izola, pristojni za prostor, in na Krajevni skupnosti Livade.

(2) S tem *Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova - hudournik Morer (ZN KHM)*, ki v celoti nadomesti besedilo odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli (Uradne objave PN, št. 39/91) in Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Kajuhova ulica - Hudournik Morer (ZN KHM 2001 - Uradne objave občine Izola št. 16/01), določila zgoraj navedenih odlokov prenehajo veljati.

53. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

54. člen

Ta Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 350-05-1/99

Datum: 27. junij 2002

Županja:
Breda Pečan

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA

Il Sindaco

In virtu' dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99 e 8/2000)

P R O M U L G O

il
D E C R E T O
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA "VIA
KAJUH - TORRENTE MORER"
(TESTO CONGIUNTO) - abbreviato in: **PEP KHM**

Il Sindaco
Breda Pečan

Prot. n.: 350-05-1/99

Data: 13 luglio 2002

In virtu' degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99 e 8/2000) e degli articoli 39 e 43 della Legge sull'assetto di abitati ed altri interventi nell'ambiente (Gazzetta Ufficiale RSS nn. 18/84, 37/85, 29/86 e 26/90; Gazzetta Ufficiale RS nn. 18/93, 47/93, 71/93 e 44/97), in data 27 giugno 2002 il Consiglio del Comune di Isola ha approvato

DECRETO SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA "VIA
KAJUH - TORRENTE MORER"
(TESTO CONGIUNTO) - abbreviato in: **PEP KHM**

I. NORME INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Per le zone di assetto OZ 5/3 e I 5/5 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1886 - 2000, Bollettino Ufficiale nn. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990, Bollettino Ufficiale nn. 19/90, 22/90; Modifiche ed integrazioni alle componenti urbanistiche del Piano a lungo termine e del Piano sociale per il periodo 1986 - 1990 - 2000, Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 13/95, 14/98, 9/99, 1/2000, 15/2000) sono stati accolti:

- il Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer", approvato il 24 ottobre 1991 dall'Assemblea comunale. Il Decreto e' stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale n- 39/91 delle "Primorske novice".

Il Piano di edificazione particolareggiato e' opera della societa' "LIZ inženiring Ljubljana, Unita' Studio Isola (progetto n. 2924; Isola, giugno 1991);

- Il Decreto di modifica ed integrazione al Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer" (abbreviato in: PEP KHM 2001), accolto dal Consiglio comunale il 27 settembre 2001. Il Decreto è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 16/01.

Il PEP KHM 2001 è opera dello studio progettuale "Studio Arhitektura" S.r.l. di Isola (progetto n. 2011).

Le Modifiche ed integrazioni al PEP contemplano le parti centrale e nord dell'area interessata dal Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer".

Articolo 2

- (1) Il testo di entrambi i decreti sono stati riveduti e congiunti, e sono compresi nel presente decreto, intitolato: *Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area "Via Kajuh - torrente Morer"* (abbreviato in: PEP KHM). Le parti grafiche dei piani di edificazione rimangono del tutto invariate.

Articolo 3

- (1) Il piano di edificazione si compone delle parti testuale e grafica.

A. La parte testuale comprende:

- il decreto,
- i consensi delle competenti autorità ed istituzioni,
- la motivazione con le descrizioni e l'indicazione delle ragioni a sostegno dei requisiti e delle soluzioni.

B. La parte grafica contiene i criteri, i requisiti e le soluzioni per gli edifici, gli impianti e le reti, il che è raffigurato nelle mappe topografiche e catastali, nelle situazioni e nei progetti d'ideazione delle soluzioni.

- (2) Le parti testuale e grafica si completano a vicenda nei seguenti elementi:

1. estratti dal Piano a lungo termine e dal Piano sociale a medio termine;
2. dati sullo stato attuale e sulle condizioni;
3. situazione dell'edificazione:
 - disposizione, destinazione e dimensioni delle costruzioni,
 - disposizione, destinazione e dimensioni delle aree scoperte,
 - parametri volumetrici ammessi e indirizzi per l'ideazione di edifici e impianti, e dei corsi dei principali accessi pedonali e veicolari,
 - indirizzi per l'assetto dei terreni funzionali pertinenti ad edifici o impianti, e di altre aree scoperte;
4. ideazione dell'assetto delle aree a verde;
5. soluzioni concernenti la funzionalità e l'ideazione di edifici e impianti;
6. soluzioni di massima delle reti: stradale, dell'elettricità, idrica, dei telefoni, del gas, delle acque reflue e meteoriche, nonché di altre reti e impianti d'infrastruttura;
7. soluzioni concernenti la tutela e il miglioramento della qualità dell'ambiente di vita e di lavoro, con relazione sugli effetti per l'ambiente
8. assetti urbanistici e provvedimenti di protezione da calamità naturali ed altre sciagure;
9. progetto dei lotti di fabbrica con elementi tecnici per la picchettizzazione delle costruzioni e dei terreni;
10. stima delle spese di attuazione del Piano di edificazione;
11. fasi di attuazione del piano.

II. CONFINI DELLA ZONA

Articolo 4

- (1) L'intera area del piano di edificazione, di circa 140.325,00 mq. di superficie, comprende le superfici racchiuse tra:

- Strada Industriale a sudest,
- Via Kajuh a sudovest,
- Strada Prešeren a nordovest,
- Strada Industriale ed aree interessate rispettivamente dalle CAA "IMP - AP Komunalna" e dal PEP "Iplas - Polimer" a nordest.

- (2) I confini dell'area interessata dalle modifiche e integrazioni (PEP KHM 2001):

- Strada Industriale a sudest,
- torrente Morer a sudovest e ad ovest,
- Strada Prešeren a nordovest,
- Strada Industriale a nordest, e rispettive aree del PEP "Iplas - Polimer" e delle CAA "IMP - AP Komunalna" ad est. Da qui il confine prosegue verso ovest e passa per i fondi pp.cc. 2595/2, 2594, 2590, 2589, 2591, 2592, 2595/3, e compromette in parte le pp.cc. 2596/7 e 2596/5.

In seguito all'apporto delle modifiche ed integrazioni, l'area interessata dal Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer" viene diminuita del lotto di fabbrica n. 1, il quale viene annesso all'area interessata dalle CAA "IMP - AP Komunalna".

- (3) La rappresentazione grafica dei confini (compresi quelli dell'area contemplata dal PEP KHM 2001) è contenuta nelle mappe catastali e topografiche di cui all'articolo 3 di questo Decreto.

- (4) Le basi topografiche catastali per le rappresentazioni di cui all'articolo 3 di questo Decreto sono riprese dallo stato esistente nell'ambiente; i rappresentati edifici ed assetti delle aree scoperte perciò non corrispondono sempre anche allo status giuridico ovvero alle licenze rilasciate. In base al presente Decreto è possibile eseguire (nonché legalizzare) solo quegli interventi che risultano in concordanza con le disposizioni di questo Decreto e delle licenze finora rilasciate; la verifica dell'adempimento di questa condizione è oggetto della procedura di acquisizione della licenza per ogni singolo caso.

III. FUNZIONI DELL'AREA CON CONDIZIONI PER L'USO E PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILI E DI ALTRI INTERVENTI NELL'AMBIENTE

Articolo 5

- (1) Nello sviluppo successivo l'area edificabile è destinata ad attività di produzione e dei servizi, nonché ad attività commerciali ed all'integrazione del fondo alloggi.

- (2) L'intero assetto dell'area in oggetto si basa sullo sviluppo di tutte le sopracitate funzioni, con particolare attenzione alla destinazione dei vani al piano terra a programmi pubblici, al miglioramento delle condizioni di vita, con il graduale passaggio dalla zona nettamente residenziale (in Via Kajuh, ad ovest) al complesso industriale ad est, ed all'assetto di Strada Prešeren in viale rappresentativo urbano.

articolo 6

(1) Il torrente Morer divide l'area in due parti:

- zona prevalentemente residenziale ad ovest,
- zona prevalentemente commerciale (artigiano - industriale) ad est.

(2) L'area contemplata dall'intero Piano di edificazione si divide in:

- ZONA RESIDENZIALE (I)

Delimitano la detta zona Via Kajuh, Strada Prešeren ed il torrente Morer.

Con le modifiche al piano di edificazione, in quest'area si esegue l'adeguamento del tracciato della diramazione senza uscita della strada parallela a Strada Prešeren.

- AREA A VERDE (II)

L'area e' limitata dal torrente Morer ad ovest, dalla prevista strada per rifornimenti ad est, e dai lotti di fabbrica 16A e 16B a sudest.

- ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (III)

La zona confina: ad ovest con l'area a verde, a nordest con la strada centrale di collegamento ed a sudest con Strada Industriale.

L'ideazione delle costruzioni e delle tecnologie, e l'esercizio delle attività devono essere compatibili con l'industria alimentare.

- ZONA DI PRODUZIONE INDUSTRIALE (IV)

A sudovest la zona confina con la strada centrale di collegamento, a sudest con Strada Industriale, a nordest con i complessi "IMP - AP Komunala" e "Polimer", ed a nordovest con l'area degli edifici artigianali commerciali in Strada Prešeren.

In questa zona con le modifiche al piano di edificazione si esegue la trasformazione dei lotti di fabbrica 4 e 5, nonché delle costruzioni ubicate sui medesimi.

- ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE LUNGO STRADA PREŠEREN (V)

La detta zona comprende la fascia degli esistenti e dei neoprevisti edifici lungo Strada Prešeren, tra la neo pianificata strada centrale di collegamento a sudovest, l'incrocio con Strada Industriale a nordest, e il complesso "Polimer" a sudest.

In quest'area le modifiche al piano di edificazione prevedono l'addensamento dell'edificazione, la possibilità di cambiamento di destinazione delle costruzioni e il collegamento della strada interna.

(3) A nordest l'area interessata dal piano di edificazione coincide con l'area contemplata dal Piano d'ubicazione per la superstrada Capodistria - Isola. La progettazione e la realizzazione della nuova arteria urbana, sul tracciato dell'attuale Strada Industriale, prevedono l'allargamento della carreggiata nonché la trasformazione e la riduzione del numero degli accessi / allacciamenti veicolari.

Articolo 7

(1) Avendo come obiettivo l'assetto armonico dell'intera area, il Piano di edificazione prevede:

- la rimozione completa o la demolizione parziale degli esistenti edifici e impianti, per le esigenze di preparazione del terreno fabbricabile, di attuazione di costruzioni ex novo, ristrutturazioni o adattamenti di edifici e impianti, o per le esigenze degli interventi di assetto delle aree scoperte;
- costruzioni ex novo;
- costruzioni sostitutive;

- interventi di manutenzione ordinaria, adattamenti, costruzioni annesse e soprelevate, e modifiche di destinazione, sugli edifici esistenti, e risanamento dello stato in caso di attività che producano effetti nocivi per l'ambiente;
- la ristrutturazione e la realizzazione delle parti esterne e sotterranee di costruzioni, impianti ed attrezzature;
- la realizzazione delle costruzioni ausiliarie che siano conformi con l'ambiente urbano (in ottemperanza del relativo decreto comunale);
- l'assetto complesso delle aree a verde e di altre aree ad uso pubblico, delle piste pedonali e ciclabili, la conformazione delle stesse con le aree adiacenti, dai punti di vista della funzionalità e delle forme;
- l'assetto di Strada Prešeren, di Strada industriale e della strada centrale di collegamento in vie urbane, con particolare attenzione all'ideazione appropriata della schiera di facciate orientate sulle vie.

Articolo 8

(1) Nella ZONA RESIDENZIALE (I) sono previsti i seguenti interventi:

- adattamenti ed edificazione sostitutiva per tutti gli edifici residenziali ubicati nella zona;
 - interventi estesi di costruzioni annesse e soprelevazioni ai seguenti edifici: Strada Prešeren nn. 3, 5, 5a, 7, 9 e 11, e Via Kajuh n. 1.
- L'acquisizione della licenza d'ubicazione per i detti interventi va preceduta dall'elaborazione del progetto di massimo, il quale assicuri la conformità degli interventi dai punti di vista dello spazio, della funzionalità e dei programmi;
- la costruzione ex novo di edifici residenziali: edifici nn. 1 e 2 (casa binata), nn. 3 e 4 (casa binata), nn. 5 e 6 (casa binata), nn. 7 e 8 (casa binata), n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, ed edificio n. 14 (casa binata).
- I neoprevisti edifici nn. 5 - 8 sono edifici residenziali sostitutivi. Gli edifici nn. 9 - 12 sono destinati all'edilizia abitativa dei soci della Cooperativa agricola Jagodje;
- lavori di manutenzione sullo stabile di carattere temporaneo (Via Kajuh n. 11), nell'ambito degli attuali parametri volumetrici e con conservata l'attuale destinazione;
 - l'adeguamento del tracciato della strada e della lottizzazione per i lotti di fabbrica 38, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59

Articolo 9

(1) Nell'AREA A VERDE (II) sono previsti i seguenti interventi:

- adattamenti, ampliamenti ed edificazione sostitutiva degli esistenti edifici residenziali Polje nn. 2, 3 e 6 (attualmente: stabili nn. 5b, 5c e 5 d di Strada Prešeren);
- l'assetto del torrente Morer;
- la ricopertura del torrente, prevista in Strada Prešeren e per l'assetto delle aree scoperte a parchi e delle aree scoperte private;
- l'inverdimento e l'assetto di parchi e di altre aree scoperte pubbliche;
- l'assetto di passeggi e strade d'intervento.

Articolo 10

(1) All'interno della ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (III) sono previsti:

- la costruzione, sul lotto n. 16A, dell'edificio commerciale della "Pergar": montaggio di installazioni meccaniche, commercio, uffici, un alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nell'edificio; le dimensioni della superficie edificabile sono 33 x 42 m, l'altezza ovvero lo schema dei piani e' K+P+1 (= piano interrato + piano terra + un altro piano sopra il pianterreno);
- la costruzione, sul lotto n. 16B, dell'edificio commerciale della "Frigomar": celle frigorifere, industria alimentare, uffici; la superficie edificabile misura 31 x 42 m, l'altezza massima ovvero lo schema dei piani e' K+P+1;
- il completamento della costruzione dell'edificio commerciale della "Delmar" sul lotto n. 15: celle frigorifere, locali commerciali e uffici - nell'ambito degli attuali limiti planimetrici e con l'altezza massima ovvero lo schema dei piani K+P+1;
- al fine di armonizzare e migliorare l'ideazione tecnologica, del traffico e delle forme, delle costruzioni e attività sui lotti nn. 16B e 15, e' ammesso il congiungimento degli edifici adiacenti, nell'ambito dei margini di edificabilità stabiliti e nel rispetto delle norme del presente Decreto;
- la costruzione dell'edificio commerciale della "GMD" sul lotto n. 14A: produzione, commercio, locali d'esercizio ed uffici, alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nello stabile; la superficie edificabile e' 42 x 24 m, l'altezza limite ovvero lo schema dei piani e' il seguente: K+P+2 (= piano interrato + piano terra + altri due piani sopra il pianterreno);
- la costruzione, sul lotto n. 14B, di due edifici commerciali, rispettivamente della "Moro sport" e della "Salladia": l'intera superficie edificabile misura 42 x 34 m, l'altezza massima ovvero lo schema dei piani e' K+P+1+M (= piano interrato + piano terra + primo piano + mansarda / attico), con previsti i seguenti programmi:
 - "Moro sport": aree sportive coperte, rivendita, uffici, alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nello stabile,
 - "Salladia": produzione di specialità di mare, rivendita, alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nello stabile;
- la costruzione delle pertinenti strade d'intervento e d'accesso, dei parcheggi, delle superfici di manipolazione e di altre infrastrutture comunali;
- la realizzazione della pista ciclabile (larghezza minima: 2 m), del marciapiede (larghezza minima: 2 m) e della fascia a verde con alberi a viale, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento.

Articolo 11

(1) Nell'AREA DI PRODUZIONE INDUSTRIALE (IV) sono previsti:

- la demolizione dell'edificio residenziale Polje n. 4 (attualmente: stabile n. 3 di Strada Prešeren);
 - la costruzione ex novo degli edifici E ed F, e dei locali del lavaggio delle automobili; gli edifici E ed F hanno la pianta ad atrio e sono destinati ad attività minori di produzione ed ai servizi; una minima parte dei vani può essere destinata ad attività commerciali ed alberghiere.
- In caso di esigenze di natura tecnologica, i vani dell'autolavaggio a nord possono essere modificati nell'ambito del pertinente terreno fabbricabile e nel rispetto delle condizioni generali;

- la costruzione ex novo degli edifici O e P, di dimensioni estese, i quali rientrano nel complesso dell'organizzazione di lavoro "ALG" e sono destinati prevalentemente alla produzione ed alla conseguente attività di commercio;
- la costruzione ex novo dell'edificio R, rientrante nel complesso dell'organizzazione di lavoro "ALG" e destinato all'attività commerciale e gestionale;
- la fermata degli autobus in Strada Industriale, con le relative attrezzature;
- la realizzazione delle necessarie strade d'intervento e di accesso, dei parcheggi, delle superfici di manipolazione e degli altri impianti di urbanizzazione e di assetto delle aree scoperte;
- la ristrutturazione dell'edificio di produzione ("Steklo" Isola) sul lotto n. 5; l'altezza massima ovvero lo schema dei piani e' P+1; la planimetria massima della costruzione annessa (modificato edificio N) e' 48,50 x 12 m; l'edificio e' destinato ad attività di produzione, artigianali e commerciali;
- la costruzione di un edificio sul lotto n. 4: produzione, commercio, uffici; la planimetria massima della costruzione (edificio M) e' 48,50 x 30 m, l'altezza limite ovvero lo schema dei piani e' il seguente: K+P+1 (ala sudest ed ala sudovest) ovvero P (ala nord);
- la realizzazione della strada interna, parallela a Strada Prešeren, tra le zone IV e V (sui lotti n. 60 e n. 10), tra la strada centrale di collegamento e Strada Industriale.

Articolo 12

ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (V) lungo Strada Prešeren:

(1) Tutti gli esistenti edifici in questa zona sono destinati ad attività di piccola industria, prestazioni di servizi vari, attività commerciali, abitazione (un alloggio a proprietario / titolare dell'attività esercitata nel singolo edificio).

Per i detti edifici e' prevista la possibilità di adattamenti, ristrutturazioni, costruzioni annesse, soprelevazioni e modifiche di destinazione, come pure la possibilità di unione delle costruzioni in schiere, nell'ambito dei limiti di edificabilità ovvero delle linee di trasformazione delle costruzioni. I detti interventi devono adeguarsi alle proporzioni ed alle forme degli edifici base, e devono garantire la possibilità di esecuzione di lavori di manutenzione sul singolo edificio dal terreno funzionale pertinente allo stesso.

(2) Le costruzioni annesse alla schiera di officine lungo il confine con lo stabilimento "Polimer" sono ammesse previa assunzione dell'obbligo e conclusione dell'accordo sulla manutenzione comune delle recinzioni degli edifici ubicati sul confine. Nell'eseguire ampliamenti delle esistenti officine va provveduto alle appropriate superfici di manipolazione e di parcheggio per la singola attività.

(3) Sui lotti nn. 6, 7, 8 e 9 lungo Strada Prešeren e' pianificata la costruzione di una schiera di edifici a destinazione commerciale - abitativa.

La realizzazione degli interrati nella zona in oggetto - edifici contrassegnati con la lettera K - richiede la realizzazione delle reti delle acque reflue e meteoriche di esigenza elevata. La planimetria massima dell'intera schiera e' la seguente: lunghezza 165,7m (nella parte sudest, lungo la strada interna) rispettivamente 144 m (lungo Strada Prešeren), larghezza 24,0m.

Altezza / disposizione dei piani:

- l'edificio sul lotto n. 6 (a pianta triangolare): (K)+P,
- gli edifici sui lotti nn. 7, 8 e 9: (K)+P (lungo Strada Prešeren), fino a (K)+P+2 (lungo la strada interna nella parte sud-orientale).

I pianterreni vengono adibiti a rivendite e servizi vari; i due piani superiori sono destinati a locali d'esercizio, uffici ed alloggi. All'interno delle costruzioni ci sono anche posteggi nonché rimesse e depositi per i programmi esercitati negli edifici stessi.

(4) Lungo Strada Prešeren e' prevista la realizzazione della pista ciclabile (larga minimo 2 m), del marciapiede (largo minimo 2 m) e della fascia a verde con alberi a viale.

IV. CONDIZIONI DELL'IDEAZIONE URBANISTICO ARCHITETTONICA DELLA ZONA, DELLE COSTRUZIONI E DI ALTRI INTERVENTI

Condizioni generali di ideazione delle costruzioni

Articolo 13

(1) I parametri volumetrici devono tener conto degli elementi dell'illuminazione naturale e dell'esposizione al sole dei vani abitabili, in considerazione delle possibilità di spazio e dell'uso appropriato dello stesso.

(2) Le planimetrie delle costruzioni sono comprensive di verande, pensiline, terrazze coperte, balconi e scale esterne.

(3) Nell'ideazione delle facciate degli edifici si utilizzino materiali di appropriata qualità, e si eseguano dettagli e proporzioni, tipici del clima e della tradizione degli insediamenti mediterranei. Particolare attenzione va dedicata all'adeguata ideazione delle facciate orientate su Strada Industriale, Strada Prešeren e la neoprevista strada centrale di collegamento.

(4) Di regola l'inclinazione dei tetti e' tra i 18 ed i 22 gradi; i tetti vanno ricoperti con coppi o con degli elementi simili al coppo per materiale e struttura. In caso di vani di dimensioni elevate (sale di produzione), la forma del tetto può adeguarsi all'ideazione ed alla destinazione della costruzione, ed alla forma della struttura del tetto (tetto piano, a due falde, archi).

(5) L'ideazione urbanistica ed architettonica degli edifici residenziali deve attenersi ai dettagli qualitativi dell'area residenziale adiacente, con giardini e cortili ricchi di vegetazione.

(6) Particolare attenzione va dedicata alla disposizione interna dei programmi, all'ideazione delle facciate, delle volumetrie e degli ingressi principali, ed all'assetto delle aree scoperte adiacenti agli edifici ubicati lungo Strada Industriale, Strada Prešeren e la strada centrale di collegamento.

(7) In caso di edifici di produzione e commerciali, nei progetti devono essere analizzati e rappresentati, insieme con il progetto di assetto delle aree scoperte, anche lo studio dei colori delle facciate, e l'ideazione delle recinzioni, degli equipaggiamenti delle vie, dei cartelli pubblicitari e d'indicazione e delle varie insegne.

(8) Non sono ammesse costruzioni autonome provvisorie, chioschi, o altre costruzioni, impianti e strutture di carattere ausiliario, a meno che non siano previste con il Piano di edificazione. Tutti i vani (attività ed impianti) devono essere compresi nelle costruzioni base, e inclusi nei progetti di costruzione e di assetto delle aree scoperte.

Articolo 14

(1) I limiti delle superfici edificabili e le altezze consentite, determinate negli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 di questo Decreto, sono comprensivi di verande, scale d'accesso, cortili a destinazione economica. Nell'ambito dei valori planimetrici limite sono ammesse trasformazioni in considerazione delle necessità dei singoli programmi.

(2) Le altezze delle costruzioni devono tener conto della configurazione del terreno, delle condizioni relative all'allacciamento delle costruzioni alle infrastrutture comunali, e dello schema dei piani stabilito con il piano di edificazione.

(3) Le cantine sono completamente interrato, sotto il livello della strada. I vani completamente interrati che hanno la superficie superiore lastricata o inverdata e fanno pertanto parte dell'assetto delle aree scoperte, non incidono sul rapporto delle superfici edificate. Per la realizzazione di tali vani bisogna provvedere all'elaborazione anche del progetto di assetto delle aree scoperte, nonché ad un adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue.

(4) Lo schema dei piani dipende dall'altezza del locale d'esercizio, la quale varia dai 3,00 ai 4,50 m; ai sensi del piano di edificazione, per le attività di produzione l'altezza corrisponde alla quota massima del cornicione.

(5) In considerazione dell'integrità dell'ideazione della singola costruzione e dell'area in modo da poter sfruttare l'energia solare, sono ammessi invetriamenti ed altri interventi concernenti la forma o la struttura dell'edificio (per il montaggio dei collettori solari e sim.).

(6) All'interno del terreno funzionale pertinente all'edificio, di regola nell'ambito delle superfici edificabili, e' consentita la collocazione di costruzioni ausiliarie, eseguita in concordanza con il relativo decreto comunale.

(7) Nella parte grafica del Piano di edificazione, di cui all'articolo 3 del Decreto, sono raffigurati i confini dei lotti di fabbrica, la linea fissa di edificabilità e l'estensione dell'area edificabile. Nel rispetto della linea fissa di edificabilità sono ammesse modifiche di struttura degli edifici, all'interno della singola area edificabile.

Articolo 15

(1) L'ideazione delle aree esterne deve tener conto del seguente:

- l'adattamento alle condizioni del terreno con la vegetazione e muri di sostegno alti 1,5 m al massimo;
- la piantagione di alberi o rampicanti a pergola, per il riparo dal sole e l'inverdimento delle superfici di parcheggio e delle altre superfici lastricate;
- la conservazione dell'esistente vegetazione di appropriata qualità, e l'assetto a verde di superfici aggiuntive;
- la tutela del viale lungo Strada Prešeren come esempio di

area a verde curata, nonché il suo rinnovo, la cura sua idonea e permanente, e la sostituzione degli alberi mancanti con dei nuovi.

Condizioni particolari

Articolo 16

(1) Le norme del presente Decreto sono valide solo nella parte che tratta la zona residenziale (I) e gli stabili O, P ed R nella zona di produzione industriale (IV).

(2) Volumetrie dei pianificati edifici nella zona I:

- planimetrie massime ed altezze limite ovvero schemi dei piani delle costruzioni annesse agli edifici esistenti:
 - Strada Prešeren n. 3: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - Strada Prešeren n. 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - Strada Prešeren n. 9: 14,00 x 10,00 m, P + 1;
 - Strada Prešeren n. 11: 7,00 x 13,00 m, P + 1;
 - Via Kajuh n. 1: 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1;
- planimetrie massime ed altezze limite ovvero schemi dei piani degli edifici residenziali costruiti ex novo:
 - edificio n. 1: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - edificio n. 2: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - edificio n. 3: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - edificio n. 4: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1;
 - edificio n. 5: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 6: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 8: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 9: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 10: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 11: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 12: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 13: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 14: 14,00 x 10,00 m, (x 2), (K) + P + 1, rimessa auto nel piano P;

In caso di questi edifici, l'esecuzione del piano interrato - contrassegnato con (K) - richiede una realizzazione più esigente delle reti delle acque reflue risp. meteoriche.

(3) Volumetrie delle costruzioni ex novo realizzate nella zona di produzione industriale (IV):

- edificio O - produzione (nuovo edificio "ALG"): 72,00 x 15,00 m, P + 1;
- edificio P - produzione (nuovo edificio "ALG"): 72,00 x 15,00 m, P + 1;
- edificio R - produzione, direzione (nuovo edificio "ALG"): 61,00 x 20,00 m, P + 2.

V. CONDIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO DELLE AREE SCOPERTE

Terreni funzionali

Articolo 17

(1) Il progetto dei lotti di fabbrica contenuto nella parte

grafica del Piano di edificazione si basa sulla determinazione dei singoli complessi edili. Nella realizzazione degli interventi, i confini dei singoli lotti di fabbrica e anche degli altri terreni (sulla linea di contatto dei terreni funzionali del presente piano di edificazione, degli atti urbanistici esecutivi relativi alle zone adiacenti e sim.) possono essere trasformati, uniti o divisi, il che comunque non deve modificare il concetto di edificazione ed il previsto assetto delle aree scoperte e delle superfici ad uso pubblico.

(2) In armonia con le norme del presente Decreto, la possibilità di assetto dei terreni funzionali (determinazione, completamento, divisione e sim.) si verifica con il progetto di assetto delle aree scoperte, contenente anche la proposta armonizzata di lottizzazione ovvero della suddivisione dei terreni.

(3) Per le infrastrutture comunali di carattere pubblico che siano ubicate su terreni di proprietà privata va provveduto all'iscrizione del diritto di servitù.

(4) L'uso dei terreni ubicati nella fascia a contatto dei corridoi dei condotti delle reti d'infrastruttura, delle strade e delle vie è soggetto a determinate limitazioni. L'uso dei terreni deve sottoporsi all'assetto delle piste pedonali e ciclabili, all'assetto dei viali, delle aree a verde e delle mancanti superfici pubbliche viabili ed altre (passaggi, parcheggi, fermate degli autobus). Previa verifica e analisi delle dette priorità sono ammesse trasformazioni dei terreni funzionali dei lotti di fabbrica contigui.

(5) Sul terreno funzionale deve essere garantito, in considerazione della destinazione e della capienza dell'edificio, un numero adeguato di posti macchina o rimesse, le appropriate aree di manipolazione e i necessari accessi veicolari. L'adempimento di queste richieste è la condizione preliminare per la verifica delle possibilità di sfruttamento delle tolleranze riguardo alle dimensioni, alla divisione o all'unione dei terreni funzionali, e riguardo alla modifica di destinazione delle costruzioni.

Assetto delle aree scoperte

Articolo 18

(1) L'assetto delle aree scoperte è impegnativo sia per quelle pubbliche sia per le private. L'assetto delle aree scoperte private non sia differente da quello delle aree ad uso pubblico.

(2) Le reti e gli impianti d'infrastruttura nonché l'assetto delle aree scoperte devono essere progettati ed eseguiti così da rendere possibile la piantagione di alberi a viale, come previsto nel presente Piano di edificazione.

(3) I pianificati interventi di inverdimento si eseguano con l'impiego di piante autoctone.

(4) Previo rilascio delle licenze deve essere elaborato il progetto integrale di assetto delle aree scoperte, contenente i progetti di piantagione per le singole aree, i singoli interventi edili ovvero l'immagine integrale della singola via.

(5) Va pianificata ed eseguita la piantagione di alberi o la costruzione di pergolati per il riparo dal sole e l'inverdimento delle aree di parcheggio e di altre superfici lastricate.

(6) Le recinzioni tra i terreni degli edifici di produzione e dell'artigianato siano di regola inverdite da entrambi i lati, se eseguite con l'impiego di reticolati od elementi prefabbricati di forma idonea.

(7) La costruzione di muri di recinzione tra i fondi degli edifici individuali e' sconsigliabile. E' ammessa la piantagione di arbusti o alberi; la costruzione di muri alti non piu' di 80 cm e' ammessa a condizione che tali strutture non riducano la visibilita' delle superfici viabili e non compromettano la sicurezza del traffico.

(8) Nei progetti relativi all'area di Strada Prešeren (la futura via urbana) siano previsti, oltre agli altri interventi di assetto, anche la manutenzione ed il risanamento del viale, e la sostituzione degli alberi mancanti.

Articolo 19

(1) Nella progettazione e nell'assetto delle aree scoperte e' necessario:

- adeguarsi alle condizioni del terreno con l'impiego di piante e con muri di sostegno alti fino a 1,5 m;
- adeguare le strutture degli edifici all'ideazione degli ambienti delle vie;
- provvedere alla piantagione di alberi lungo le principali strade e piste pedonali;
- provvedere alla piantagione di alberi od alla costruzione di pergolati per il riparo delle terrazze, degli atri e dei parcheggi dal sole;
- trasformare Strada Prešeren in via urbana, per la quale oltre agli altri interventi di assetto sono previsti la piantagione di alberi a viale e l'assetto della pista ciclabile e del marciapiede;
- attenersi alle norme disciplinanti l'aspetto ordinato della citta' e delle aree rurali.

Articolo 20

(1) Le piu' importanti aree a verde sono:

- le superfici inverdite nella zona II - area a verde, tra il torrente e le costruzioni nella zona III - zona artigianale commerciale;
- il parco tra il torrente e la strada centrale di collegamento;
- i viali lungo Strada Prešeren, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento (Strada Industriale - Strada Prešeren).

VI. CONDIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE DELLA ZONA

Traffico motorizzato

Articolo 21

(1) Il traffico motorizzato si svolge sulle seguenti strade e vie: Strada Prešeren, Via Kajuh, Strada Industriale, nonche' sulle esistenti e le neopreviste strade fino a tutti gli edifici residenziali, sulla nuova via centrale che collega Strada Industriale con Strada Prešeren, e attraverso l'incrocio con Via del Carso in direzione nord, verso il centro di Isola, nonche' sulla strada interna nella zona V, parallela a Strada Prešeren, che collega Strada Industriale con la strada

centrale di collegamento, e sulle nuove strade di servizio, d'intervento e di rifornimento.

(2) La nuova strada centrale di collegamento, attrezzata con il marciapiede ad entrambi i lati, termina nell'incrocio semaforizzato in Strada Prešeren.

(3) I progetti delle superfici viabili devono raffigurare e garantire le soluzioni tecniche, di sicurezza e dell'ideazione, per il traffico pedonale, i ciclisti, la sosta, le consegne, i veicoli industriali e i veicoli d'intervento.

(4) Le eventuali modifiche del regime di circolazione e degli accessi veicolari dalle aree pubbliche ai terreni funzionali sono ammesse, previa verifica delle condizioni tecniche di circolazione generali e di quelle specifiche di cui al presente piano di edificazione, le quali vengono analizzate e rappresentate nel progetto di assetto delle aree scoperte.

(5) Ciascun intervento nell'ambiente deve tener conto delle fasce di protezione lungo le strade pubbliche. In caso di interventi all'interno delle dette fasce vanno rispettate le condizioni dell'amministratore delle strade.

Sosta dei veicoli (Parcheggio)

Articolo 22

(1) Ciascuna nuova costruzione od attivita' deve disporre, all'interno del terreno funzionale, di un numero sufficiente di posteggi o rimesse auto. L'assetto delle stesse si rappresenta nel progetto per la costruzione dell'edificio o nel progetto per l'assetto delle aree scoperte adiacenti al medesimo.

(2) In considerazione della destinazione d'uso, va provveduto al seguente numero di posti macchina:

- 2 posteggi o rimesse per unita' abitativa, allestiti all'interno dell'edificio oppure sul terreno funzionale; l'assetto dei posteggi va raffigurato nel progetto di costruzione o di assetto delle aree scoperte;
- 1 posteggio ogni 30 mq. di superficie lorda di un ufficio o una rivendita;
- 1 posteggio ogni 60 mq. di superficie lorda di una rivendita, in caso di negozi piu' grandi;
- 1 posteggio ogni 120 mq. lordi di un magazzino o una superficie di lavoro (locali di produzione);
- 1 posteggio ogni 2 posti a sedere di un locale alberghiero; comunque
- minimo 3 posteggi a locale d'esercizio.

(3) Per le attivita' di produzione, artigianali e per altre attivita' commerciali, nell'ambito della procedura di verifica dell'ubicazione deve essere stabilito il numero di posteggi necessari e le eventuali deviazioni dal numero prescritto dei posteggi. Gli eventuali posteggi aggiuntivi devono essere assicurati nell'ambito delle superfici funzionali pertinenti alla singola attivita' ovvero costruzione. L'assetto dei detti posteggi non deve modificare il concetto dell'ideazione delle aree scoperte o il rapporto tra le superfici edificate e non, il che va raffigurato nel progetto di assetto delle aree scoperte.

Pedoni e ciclisti

Articolo 23

(1) Le piste pedonali passano per i marciapiedi lungo Strada Prešeren, Via Kajuh, la nuova strada centrale di

collegamento, e per le vie che scorrono in direzione sudovest-nordest tra le costruzioni. L'area in oggetto e' collegata con il centro di Isola attraverso il nuovo incrocio con Via del Carso e con la via presso lo stadio municipale. Le principali piste pedonali passano per il parco e per i marciapiedi lungo tutte le strade.

(2) La pista ciclabile e' allestita lungo Strada Prešeren, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento.

(3) Le piste pedonali e ciclabili devono essere eseguite senza barriere architettoniche.

Smaltimento dei rifiuti

Articolo 24

(1) Per la raccolta dei rifiuti e' previsto l'impiego di recipienti standard. I rifiuti si asportano alla discarica comunale. Le soluzioni ed i punti esatti di raccolta si specificano nei progetti attuativi, relativi agli edifici ed all'assetto delle aree scoperte adiacenti agli stessi.

(2) Nei progetti attuativi vanno specificati i punti di collocazione dei cassonetti per la raccolta selezionata dei rifiuti, appropriatamente ideati, invernati e protetti dal sole.

(3) Le strade di accesso e di servizio devono essere progettate ed eseguite cosi' da rendere possibile l'indisturbato asporto dei rifiuti. Le vie senza uscita devono disporre di superfici per le manovre di giro dei veicoli della nettezza urbana.

(4) La problematica dei rifiuti particolari, nel caso in cui tali rifiuti vengano prodotti, viene verificata nell'ambito della procedura prescritta per l'acquisizione delle licenze e viene specificata, separatamente per ogni singolo caso, nelle condizioni di assetto.

Infrastrutture comunali

Articolo 25

(1) Le infrastrutture comunali (rete fognaria, acquedotto, rete dell'elettricit , rete delle comunicazioni, ideazione della rete del gas) sono analizzate e raffigurate nelle parti testuale e grafica dell'elaborato di cui all'articolo 3 di questo Decreto.

(2) Gli allacciamenti e gli armadietti dei raccordi delle reti d'infrastruttura, pertinenti al singolo edificio, si eseguono sui terreni funzionali degli stessi edifici.

(3) In ottemperanza delle condizioni degli amministratori delle singole infrastrutture e con i consensi delle autorit  ed organizzazioni competenti, si eseguono gli allacciamenti degli esistenti e dei previsti edifici alle medesime reti d'infrastruttura.

(4) Per l'eventuale piano interrato della schiera di edifici residenziali e commerciali lungo Strada Prešeren non e' assicurato lo smaltimento a gravitazione delle acque reflue e meteoriche; la realizzazione del piano interrato e' pertanto condizionata da un'appropriata soluzione tecnica piu' esigente, eseguita dall'investitore stesso.

(5) Le fasi di realizzazione della rete idrica devono essere armonizzate con le fasi di assetto della zona. Per determinati

edifici all'interno della zona l'Acquedotto del Risano di Capodistria rilascerà consensi separati alle licenze d'ubicazione ed edilizie. Parte integrante del piano di edificazione e' il consenso dell'Acquedotto del Risano di Capodistria contenente i requisiti preliminari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione, in conformita' alle vigenti norme.

Assetto del torrente

Articolo 26

(1) La zona e' attraversata dal torrente Morer, riguardo al quale sono previsti interventi di assetto del letto (sostituzione degli esistenti e realizzazione di nuovi ponti, con l'ampliamento della capacita' di flusso dei ponti e del letto del torrente; rialzamento delle fronti dei ponti, rialzamento del terreno o dei muri laterali in cima alle sponde del torrente per prevenire allagamenti dei terreni circostanti).

(2) Tutti gli interventi nell'area del torrente e nelle superfici soggette ai possibili straripamenti sono condizionati dall'assetto della rete primaria di smaltimento delle acque meteoriche.

(3) Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche deve garantire la sicurezza dagli allagamenti del livello Q100.

(4) Lungo i canali aperti per lo smaltimento delle acque meteoriche va garantita una fascia di passaggio libera, larga 4,0 m, per l'attuazione dei necessari lavori di manutenzione che richiedono l'impiego di pesanti macchinari edili. Va inoltre garantito l'accesso a tutti gli impianti della rete delle acque meteoriche.

(5) Nel torrente possono essere scaricate solo acque meteoriche pulite, la cui qualita' corrisponde alle prescrizioni e istruzioni professionali in materia. Per ciascuno degli scarichi delle acque meteoriche nel torrente va elaborata l'apposita documentazione tecnica. Nei punti di scarico deve essere garantita la possibilit  di prelievo dei campioni d'acqua per le analisi.

Tutte le acque reflue provenienti dalla rete fognaria, che attualmente si scaricano nel torrente, vanno allacciate alla rete delle acque reflue.

(6) Riguardo agli interventi lungo i o sui tracciati delle parti aperte o coperte del torrente, nei progetti prescritti per l'acquisizione delle licenze vanno rappresentati anche i seguenti elementi: l'assicurazione di appropriate condizioni di scarico e l'adempimento delle altre condizioni prescritte dalle autorit  preposte al settore dell'economia idrica, nonche' l'appropriata ideazione tecnico - edilizia ed urbanistico - architettonica del fondo, delle sponde e degli eventuali attraversamenti o coperture del letto del torrente.

(7) Se conforme all'assetto complessivo della zona (soprattutto per le esigenze di completamento delle soluzioni funzionali delle superfici pubbliche e delle aree a verde, degli accessi veicolari e pedonali, dell'assetto delle aree scoperte adiacenti agli edifici, ...), la copertura di singole parti del torrente e' ammessa nel rispetto delle vigenti norme e delle condizioni del pubblico servizio preposto all'economia idrica. In caso di copertura o canalizzazione del letto del torrente, previo rilascio delle

relative licenze vanno definiti il futuro investitore e l'addetto ai lavori di manutenzione.

(8) Ciascun intervento nell'area del torrente va preceduto dall'acquisizione degli indirizzi del pubblico servizio preposto all'economia idrica; l'emanazione della licenza edilizia va invece preceduta dal rilascio del consenso da parte del detto pubblico servizio.

(9) Oltre ai parametri edilizi e di sicurezza tecnica, nella progettazione degli interventi e nell'assetto del torrente vanno rispettati e conservati gli elementi di qualità della pianificazione dell'ambiente.

VII. ALTRE CONDIZIONI CONCERNENTI L'ATTUAZIONE DEI PIANIFICATI INTERVENTI URBANISTICI

Tutela dell'ambiente

Articolo 27

(1) Nella zona in oggetto non ci sono aree determinate come valori naturali, aree tutelate o aree di rilevanza ecologica. Dal punto di vista della tutela dei beni naturali, nella zona in oggetto sono importanti soprattutto le aree a verde, i gruppi ed i singoli campioni di alberi.

(2) Nella progettazione e nell'attuazione degli interventi vanno rispettate gli indirizzi emanati dalla competente sovrintendenza ai beni naturali. Per tutti gli interventi in merito ai quali l'atto sugli indirizzi di tutela dei beni naturali stabilisce determinate condizioni, nel procedimento di acquisizione delle licenze bisogna acquisire anche il consenso della competente sovrintendenza ai beni naturali.

Rumore

Articolo 28

(1) Nella progettazione, nella realizzazione e nel funzionamento delle costruzioni i progettisti, gli esercenti e gli investitori devono attenersi alle norme sui valori limite di rumore consentiti nell'ambiente. Con misure attive antirumore bisogna raggiungere il livello prescritto di protezione dell'ambiente da fonti maggiori di rumore (traffico, sale macchine con apparecchi ad aria compressa, sale di produzione, ...). Il livello limite diurno e notturno del rumore, consentito nelle singole zone di cui all'articolo 3 di questo Decreto, deve adeguarsi alle norme dell'Ordinanza sul rumore nell'ambiente naturale e di vita:

- (I) - zona residenziale
(area a destinazione residenziale),
- (II) - area a verde
(area a destinazione residenziale),
- (III) - zona artigianale commerciale
(area a destinazione mista),
- (IV) - zona di produzione industriale
(area di produzione),
- (V) - zona artigianale commerciale lungo
Strada Prešeren (area a destinazione mista).

Articolo 29

(1) Per proteggere l'aria da eccessive emissioni da fonti locali che rimangono in funzione tutto l'anno, e' necessario ridurre il numero dei punti di combustione, razionalizzare il numero degli stessi ed eseguire i necessari rimodernamenti tecnologici (allacciamento alla rete del gas e sim.), per

prevenire il superamento dei valori limite consentiti delle emissioni.

(2) Il riscaldamento tramite la rete del gas si esegue anche per i neopianificati edifici residenziali nei pressi del gasdotto.

Tutela dell'aria

Articolo 30

(1) Per proteggere l'aria nella zona da eccessive emissioni si adottano provvedimenti adeguati.

(2) Per il riscaldamento degli edifici nella zona e' previsto l'impiego del gas, erogato tramite l'apposita rete, od altre soluzioni equivalenti o migliori dai punti di vista ecologico ed energetico, comunque eseguite in modo che i valori limite consentiti non siano superati.

(3) L'area che si estende lungo Strada Industriale e' destinata prevalentemente all'industria alimentare; sono ammessi anche altri programmi che non producono effetti negativi e nocivi per l'industria alimentare, o costruzioni la cui ideazione edilizia e tecnologica sia tale da garantire all'industria alimentare condizioni ambientali irreversibili.

Articolo 31

(1) Le esistenti e le previste attività di produzione ed artigianali che inquinano l'ambiente oppure producono rumore, sono ammesse a condizione che nell'ambito della procedura di verifica dell'ubicazione venga acquisito il parere della competente autorità tecnica che l'inquinamento non supera i valori limite prescritti con le norme di tutela dell'aria e dell'acqua, con le norme di protezione dell'ambiente dal rumore, o con altre norme concernenti la tutela ambientale o disciplinanti gli edifici soggetti a regime di tutela sanitaria.

(2) I vari tipi di ambiente sono determinati negli articoli 6 e 28 del Decreto e nella parte testuale dell'elaborato.

Protezione antincendio

Articolo 32

(1) A tutti gli edifici va assicurato l'accesso dei veicoli d'intervento, largo minimo 3,5 m. Va provveduto a quantità sufficienti di acqua per l'estinzione degli incendi e ad un appropriato sistema di idranti.

(2) Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo che siano rispettate le prescritte distanze, o eseguite appropriate misure tecniche per prevenire che l'incendio si propaghi o si trasferisca da edificio a edificio. Va provveduto anche alla possibilità di evacuazione delle persone in un luogo sicuro.

Tutela del suolo e delle acque

Articolo 33

(1) Tutte le superfici viabili vanno rivestite con materiali appropriati e provviste di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche che fa passare le acque attraverso filtri d'olio e le smaltisce nell'apposita rete.

(2) Le acque reflue e le altre acque inquinate non devono essere smaltite nella rete delle acque meteoriche. L'esecuzione della rete fognaria deve garantirne l'impermeabilità all'acqua.

Rifugi

Articolo 34

(1) La zona in oggetto fa parte dell'area soggetta all'obbligo di costruzione dei rifugi. La progettazione degli edifici deve tener conto delle norme disciplinanti la costruzione e la manutenzione dei rifugi.

VIII. FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 35

(1) L'ordine di realizzazione degli interventi di costruzione, di rinnovo e di ristrutturazione della rete stradale e delle altre infrastrutture comunali e' contenuto nelle parti testuale e grafica dell'elaborato, di cui all'articolo 3 di questo Decreto.

(2) In conformita' a quanto indicato sopra si eseguono gli allacciamenti agli esistenti ed ai neoprevisti impianti d'infrastruttura, nel rispetto delle condizioni contenute nei consensi dei competenti uffici e istituzioni.

(3) I lavori di manutenzione, di edificazione ex novo, di realizzazione di costruzioni annesse, o le modifiche di destinazione, che siano di entita' elevata, sono vincolati dal contemporaneo risanamento, ristrutturazione o costruzione ex novo delle indispensabili reti d'infrastruttura. La detta richiesta si accerta, caso per caso, nella procedura che precede la verifica dell'ubicazione, con le richieste e le constatazioni delle istituzioni preposte al rilascio dei rispettivi consensi.

(4) Tutti gli interventi di maggiore entita' sono vincolati dall'obbligo di completamento della costruzione delle reti primarie idrica e fognaria della citta' di Isola, e di risanamento della discarica comunale.

Articolo 36

(1) Le fasi di edificazione dipendono dall'urbanizzazione primaria della singola zona.

(2) Gli interventi si eseguono in modo armonico nell'ambito delle zone determinate nell'articolo 6 di questo Decreto.

(3) L'attuazione del piano di edificazione e' prevista per unita' di edificazione ossia per complessi di edifici la costruzione dei quali deve essere armonizzata dal punto di vista del periodo di esecuzione, il che e' condizionato da motivi tecnico-edilizi o da motivi funzionali connessi con l'esercizio delle attivita' nella singola zona.

Articolo 37

(1) La realizzazione del Piano di edificazione procede per fasi. Ciascun intervento nell'ambiente deve rappresentare un'unita' completa, comprese le infrastrutture e gli allacciamenti, l'assetto delle aree scoperte e un adeguato numero di posteggi, e non deve ostacolare o pregiudicare la realizzazione delle costruzioni e degli interventi di assetto previsti nel Piano di edificazione.

(2) La costruzione per fasi e' condizionata dal grado di urbanizzazione della zona e procedera' in relazione alla dinamica delle iniziative dei singoli investitori.

Articolo 38

(1) Nelle zone I e II la costruzione di edifici residenziali e gli altri interventi possono essere realizzati immediatamente in seguito all'adempimento delle condizioni generali.

(2) Nelle zone III, IV e V la realizzazione delle costruzioni ex novo e gli altri interventi possono essere effettuati dopo che sara' completata la costruzione degli impianti e delle reti di urbanizzazione primaria ad uso collettivo.

IX. UTILIZZO TEMPORANEO DEI TERRENI

Articolo 39

(1) Nel periodo fino all'avvio dei lavori preliminari, dello sgombero e della demolizione degli edifici, su tutti gli edifici e' possibile effettuare i necessari interventi di manutenzione per garantire le condizioni standard di vita e di lavoro, senza aumentare le capienze degli stessi, tranne che gli ampliamenti siano previsti con il presente piano di edificazione.

(2) Per il periodo fino all'avvio dei lavori di costruzione ai previsti edifici ed impianti, i terreni possono essere usati per le finalita' attuali o altre, a condizione che cio' non arrechi disturbo agli adiacenti programmi conservati e neoprevisti, ed all'aspetto ordinato dell'area.

(3) Le altre destinazioni temporanee dei terreni sono ammesse a condizione che siano conformi con la funzione e l'aspetto dell'area, che non arrechino disturbo alle condizioni di vita e di lavoro, e che non ostacolino i pianificati interventi.

Articolo 40

(1) E' dovere dei proprietari delle superfici e dei terreni che non siano inclusi nella singola fase di attuazione del Piano, assestare a verde le dette aree o designarle ad altri fini appropriati, e provvedere alla loro regolare manutenzione.

(2) Per il periodo fino all'avvio dei lavori di costruzione ai previsti edifici ed impianti, i terreni possono essere usati per le finalita' attuali o altre, a condizione che cio' non disturbi i terreni adiacenti o la funzione e l'aspetto ordinato dell'area, e che non ostacoli o pregiudichi i pianificati interventi.

(3) Sui terreni di cui al precedente comma possono essere collocate costruzioni ausiliarie di carattere temporaneo, in concordanza con il relativo decreto comunale ed a condizione che:

- lo scopo della costruzione ausiliaria sia quello di mantenere o di migliorare le esistenti condizioni di vita e di lavoro, e l'aspetto della zona;
- la collocazione delle dette costruzioni non pregiudichi od ostacoli in altro modo gli interventi previsti con il Piano di edificazione.

(4) In caso di costruzioni ausiliarie collocate fuori dal terreno funzionale, nella procedura di verifica dell'ubicazione vanno specificati i seguenti elementi:

- il carattere temporaneo della costruzione, dettato dagli interventi previsti con il Piano di edificazione, e
- il dovere e il modo di rimozione delle dette costruzioni a spese dell'investitore / dell'utente.

X. OBBLIGHI DEGLI INVESTITORI E DEGLI ESERCENTI, CONCERNENTI L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO

Articolo 41

(1) Sono investitori conosciuti degli interventi nella zona interessata dal PEP "Via Kajuh - Torrente Morer":

- Pergar Dušan i.a., Strada Industriale n. 2d, Isola - commercio e montaggio di installazioni meccaniche;
- Frigomar S.r.l., Via della Fabbrica n. 13, Isola - confezionamento del pesce;
- GMD gradbeništvo in izvajalski inženiring, Milanič Dušan i.a., Malija n. 114, Isola - lavorazione artigianale e in serie della pietra (edificio di produzione e residenziale);
- Moro sport S.r.l., Milanič Aleš & Krnac Valter - edificio sede del centro sportivo e ricreativo;
- Salladia S.r.l. Isola, Via Dante Alighieri n. 2, Isola - produzione di specialità di mare e commercio.

(2) Gli investitori indicati nel Piano di edificazione acquisiscono i terreni per le proprie esigenze ovvero attività. Senza il consenso preliminare del comune come titolare del diritto di prelazione, entro i 5 anni successivi i terreni così acquisiti non possono essere alienati al prezzo d'acquisto rivalutatosi. In caso contrario il comune ritira sia i terreni che le costruzioni.

(3) Il diritto di prelazione è determinato nei contratti di compravendita per i terreni.

(4) È dovere degli investitori acquisire i terreni entro e non oltre i 6 (sei) mesi successivi all'entrata in vigore del Decreto. Nel caso in cui l'investitore entro il predetto termine non acquisisca il terreno, egli perde lo status di investitore conosciuto.

(5) L'investitore ha il dovere di iniziare ad assestare le aree scoperte a contatto con gli altri terreni entro il termine di 6 mesi.

(6) Se entro il termine di 1 anno dall'acquisizione del terreno l'investitore non dovesse acquisire la licenza d'ubicazione e la licenza edilizia, ed avviare i lavori di costruzione previsti, il comune ritirerà i detti terreni, li assesterà e li assegnerà in locazione con bando di concorso pubblico. Questa condizione è parte integrante dei contratti di compravendita.

Articolo 42

(1) Tutti gli edifici devono essere allacciati alle infrastrutture comunali, alle condizioni di cui ai capitoli VI, VII e VIII di questo Decreto.

(2) Gli investitori hanno il dovere di assestare le aree scoperte in conformità ai dettami del piano di edificazione particolareggiato entro tre anni dall'acquisizione del terreno.

(3) L'assetto delle aree scoperte è obbligatorio sia per quelle pubbliche sia per le private. L'assetto delle aree scoperte private non differisca da quello delle aree ad uso pubblico.

Articolo 43

(1) I proprietari e gli utenti di costruzioni od attività non idonee, provvisorie, ausiliarie, e di superfici o interventi di

altro genere, realizzati senza le prescritte licenze ovvero contrariamente alle prescrizioni, hanno il dovere di rimuovere le dette opere ovvero di adeguare lo stato ai dettami del presente Decreto entro e non oltre un anno dalla sua approvazione ovvero prima che nella singola area siano avviati i pianificati lavori.

(2) Gli investitori hanno il dovere di avviare i lavori di assetto delle aree scoperte in conformità ai dettami del piano di edificazione entro e non oltre i sei mesi successivi all'acquisto dei terreni, ed acquisire, prima di avviare i lavori, anche i progetti per l'assetto delle aree scoperte contenente il piano di disposizione della vegetazione.

Articolo 44

(1) La realizzazione di esigenza elevata delle reti delle acque reflue e meteoriche, la quale renderebbe possibile, per gli edifici nella zona I e per la schiera di edifici lungo Strada Prešeren (vedi: art. 16 e quarto comma dell'art. 25), la realizzazione di piani interrati e lo smaltimento delle acque dagli stessi, è prevista come soluzione alternativa.

(2) Riguardo alla progettazione ed all'esecuzione dei predetti interventi, gli investitori delle costruzioni ex novo (e degli eventuali risanamenti e costruzioni annesse agli edifici esistenti) devono precedentemente stipulare un apposito accordo di finanziamento.

(3) La condizione preliminare che vincola la realizzazione delle costruzioni nella zona I e la costruzione degli accessi ai fondi, così come previsti nel piano di edificazione.

Articolo 45

(1) Oltre ad attenersi alle condizioni generali, l'investitore e l'esecutore devono tener conto della disposizione che la progettazione e l'attuazione degli interventi si eseguano in modo tale da recare quanto meno disturbo e così da conservare o addirittura migliorare le condizioni tecnico-edilizie, della sicurezza del traffico e della tutela dell'ambiente.

(2) Prima di avviare i lavori bisogna inventariare e prendere atto dello stato delle costruzioni e degli impianti d'infrastruttura con specificata la configurazione del terreno, elencare la documentazione in base alla quale procedono o procederanno i lavori di assetto delle zone a contatto e connesse, ed elaborare, in considerazione dei detti elementi, i progetti, compresi quelli per l'assetto delle aree scoperte con la disposizione delle piante.

(3) Gli scavi devono eseguirsi nel rispetto delle norme sul maneggio della terra fertile. Il materiale scavato s'impiega per formare argini, livellare il terreno e assestare le aree scoperte.

Articolo 46

(1) Durante i lavori di costruzione va provveduto affinché il funzionamento delle costruzioni e superfici adiacenti sia disturbato il meno possibile, il che va analizzato nei piani di allestimento dei cantieri edili.

(2) Gli elaborati per l'esecuzione dei lavori preliminari e per

l'allestimento del cantiere, relativi agli interventi su aree che confinano con la zona residenziale, devono tra l'altro contenere anche lo studio degli effetti disturbanti o nocivi che i lavori edili potrebbero produrre alle esistenti costruzioni, infrastrutture, agli impianti o alle persone, con suggerimenti per la loro prevenzione o riduzione, nonché l'orario di esecuzione dei lavori (durante il riposo notturno e sim.).

(3) Terminata la costruzione dell'edificio, l'investitore ha il dovere di eseguire, per quartieri o segmenti funzionali, eseguire e completare anche tutti i previsti interventi di assetto (strade, infrastrutture, parcheggi e rimesse auto, inverdimenti, altri obblighi iniziati con i lavori di costruzione, ...).

(4) Le licenze ed i progetti devono contenere gli elementi che garantiscano il rispetto delle condizioni succitate.

XI. TOLLERANZE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE

Articolo 47

(1) Nel corso dell'attuazione del piano di edificazione, la competente autorità amministrativa ha la facoltà di concedere, con relativa licenza d'ubicazione, trasformazioni dei parametri volumetrici della costruzione nell'ambito delle volumetrie determinate nella parte grafica dell'elaborato di cui all'articolo 3 di questo Decreto, quando tali trasformazioni siano dettate dalla necessità di adattare la volumetria alla configurazione del terreno, di economizzare i lavori di costruzione o di adeguarsi a richieste tecnologiche.

(2) Terreno permettendolo, tutte le costruzioni possono avere un piano interrato.

(3) La realizzazione delle costruzioni annessi alle officine artigianali (la schiera in direzione della "Polimer") verso il confine con la "Polimer", è possibile a condizione che precedentemente si accetti l'impegno, e si concluda l'accordo sulla manutenzione in comune delle recinzioni e strutture sulla linea di confine.

In caso di ampliamenti delle esistenti officine è necessario provvedere alle adeguate superfici di manipolazione e di parcheggio per ogni singola attività, ed all'adempimento delle condizioni generali del piano di edificazione.

(4) Gli eventuali ampliamenti delle planimetrie degli edifici individuali esistenti e neoprevisti sono limitate dalle dimensioni del terreno funzionale e del prescritto rapporto di 2/3 di superficie non edificata contro 1/3 di superficie edificata. Di regola va rispettata anche la distanza di 4 m dal confine con il fondo adiacente. Le distanze possono anche essere ridotte, dietro il consenso del proprietario limitrofo o in caso di realizzazione di case a schiera o binate.

(5) Negli edifici individuali, l'altezza ovvero lo schema dei piani è: $(K) + P + 1$, tenendo comunque conto che la quota del cornicione non deve superare quelle degli edifici adiacenti ovvero l'altezza di 6,20 m dalla quota del terreno circostante. In via straordinaria è possibile aumentare l'altezza dell'edificio fino ad un massimo del 10 %, il che

viene stabilito dalla competente autorità amministrativa nella licenza d'ubicazione.

(6) All'interno degli esistenti e dei neoprevisti stabili residenziali è possibile allestire, in estensione ridotta, locali d'esercizio. A questo proposito deve essere rispettata la richiesta che le attività esercitate nei detti locali non producano nella zona effetti nocivi che superino i valori limite prescritti.

(7) Le modifiche di destinazione e l'applicazione delle restanti tolleranze sono ammesse a condizione che si provveda ai parcheggi addizionali all'interno dello stabile ovvero sul terreno funzionale pertinente allo stesso.

Articolo 48

(1) Nel rispetto delle condizioni generali sono ammesse trasformazioni delle piante e delle altezze, comunque nell'ambito delle linee di edificazione degli edifici raffigurati nella parte grafica di cui agli articoli da 6 a 10 di questo Decreto.

(2) La realizzazione di garage o altri vani sotterranei e di altri approfondimenti è ammessa a condizione che non modifichi l'ideazione urbanistica e del traffico, che non comprometta le condizioni di tutela dell'ambiente e che non richieda modifiche essenziali delle capienze o dell'ideazione delle reti d'infrastruttura e degli allacciamenti alle stesse. Le spese dell'eventuale esecuzione più esigente degli allacciamenti, dovuta alla realizzazione dei predetti interventi, sono a carico dell'investitore.

(3) Sono ammesse modifiche di destinazione dei locali all'interno di edifici, ad attività conformi al carattere della zona. Ciascuna modifica di destinazione e aumento delle capienze deve essere preceduta dall'adempimento della condizione di assicurare il necessario numero di posteggi o rimesse.

(4) Nel caso in cui l'esistente edificio ed il terreno funzionale non permettono di realizzare il numero necessario di posteggi o rimesse, in via eccezionale i parcheggi possono essere permanentemente assicurati - nel rispetto delle condizioni generali del Decreto - sui terreni o nelle costruzioni adiacenti, distanti non più di 100 - 150 m.

Articolo 49

(1) Sono ammessi:

- cambiamenti minori nei tracciati delle infrastrutture comunali (delle reti e degli impianti dell'acquedotto, dell'elettricità, ... e delle superfici destinate alla sosta dei veicoli), nel caso in cui nella fase di elaborazione della documentazione progettuale o nella fase di costruzione si costatino soluzioni più idonee dal punto di vista tecnico o di tutela dell'ambiente, le quali però non devono compromettere la pianificata ideazione delle superfici edificate e delle aree scoperte, o l'assetto dell'area e delle superfici destinate al traffico, e
- cambiamenti che siano il risultato delle procedure di armonizzazione dei progetti delle strade e degli incroci nelle zone a contatto con gli adiacenti atti urbanistici esecutivi.

Articolo 50

(1) Per la schiera di edifici a destinazione mista (commerciale e residenziale) lungo Strada Prešeren non ci sono tolleranze in senso di aumento delle dimensioni planimetriche. Nel rispetto della linea fissa di edificazione sono ammesse trasformazioni all'interno dell'area edificabile,

(2) Lo schema dei piani degli esistenti edifici nella zona V e degli edifici nelle zone I e II può essere modificato: dall'attuale schema P+1 può aggiungersi la mansarda. Con questo, la quota del cornicione viene alzata di 1,50 m. La condizione preliminare per l'applicazione della presente tolleranza è l'analisi e la presentazione dell'adempimento delle richieste generali, soprattutto riguardo alle condizioni di vita degli edifici adiacenti, e se per tutti i programmi esercitati nell'edificio possono essere assicurate appropriate aree di parcheggio e di manipolazione.

Articolo 51

(1) Le modifiche dello schema di divisione dei programmi in fasi, della destinazione degli edifici e degli investitori, le quali non comportano cambiamenti essenziali al dimensionamento delle infrastrutture previste con il presente atto, e sono in concordanza con l'ideazione urbanistica del Piano di edificazione e con la destinazione base determinata con gli indirizzi programmatici del Piano sociale comunale, sono ammesse e non sono ritenute modifiche del presente atto.

(2) L'applicazione delle tolleranze non deve peggiorare gli effetti delle costruzioni e degli impianti sui terreni circostanti, sull'aspetto della zona o sulle condizioni di vita e di lavoro nell'area.

XII. NORME FINALI

Articolo 52

(1) Il Piano di edificazione particolareggiato KHM 2001 è permanentemente a disposizione degli interessati presso l'Ufficio per la progettazione ambientale del Comune di Isola e presso la sede della Comunità locale Livade.

(2) Con il presente Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area "Via Kajuh - torrente Morer" (PEP KHM), il quale sostituisce completamente i rispettivi testi del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer a Isola" (Bollettino Ufficiale n. 39/91 del "Primorske novice") e del Decreto di modifica ed integrazione al Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer" (PEP KHM 2001 - Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 16/01), cessa l'effetto delle norme dei detti due decreti.

Articolo 53

(1) Il controllo dell'applicazione del presente Decreto compete ai competenti servizi ispettivi.

Articolo 54

(1) Il presente Decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 350-05-1/99

Data: 27 giugno 2002

Il Sindaco
Breda Pečan