

30. člen

Zaklanjanje:

(1) Območje obravnave je znotraj območja obvezne gradnje zaklonišč. Ob načrtovanju vseh posegov je potrebno upoštevati določila predpisov o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

X. KONČNE DOLOČBE

31. člen

(1) Z uveljavitvijo odloka preneha v območju obravnave veljavnost ZN OPREMA (Ur. objave 44/87, 2/88), izrisa iz zazidalnega načrta s tolerancami (izdelal Investbiro Koper d.d. pod št. proj. 2000-21/42, datum 9/2000) in izrisa iz zazidalnega načrta s tolerancami – dopolnitev št. 2000-21/42 (izdelal Investbiro Koper d.d., št. proj. 2000-21/26, oktober 2002).

32. člen

(1) PUP Oprema je stalno na vpogled pri pristojni službi Občine Izola.

(2) Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah občine Izola.

Številka: 350-05-11/2002

Datum: 29.9.2005

Županja
Breda PEČAN

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

In virtu' dell'art. 56 dello Statuto del Comune di Isola
(B.U. nn. 15/99, 8/2000 e 8/05)

P R O M U L G O

il

D E C R E T O

sulle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona
"OPREMA" a Isola

Il Sindaco
Breda PEČAN

Prot. n.: 350-05-11/2002

Data: 14.10.2005

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
CONSIGLIO

Visti gli articoli 23 e 175 della Legge sulla sistemazione degli abitati e su altri interventi nel territorio (Gazzetta ufficiale della RS, n. 110/02, 8/03, 58/03 – ZZK-1), in applicazione delle Istruzioni in materia dei contenuti degli approfondimenti tecnici e dei contenuti degli strumenti di attuazione (Gazzetta ufficiale della RSS n. 14/85), del Programma di predisposizione delle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona "OPREMA" a Isola (delibera del Sindaco del Comune di Isola n. 350-05-11/02 del 29.11.2002), degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino ufficiale del Comune di Isola n. 15/99, 18/00 e 8/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 29.09.2005 alla sua 25ª seduta ordinaria, accoglie il

D E C R E T O

sulle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona
"OPREMA" a Isola
(designate per brevità: NTA "OPREMA")

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Con il presente decreto sono approvate le norme tecniche d'attuazione per la zona "OPREMA" a Isola (designate per brevità NTA "OPREMA") che regolano l'uso e l'assetto della parte del territorio I 5/6 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 2000: Bollettino ufficiale n. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990: Bollettino ufficiale n. 19/90 22/90; Modifiche ed integrazioni agli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990 - 2000: Bollettino ufficiale n. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03).

La zona ricade tra la Strada dell'Industria, il corridoio orientale della Strada Sud, il complesso della Stavbenik d.d. ed il complesso della fabbrica Droga.

(2) Le NTA "OPREMA" sono state realizzate dalla società Studio Galeb, d.o.o., Capodistria, e numerate 14 - 04.

Articolo 2

Le NTA "OPREMA" si compongono di una parte testuale e degli elaborati grafici:

(1) Parte testuale:

- Decreto
- Assensi degli enti preposti alla sistemazione del territorio
- Rilevamento dello stato di fatto con la disciplina delle aree soggette alla pianificazione
- proprietà
- stato di fatto dell'edificato aggiornato
- altre circostanze venutesi a creare
- relazione illustrativa con riferimento ai criteri ed alle condizioni per gli interventi nel territorio

(2) Elaborati grafici:

1. Estratto di piano – destinazione d'uso, in scala 1: 5000
- 2.1. Piano catastale della zona, in scala 1: 1000
- 2.2. Piano catastale digitale con delimitazione della zona, in scala 1: 1000
3. Piano topografico con delimitazione della zona, in scala 1: 1000
4. Stato di fatto dell'assetto, in scala 1: 1000
5. Carta dell'esistente infrastruttura a rete, in scala 1: 500
6. Assetto della viabilità, in scala 1: 1000
7. Concetto programmatico – rappresentazione dell'assetto attuabile, in scala 1: 1000

II. DELIMITAZIONE DELLA ZONA

Articolo 3

(1) La zona contemplata dalle NTA "OPREMA" confina

- A nordovest sulla Strada dell'Industria
- A nordest sulla nuova strada di accesso alla zona del PP Ikor
- A sudest sulla prevista Strada sud – est
- A sudovest sul complesso della fabbrica Droga

(2) Le particelle confinanti esterne alla zona d'intervento sono: n. 2481/1, 2488, 2510/3, 2510/1 e 2600, tutte c.c. di Isola.

I confini della zona sono riportati negli elaborati grafici delle NTA.

III. UNITA' MINIME D'INTERVENTO, FUNZIONE DEL TERRITORIO, CONDIZIONI D'USO E CARATTERISTICHE EDIFICATORIE ED ALTRI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 4

(1) Le presenti NTA si riferiscono ad una zona formata da cinque comparti edificatori costituenti unita' minime d'intervento:

- comparto »A« che si colloca sul versante nord occidentale della zona, occupato prevalentemente dalla dismessa costruzione pertinenziale della fabbrica "OPREMA" – capannone – magazzino a tre navate con struttura in acciaio
- comparto »B« che si colloca a nord della parte centrale della zona, occupato prevalentemente dal dismesso capannone di produzione, a due navate dello stabilimento industriale "OPREMA" con costruzione pertinenziale sita lungo la Strada dell'Industria.
La zona »B« si suddivide in:
 - »B1« (sito del capannone in acciaio, parzialmente demolito, con i rispettivi lotti fabbricabili) e
 - »B2« (sito della parte in muratura del dismesso capannone con i rispettivi lotti fabbricabili).
- comparto »C« a nordest della zona, occupato dal capannone di produzione a due navate e della costruzione pertinenziale ubicata lungo la Strada dell'Industria e le superfici di manipolazione dell'azienda Interior d.d.
- comparto »D« a sudest del piazzale della dismessa fabbrica "OPREMA" – superfici verdi non edificate ed abbandonate

- comparto »E« a sudest del complesso, tra l'area della dismessa fabbrica "OPREMA" e l'area della prevista Strada sud – est.

La descrizione dei manufatti presenti nei singoli comparti rispecchia lo stato di fatto rilevato al momento della formazione del presente strumento territoriale.

Articolo 5

La zona contemplata dalle NTA "OPREMA" ricade nell'area soggetta alla pianificazione ed individuata I 5/6, destinazione in prevalenza all'industria alimentare; sono ammissibili anche quelle attività che non producono effetti negativi o nocivi su tale industria.

(1) Oltre a quelle produttive sono ammesse anche le attività connesse, in particolare quelle commerciali, di magazzino e vendita, di trasformazione, direzionale, piccolo artigianato, spacci, ecc.

(2) L'insediamento nella zona dell'industria alimentare (impianti di produzione e commercio di prodotti alimentari) sarà possibile successivamente alla bonifica ecologica garantendo l'assenza di emissioni moleste nella zona d'intervento e nelle aree di contatto. Nel frattempo si possono pianificare solamente le attività alimentari per le quali la presente situazione ambientale non risulti inaccettabile ai sensi delle norme, degli orientamenti e dei requisiti generali previsti per tale settore.

(3) E' ammessa la produzione non alimentare in quanto attività connessa, purché essa non produca effetti negativi o nocivi all'industria alimentare ovvero si adottino provvedimenti costruttivi e tecnologie produttive appropriati, in modo da evitarne l'impatto sull'industria alimentare.

(4) Nella zona contemplata dalle NTA "OPREMA", le attività commerciali e di stoccaggio sono limitate alla vendita ed al deposito in locali chiusi. Non è ammessa la vendita e lo stoccaggio all'aperto di semilavorati, materiali edili ed altri.

(5) Nella zona contemplata dalle NTA "OPREMA" è ammessa l'attività di ristorazione unicamente a servizio delle attività principali della zona. In ciascun comparto (»A«, »B«, »C«, »D«, e »E«) può essere collocato un esercizio di ristorazione.

Il vincolo di cui sopra, non si riferisce agli esercizi per il ristoro degli addetti alle attività produttive o di servizio e neppure alle degustazioni specializzate di prodotti propri, ritenute attività complementari a quelle della produzione alimentare.

(6) Nella zona contemplata dalle NTA "OPREMA" non è ammessa l'edilizia residenziale di alcun genere e la costruzione di strutture di soggiorno temporaneo o permanente.

IV. CONDIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 6

(1) Nella procedura di rilascio della concessione

edilizia relativa agli interventi nei comparti »A«, »B«, »C« in »D«, i committenti sono tenuti, previo inizio dei lavori, a verificare l'adeguatezza tecnica e la portata delle infrastrutture a rete a fronte dell'intervento pianificato.

(2) Previo inizio dei lavori si fa l'obbligo ai committenti di verificare la possibilità d'insediamento dell'attività prescelta nel sito selezionato all'interno della zona (impatto sull'industria alimentare, dimensioni del lotto fabbricabile, le piante dei fabbricati, le aree adibite a parcheggio e le superfici di manipolazione).

(3) Per tutte le attività pianificate occorre prevedere le necessarie di superfici di manipolazione (consegne, traffico stazionario per mezzi pesanti, macchine operatrici, ecc.) all'interno del proprio lotto fondiario.

(4) Nella progettazione delle nuove strade di collegamento »1« e »2« (a sud e a ovest della zona d'intervento), con nuovi raccordi all'attuale strada di accesso a nordest ed alla Strada dell'Industria, come pure con l'eventuale raccordo alla prevista Strada sud, occorre fare riferimento ai progetti già predisposti e verificati in maniera da non pregiudicare le soluzioni di viabilità dell'area più vasta e della rete stradale di classe superiore, fornendo dettagli in merito nella documentazione di costruzione.

(5) Gli interventi di costruzione nel comparto »E« sono soggetti alla presentazione del progetto per il rilascio della concessione edilizia per le infrastrutture stradali ed a rete.

(6) E' parte integrante del progetto dell'infrastruttura stradale ed a rete presente nel comparto "E", lo studio avente per oggetto i provvedimenti di protezione antincendio con individuate le vie di transito e le superfici operative dei veicoli di pronto intervento, oltre alle riserve d'acqua antincendio.

(7) Le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi / rifacimenti delle infrastrutture a rete saranno definiti nel programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, ai quali sarà adeguata la costruzione dei fabbricati e delle singole infrastrutture a rete. Saranno altresì definiti i tempi di realizzazione di tali infrastrutture con le rispettive condizioni di allacciamento e stabilite le relative condizioni tecniche corredate del rispettivo prospetto finanziario. A tale proposito va tenuto conto:

- della portata delle infrastrutture (presenti e previste) nella zona e nei singoli comparti, della struttura delle superfici e delle attività,
- delle esigenze previste dei fabbricati e delle superfici pertinenti in funzione degli standard e dei programmi di assetto delle aree funzionali circoscritte
- costo delle opere di urbanizzazione primaria e fondi investiti.

(8) In base al programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e della viabilità si esegue la lottizzazione con assegnazione delle particelle a tutte le strade comuni d'accesso, compresi i marciapiedi ed i

tracciati delle infrastrutture a rete (acquedotto, sistemi fognari di raccolta, tubi per cavi elettrici e telefonici, impianto di distribuzione del gas) definendone lo status ed il regime d'utilizzo (demanio pubblico, servitù).

(9) Tutte le spese di edificazione e ricostruzione degli spazi comuni scoperti e degli impianti infrastrutturali sono a carico dei committenti, da definirsi nel programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria.

(10) Entro il perimetro della zona occorre garantire il transito agevolato dei veicoli di pronto intervento in caso di incendio o altra emergenza (apertura nell'eventuale recinzione posta tra i singoli comparti).

V. NORME DI PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA E COSTRUTTIVA E DI ALTRI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 7

Condizioni generali di progettazione dei manufatti

(1) Le previsioni planivolumetriche dei fabbricati di nuova costruzione o di porzioni di fabbricati devono essere in funzione dell'estensione e della forma del lotto fondiario nonché del rapporto con i manufatti esistenti – complessi ovvero comprensori attigui, in considerazione altresì della progettazione adeguata degli spazi scoperti.

(2) Tutti gli interventi, riguardanti i manufatti e le rispettive aree di pertinenza, devono essere armonici e coordinati dal punto di vista costruttivo, tecnico, funzionale ed architettonico, preservando e migliorando l'assetto dello stabilimento e delle aree circostanti. I fabbricati devono essere tecnicamente ed architettonicamente consoni alla tipologia prevalente nella zona. Le facciate devono essere sobrie, dall'articolazione uniforme e con ingressi ben visibili. Nella zona è ammessa la successiva formazione dei comparti, previo adempimento delle condizioni generali e dei requisiti all'uopo previsti, il che deve essere rappresentato in dettaglio nei dati riferiti al sito e riportati nel progetto per il rilascio della concessione edilizia.

(3) Previa pianificazione dei singoli interventi nei comparti in oggetto, si fa l'obbligo ai rispettivi committenti di presentare, per le costruzioni a blocco isolato / a cortina continua, il progetto delle fronti esterne con la trama delle forature e le articolazioni verticali, la struttura dei tetti e degli elementi applicati alle facciate, inclusa l'installazione e la tipologia dell'illuminazione, delle insegne luminose, delle tinteggiature e d'altri elementi affini. Il progetto di massima deve contenere gli elementi comprovanti l'uniformità dei programmi e delle costruzioni da realizzarsi nel comparto. I progetti finalizzati al rilascio delle varie concessioni devono contenere la presentazione delle fronti esterne dell'intero complesso.

(4) Le rappresentazioni devono essere realizzate a livello di progetti di massima per l'intera cortina di

facciate, nel progetto presentato ai fini di rilascio della concessione edilizia, invece, in dettaglio per la singola unita' e per quelle attigue. L'uniformita' tecnico - costruttiva e architettonica e' espressa ricorrendo ad elementi affini con possibili deroghe.

(5) Le deroghe, l'opportunita' e le soluzioni diverse (in caso di unita' minori) vanno motivate tenendo conto dei seguenti criteri:

- Struttura
- Allacciamenti alle infrastrutture a rete
- Impatto ambientale
- Assetto della viabilita' (accesso, superfici di manipolazione, traffico stazionario, ecc.)
- Sistemazione degli spazi scoperti
- Cortina delle facciate con il modulo / proporzione prescelto, trama delle forature, articolazioni verticali, concezione dei tetti, impianti sulle facciate, tinteggiature, materiali ed altri elementi architettonici

(6) Il progetto di massima e la rappresentazione dettagliata devono essere approvati dall'addetto comunale all'urbanistica, in base ai criteri sopra riportati. In caso di realizzazione per fasi, il progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia deve rivelare la conformita' delle soluzioni adottate al progetto di massima per quanto attiene alle caratteristiche esterne del complesso di fabbricati previsti per il comparto in oggetto.

(7) I tetti dei fabbricati devono rispettare la tipologia prevalente dell'intero complesso di manufatti presenti nel singolo comparto. Le coperture (piane, a due spioventi, convesse) devono adeguarsi alle distanze, alle altezze ed alle attivita' previste.

(8) Tutti gli impianti tecnologici (unita' esterne degli impianti di climatizzazione, recipienti di espansione, tutti i tipi di attrezzature ed impianti meccanici e tecnici, antenne) devono svilupparsi all'interno delle linee di costruzione del fabbricato. Non sono ammesse installazioni successive di impianti tecnici (climatizzatori, antenne, tubazioni, strutture temporanee) all'esterno delle linee di costruzione del fabbricato.

(9) Nella progettazione degli impianti di ventilazione forzata, le prese d'aria esterna devono essere previste al margine del lotto edificatorio ovvero dello stabilimento, gli scarichi d'aria esausta, invece, nella parte centrale del medesimo. Nei comparti "D" e "E", tutte le prese d'aria esterna devono essere collocate sul lato nord delle aree edificatorie, gli scarichi d'aria esausta, invece, sul lato sud delle medesime.

(10) Le insegne, anche quelle pubblicitarie, e gli eventuali pannelli pubblicitari vanno collocati sulle facciate dei fabbricati e devono figurare nei progetti di ricostruzione o di nuova edificazione. Non e' ammessa l'installazione di insegne che presentino aggetti rispetto al corpo di fabbrica.

(11) In tutte le aree edificatorie individuate negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", e' ammessa la costruzione di scantinati alle seguenti condizioni:

- La quota del pavimento dello scantinato, con il

relativo rivestimento, deve consentire lo scarico gravitazionale dei reflui nel sistema fognario pubblico.

- Nei comparti "A", "B" e "C" e "D", lo scantinato e' completamente interrato.
- A causa della pendenza del suolo nel comparto "E", e' considerato scantinato il piano interrato al 50% rispetto al livello del terreno.
- E' ammessa la costruzione di piu' piani sotterranei da adibirsi esclusivamente a parcheggio, sempre che' sia possibile garantire lo scarico gravitazionale dei reflui nel sistema fognario pubblico, e realizzare i rimanenti allacciamenti alle infrastrutture a rete eventualmente necessari. Nel caso in cui si richiedano soluzioni tecniche piu' complesse, vi provvede il committente stesso.
- Gli accessi ai piani sotterranei non devono ricadere fuori dei rispettivi lotti fabbricabili.
- La distanza minima dai confini del fondo edificatorio delle porzioni sotterranee e delle strade d'accesso, e' di 1,5 m.

(12) E' ammessa la successiva formazione dei comparti nella zona, previo, tuttavia, l'adempimento delle condizioni generali e dei requisiti all'uopo previsti, il che deve essere rappresentato in dettaglio nei dati riferiti al sito e riportati nel progetto per il rilascio della concessione edilizia.

Articolo 8

Prescrizioni da rispettare per gli interventi nel comparto "A"

(1) Nel comparto »A« che si colloca sul versante nord occidentale della zona, occupato prevalentemente dalla dismessa costruzione pertinenziale della fabbrica "OPREMA" - capannone - magazzino a tre navate con struttura in acciaio - sono ammesse ricostruzioni, sopraelevazioni e costruzioni sostitutive nei limiti delle planimetrie dell'area edificatoria contrassegnata negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", per un massimo di tre piani fuori terra (P + 2) con altezza +19,30 m rispetto al piano della strada, altezza massima delle fronti + 31,30 m abs e altezza massima del fabbricato +32.80 m abs.

(2) I singoli complessi (appartenenti ad un unico proprietario) devono essere separati da una parete antincendio resistente al fuoco per almeno 60 minuti (F60), sempre che i relativi studi non rivelino l'esigenza di una resistenza al fuoco superiore. I medesimi requisiti si richiedono anche per le strutture interpiano. I rivestimenti delle facciate e le coperture devono essere realizzati in materiali ignifughi.

Articolo 9

Prescrizioni da rispettare per gli interventi nel comparto "B"

(1) Nel subcomparto »B1« che occupa il versante sud-occidentale del comparto "B", ove si trova il capannone in acciaio parzialmente demolito, e' prevista la demolizione del medesimo e la costruzione sostitutiva da realizzarsi nei limiti delle planimetrie

dell'area edificatoria contrassegnata negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", per un massimo di tre piani fuori terra (P+2), altezza +19,30 m abs rispetto al piano della strada, altezza massima delle fronti + 31,30 m abs e altezza massima del fabbricato + 32.80 abs.

(2) Nel subcomparto »B2«, che occupa il versante nord-occidentale del comparto »B« e rappresenta il sito della parte in muratura del dismesso capannone a due navate della "OPREMA", unitamente alla costruzione pertinenziale in muratura disposta lungo la Strada dell'Industria, e' ammessa la ricostruzione, la sopraelevazione e la costruzione sostitutiva da realizzarsi nei limiti delle planimetrie dell'area edificatoria contrassegnata negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", per un massimo di tre piani fuori terra (P+2), altezza + 19,30 m abs rispetto al piano della strada, altezza massima delle fronti + 31,30 m abs e altezza massima del fabbricato + 32.80 abs.

(3) I singoli complessi (appartenenti ad un unico proprietario) nel comparto "B" devono essere separati da una parete antincendio resistente al fuoco per almeno 60 minuti (F60), sempre che i relativi studi non rivelino l'esigenza di una resistenza al fuoco superiore. I medesimi requisiti si richiedono anche per le strutture interpiano. I rivestimenti delle facciate e le coperture devono essere realizzati in materiali ignifughi.

(4) Nel caso in cui le opere di costruzione previste per il lembo estremo dell'area edificatoria "B2" siano realizzate in precedenza rispetto agli interventi da effettuarsi nel comparto "C", occorre separare i due comparti con una parete antincendio resistente al fuoco per almeno 90 minuti (F90) (azienda Interier, laboratorio di falegnameria e verniciatura), realizzata in modo da impedire la propagazione dell'incendio da un tetto all'altro.

Articolo 10

Prescrizioni da rispettare per gli interventi nel comparto "C"

(1) Per tutti gli interventi nel comparto »C«, ubicato sul versante est del cortile della dismessa fabbrica "OPREMA", occupato dal capannone di produzione a due navate, dalla costruzione pertinenziale situata lungo la Strada dell'Industria e dalle superfici di manipolazione dell'azienda Interier d.d., il progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia deve essere compilato per l'intero complesso, inclusi gli spazi scoperti. Tale esigenza e' dettata dalle condizioni tecnico-costruttive dei manufatti e dalle norme di sicurezza antincendio. Il progetto deve inoltre prevedere la demolizione di una porzione dei fabbricati attigui al comparto "B", come dal rispettivo piano regolatore.

(2) E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti, la ricostruzione, sopraelevazione e costruzione sostitutiva nei limiti delle planimetrie dell'area edificatoria contrassegnata negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", per un massimo di tre piani fuori terra (P+2), altezza + 19,30 m abs rispetto al piano della strada, altezza massima delle fronti + 31,30 m abs e altezza massima del fabbricato + 32.80 abs.

(3) In caso di realizzazione, all'interno dell'intera area edificatoria, di costruzioni sostitutive e sopraelevazioni, occorre prevedere al piano terra un'apertura dall'altezza minima di 4,5 m tale da consentire il passaggio dei mezzi pesanti e di conseguenza il traffico circolare nel comparto "C".

(4) L'eventuale realizzazione per fasi deve figurare nel progetto. Il rilascio della concessione edilizia per una porzione del manufatto (all'interno del comparto) e' subordinato alla presentazione della soluzione architettonica, tecnico - costruttiva, strutturale, impiantistica e di misure di protezione antincendio, relativa al manufatto ed al comparto "C" nel suo complesso.

(5) I singoli complessi (appartenenti ad un unico proprietario) devono essere separati da una parete antincendio resistente al fuoco per almeno 60 minuti (F60), sempre che i relativi studi non rivelino l'esigenza di una resistenza al fuoco superiore. I medesimi requisiti si richiedono anche per le strutture interpiano. I rivestimenti delle facciate e le coperture devono essere realizzati in materiali ignifughi.

Articolo 11

Prescrizioni da rispettare per gli interventi nei comparti di espansione "D" e "E"

(1) Nelle aree edificatorie "D" (versante meridionale del dismesso complesso industriale "OPREMA") e "E" (versante meridionale della zona d'intervento, tra il sito della dismessa fabbrica "OPREMA" e l'area della prevista Strada Sud - est) e' ammessa l'edificazione nei limiti delle planimetrie previste dell'area edificatoria contrassegnata negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA", per un massimo di tre piani fuori terra (P+2).

(2) Nel comparto "D" e' previsto l'abbassamento del terreno alla quota della strada interna con piazzola di manovra. I fabbricati hanno un massimo di tre piani fuori terra (P+2), altezza del piano terra + 19,30 m abs, altezza massima delle fronti + 31,30 m abs e altezza massima del fabbricato + 32,80 m abs.

(3) Nel comparto "D" e' ammessa la costruzione a blocco compatto, a cortina continua ed a blocco isolato. La lottizzazione esistente puo' essere mantenuta oppure adeguata ai futuri complessi funzionali o appartenenti al singolo proprietario, situati all'interno dell'area edificatoria e delle superfici di manipolazione.

(4) Nel comparto "E", caratterizzato dalla pendenza del suolo, e' opportuna la realizzazione di tre fabbricati disposti su tre livelli di altezza, le cui quote delle soglie si adeguano ai relativi accessi dalla pubblica via veicolare. Come variante e' prevista la costruzione di un unico fabbricato terrazzato o di costruzioni a cortina continua. All'interno dell'area edificatoria e delle superfici di manipolazione e' ammessa la lottizzazione in conformita' ai futuri complessi funzionali appartenenti a singoli proprietari.

VII. NORME DI RIFERIMENTO PER L'ASSETTO DELLA VIABILITA'

Articolo 14

(1) La zona e' collegata con le seguenti strade perimetrali: Strada dell'Industria a nord, l'attuale strada d'accesso posta tra la Strada dell'Industria e la "Pivovarna Union" ad est.

(2) I raccordi alla Strada dell'Industria e all'attuale strada d'accesso possono essere realizzati solamente nelle aree individuate e contrassegnate negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA".

(3) La costruzione di nuove strade d'accesso alla zona deve essere progettata compatibilmente alle indicazioni contenute negli elaborati grafici delle NTA "OPREMA" e conformi, per quanto attiene alle quote ed alle caratteristiche tecniche, alle strade esistenti alle quali si riallacciano. Per il comparto »E« e' prevista una nuova strada d'accesso, situata tra i comparti »D« e »E«, con un nuovo raccordo all'attuale strada d'accesso sul versante orientale. Ad ovest del comparto »A« e' prevista la nuova strada d'accesso, collegata alla Strada dell'Industria. Nella misura in cui le caratteristiche tecniche della Strada sud e del raccordo alla strada a scorrimento veloce Capodistria - Isola lo consentono, si realizza un collegamento tra le due strade.

(4) La larghezza delle carreggiate delle strade interne non deve essere inferiore a 6,0 m per la circolazione in due sensi di marcia. Le strade d'accesso non devono essere utilizzate come superfici di manipolazione. La segnaletica stradale deve figurare nei progetti della viabilita' e degli impianti infrastrutturali e deve prevedere, per le strade d'accesso, un limite di velocita' di 20 km/h, il divieto di parcheggio e di sosta dei veicoli, ed essere dotata della segnaletica indicante il percorso dei veicoli di pronto intervento unitamente ai rispettivi spazi di manovra. Le strade senza sbocco devono avere una finale rotonda.

(5) All'interno della zona occorre garantire il transito dei veicoli di pronto intervento in caso di incendio o altra emergenza (porta nell'eventuale recinzione di separazione tra i singoli complessi).

Articolo 15

(1) Al fine di garantire la sicurezza dei pedoni occorre prevedere il marciapiede almeno ad un lato delle strade di accesso alla zona, dalla larghezza minima di 1,20 m.

(2) Le zone adibite esclusivamente al traffico pedonale (marciapiedi, piazzali, ecc.), devono essere libere da barriere architettoniche.

Articolo 16

(1) Per tutti gli interventi nella zona occorre tenere presente le fasce di rispetto delle strade perimetrali. Per eventuali interventi in tali aree, il committente deve rispettare le condizioni di progettazione urbanistica e quelle imposte dal gestore della strada.

Articolo 17

(1) All'interno della zona contemplata dalle NTA

"OPREMA" deve essere garantito un numero idoneo di posti macchina, oltre alle superfici di manovra dei TIR, dei veicoli e delle macchine da lavoro e le superfici di manipolazione occorrenti alle varie attivita' presenti nella zona.

(2) Qualsiasi intervento di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, costruzione sostitutiva o mutamento della destinazione d'uso, e' subordinato alla realizzazione di un numero adeguato di parcheggi, a servizio di tutte le attivita' presenti e future, da destinarsi alle automobili ed ai mezzi commerciali. A tale fine occorre garantire:

- 1 posto macchina per 3 posti a sedere negli esercizi di ristorazione e, in ogni caso, non meno di 5 posti macchina per esercizio,
- 1 posto macchina per 30 m² di superficie commerciale, adibita ad ufficio, alla vendita o allo stoccaggio o alla prestazione di servizi, e, in ogni caso, non meno di 3 posti macchina per il singolo vano d'affari,
- 1 posto macchina per 50 m² di superficie industriale e, in ogni caso, non meno di 3 posti macchina per il singolo locale adibito ad attivita' industriale,
- 1 posto macchina per 80 m² di deposito e, in ogni caso, non meno di 3 posti macchina per il singolo locale di deposito

(3) In funzione delle singole attivita', il progetto di costruzione, ricostruzione, sopraelevazione, costruzione sostitutiva o mutamento della destinazione d'uso, deve indicare anche le necessarie superfici di manipolazione, di manovra e di parcheggio da destinarsi ai veicoli commerciali e ad eventuali macchinari (veicoli per le consegne, macchine da lavoro, mezzi di trasporto interno), che devono essere previste all'interno del lotto fondiario in funzione delle attivita' presenti e future.

La disposizione prevista dei veicoli per le consegne durante la manovra (autocarri, rimorchi, carrelli elevatori a forza, ecc.) deve essere riportata nel progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia.

(4) Le superfici destinate al traffico stazionario vanno ricavate nel lotto fondiario proprio. Nel caso in cui i rispettivi requisiti tecnici o lo spazio disponibile non consentano la costruzione dei parcheggi necessari, e' possibile sopperire alle necessita' di parcheggio delle automobili utilizzando altre superfici pubbliche o private all'interno della zona d'intervento, purché non distino piu' di 200 m e sia garantito il loro utilizzo permanente. In simili casi, il progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia deve indicare le aree di parcheggio dell'intera zona, unitamente alla struttura degli utenti.

(5) La sistemazione degli spazi adibiti a parcheggio deve essere riportata nel progetto riferito alla costruzione, ampliamento, sopraelevazione o ricostruzione del fabbricato ed all'assetto delle superfici scoperte all'interno del singolo lotto fondiario. I parcheggi destinati ai dipendenti ed ai clienti, sistemati all'interno del singolo lotto fondiario, possono essere recintati.

(5) Le nuove costruzioni previste nel comparto "E", sono distribuite in direzione est – ovest seguendo la pendenza del terreno. Nell'area prevista per le nuove costruzioni sono ammessi fabbricati con un massimo di tre piani fuori terra (P+2).

- versante orientale della zona: altezza del piano terra + 22,0 m abs; altezza massima delle fronti + 34,0 m abs; altezza massima del fabbricato + 35.50 m abs
- parte centrale della zona: altezza del piano terra + 24,0 m abs; altezza massima delle fronti + 36,0 m abs; altezza massima del fabbricato + 37.50 m abs.
- versante occidentale della zona: altezza del piano terra + 26,0 m abs; altezza massima delle fronti + 38,0 m abs; altezza massima del fabbricato + 39.50 m abs.

(6) L'altezza del piano terra può adeguarsi alla configurazione del suolo con deroghe fino a +/- 1,0 m, fermo restando il rispetto delle quote massime delle fronti e dei fabbricati.

(7) I distacchi tra i manufatti nei comparti "D" e "E" non devono essere inferiori a 4,0 m (con passaggi di almeno 3,5 m di larghezza destinati al transito dei veicoli di pronto intervento).

(8) In caso di costruzione a cortina continua nei comparti "D" e "E", i complessi funzionali o di proprietà singola devono essere separati da una parete antincendio resistente al fuoco per almeno 60 minuti (F60), sempre che i relativi studi non rivelino l'esigenza di una resistenza al fuoco superiore. I medesimi requisiti si richiedono anche per le strutture interpiano. I rivestimenti delle facciate e le coperture devono essere realizzati in materiali ignifughi.

Articolo 12

(1) Ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni e costruzioni sostitutive

Sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni e costruzioni sostitutive dei fabbricati esistenti nei comparti "A", "B" e "C", purché siano soddisfatte le condizioni previste agli articoli 7, 8, 9, e 10, ed altre condizioni generali del decreto.

Gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le costruzioni sostitutive dei fabbricati di nuova realizzazione nei comparti "D" e "E", da eseguirsi in un secondo tempo, sono ammessi se conformi alle disposizioni di cui agli articoli 7 e 11 e ad altre norme generali del decreto.

(2) Demolizione di manufatti fatiscenti e rimozione delle parti cadenti

Tutti i manufatti fatiscenti e cadenti o porzioni dei medesimi vanno rimossi e sostituiti con fabbricati di nuova costruzione, come previsto dal presente decreto.

(3) Interventi di manutenzione

Nella zona in oggetto, gli interventi di manutenzione sono limitati ai fabbricati in possesso del permesso di agibilità, nei quali si svolge l'attività prevista da tale permesso, ed agli spazi scoperti ed altri presenti nella zona di cui sopra.

(4) Mutamento della destinazione d'uso

Per tutti i manufatti della zona è ammesso il mutamento della destinazione d'uso limitatamente alle attività previste dal presente decreto e previo adempimento delle condizioni poste dal presente decreto e dalla vigente normativa.

(5) Realizzazione di manufatti semplici

Nei parcheggi e lungo le comunicazioni pedonali pavimentate è ammessa la costruzione di pergolati in base ad un progetto comune da compilarsi per ciascun comparto. Il progetto va sottoposto alla verifica dell'addetto comunale all'urbanistica in osservanza dei criteri previsti all'articolo 7 del presente decreto. La costruzione di manufatti semplici non deve essere d'intralcio alle opere d'urbanizzazione primaria né alle superfici comuni adibite al traffico, alla manipolazione o al transito dei veicoli di pronto intervento.

Nel comparto "C" è ammessa l'installazione di un chiosco standardizzato dalle dimensioni non superiori a 3,5 x 3,5 x h 2,5 m, da collocarsi sulla superficie fondiaria propria (portineria, ecc.), fuori delle superfici allestite a verde, di manipolazione o destinate ai veicoli di pronto intervento. Nella zona d'intervento non è ammessa la costruzione di manufatti semplici non previsti dal presente decreto.

VI. CRITERI E CONDIZIONI DI PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI ALL'APERTO

Articolo 13

(1) Lungo tutte le strade perimetrali e di raccordo alla viabilità primaria si procede alla messa a dimora delle alberature compatibilmente alle disponibilità di spazio ed ai tracciati degli impianti infrastrutturali. Gli spazi pubblici vanno allestiti a verde attrezzato e dotati di arredi urbani (illuminazione, cestini dei rifiuti, segnaletica informativa, ecc.). Le condotte vanno protette da possibili danni causati dalle radici.

(2) Per la protezione dal sole ed ai fini di rinverdimento delle superfici adibite a parcheggio e di altre superfici pavimentate si procede alla piantumazione degli alberi e delle pergole.

(3) Per motivi di sicurezza e di controllo, la zona interessata dall'intervento può essere recintata con possibilità di installazione delle recinzioni attorno ai singoli comprensori funzionali. Le recinzioni devono essere di materiale e forma unificata, realizzate in base al progetto unitario approvato dall'addetto comunale all'urbanistica.

(4) Non è ammessa la recinzione di strade d'accesso o dei percorsi destinati al transito dei veicoli di pronto intervento, e neppure di altri spazi comuni. L'eventuale recinzione di lotti fondiari deve essere eseguita in maniera da evitare che i veicoli adibiti al trasporto di persone o delle merci invadano le superfici comuni di accesso o di manipolazione.

(5) Le comunicazioni veicolari, le infrastrutture a rete, le sistemazioni degli spazi scoperti ed il superamento dei dislivelli devono essere sistemati in modo da consentire l'allestimento del verde attrezzato (alberature, arbusti, rampicanti, aiuole, ecc.)

(6) Se per la singola attività non sia possibile garantire un numero adeguato di parcheggi e superfici da destinarsi alla manovra di autocarri e macchine da lavoro, l'intervento nel territorio (ricostruzioni, costruzioni nuove oppure quelle sostitutive, ampliamenti e sopraelevazioni, mutamenti della destinazione d'uso) non è ammesso.

(7) I parcheggi possono essere sistemati anche al piano terra dei fabbricati oppure nelle strutture a più livelli (scantinato, silo), ubicate nella zona d'intervento individuata dalle NTA "OPREMA".

Come variante è ammessa la costruzione di parcheggi sottostanti gli spazi funzionali propri, alle condizioni previste all'articolo 7 del presente decreto. I distacchi dai confini parcellari di tali vani interrati e delle rampe d'accesso ai medesimi sono di almeno 1,5 m.

(8) Sul versante occidentale della zona d'intervento, tra la nuova strada d'accesso "2" ed i comparti »A« e »D«, è previsto un parcheggio pubblico per le automobili che può essere realizzato a più livelli, in conformità alle disposizioni del presente decreto ed alla vigente normativa. Ai singoli proprietari dei fabbricati nei comparti "A" e "B", la comunità locale può vendere oppure cedere in locazione o in affitto almeno la metà dei posti macchina stipulando degli appositi contratti. Ai sensi dell'articolo 17 del decreto, tali parcheggi possono ritenersi parcheggi per automobili. Non è ammesso l'acquisto, la locazione o l'affitto di questi parcheggi per i veicoli le cui dimensioni superino quelle delle automobili.

VIII. NORME PER LA SISTEMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALTRE INFRASTRUTTURE

Articolo 18

(1) I lotti fondiari, costituenti i comparti »A«, »B«, »C« e »D«, sono parzialmente attrezzati. Le esistenti opere di urbanizzazione primaria soddisfano le necessità delle attività presenti.

(2) In caso di costruzioni, mutamenti della destinazione d'uso e ricostruzioni dei fabbricati, l'adeguatezza e la portata delle infrastrutture a rete sono accertate nel corso del procedimento di rilascio della concessione edilizia.

(3) Previa richiesta di aumento/cambiamento delle potenze erogate (riscaldamento, climatizzazione, esigenze dei processi produttivi, ecc.) occorre verificare la portata delle infrastrutture a rete ed altre.

(4) Il comparto »E« richiede la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di altre infrastrutture necessarie, da definirsi nell'apposito programma.

Articolo 19

Rete fognaria

(1) Nella zona interessata dalle NTA "OPREMA" è prevista la costruzione di fognature nel sistema separato. La zona è allacciata alla rete fognaria

pubblica per lo smaltimento delle acque reflue e pluviali il cui tracciato scorre a sud della Strada dell'Industria in direzione est. Sono previsti diversi allacciamenti, riportati sulla mappa d'insieme delle infrastrutture a rete. All'interno della zona d'intervento, gli impianti fognari sono in parte realizzati nell'area dei fabbricati esistenti e della nuova strada interna con finale rotonda.

(2) Tenuto conto dello stato in cui si trova la rete fognaria pubblica esistente nella zona d'intervento, occorre, nella fase progettuale:

- verificare l'impatto sulle aree attigue delle condotte, esistenti e future, delle acque reflue e pluviali
- rilevare lo stato tecnico – costruttivo (qualitativo) di tutte le tubazioni esistenti. Qualora si riscontri la necessità di procedere al rifacimento o alla sostituzione della singola condotta (per usura, danneggiamento o altro motivo), ciò deve essere documentato negli allegati tecnici ed elaborato nel progetto della nuova condotta.

(3) Le acque pluviali provenienti da tetti e coperture devono essere smaltite nel sistema fognario pubblico attraverso una caditoia. Il dimensionamento dei pozzetti disoleatori deve essere adeguato all'intensità delle precipitazioni pari a 517,2 l/sec.

(4) Previo allacciamento al sistema fognario, le acque industriali vanno depurate e neutralizzate. In funzione del processo produttivo occorre fornire l'elenco dei materiali e delle sostanze costituenti i prodotti residui che vengono smaltiti nel sistema fognario. Nella misura in cui tali prodotti non soddisfano le norme igieniche che individuano le sostanze ammesse nel sistema fognario pubblico, è necessario realizzare per lo smaltimento di tali sostanze un sistema di raccolta chiuso, separato, dotato di serbatoio e privo di allacciamento alla rete fognaria pubblica.

(5) Gli impianti fognari interni ai singoli fabbricati e quelli che servono le superfici esterne devono condurre ad un pozzetto di scolo comune. Le condotte fino al pozzetto di collegamento devono essere poste in linea retta e dimensionate in funzione del fabbisogno di portata. Le colonne di ventilazione devono essere collocate prima del pozzetto di scolo. In caso di presenza degli oli, dei combustibili, dei fanghi e della sabbia occorre installare appositi impianti depuratori dalle capacità sufficienti, come previsto dalla vigente normativa.

(6) Tutti gli impianti a completamento della rete fognaria, devono figurare nel progetto di esecuzione della medesima (pozzetti degrassatori, pozzetti di cattura, ecc.) ed essere dotati di un regolamento che ne disciplina la manutenzione e l'ispezione da allegarsi al progetto di costruzione della rete fognaria.

Articolo 20

Rifornimento idrico

(1) Il rifornimento idrico avviene dal bacino di raccolta RZ Pivol II 1000 m3, posto alla quota 54,82 s.l.m.. La

zona d'intervento e' approvvigionata con l'acqua potabile e provvisto della rete di idranti antincendio, in conformita' alla normativa in vigore.

(2) Previo aumento del fabbisogno degli impianti esistenti, occorre verificare l'adeguatezza della rete di distribuzione idrica esistente.

(3) Per l'area interessata da nuove costruzioni si richiede la predisposizione del progetto delle condotte di adduzione, in funzione dei dati riferiti al consumo previsti di acqua potabile ed alle esigenze in materia della sicurezza antincendio.

(4) Il progetto degli impianti idraulici deve essere compatibile con le infrastrutture a rete esistenti e future, in particolare con la rete viaria, nel rispetto della vigente normativa e delle relative prescrizioni del gestore (Rižanski vodovod Koper).

(5) I tracciati degli impianti idrici devono di regola attraversare le superfici pubbliche. Deve essere garantita la possibilita' di accesso indisturbato ai fini di garantire l'efficienza e la manutenzione di tali impianti.

(6) Per gli impianti idrici esistenti e quelli di nuova costruzione, collocati fuori delle superfici pubbliche (strade, marciapiedi), si richiede, nella fase di lottizzazione, l'istituzione di servitu' sui fondi interessati, ai fini di costruzione, manutenzione ed ispezione dell'acquedotto, a favore del gestore del sistema idrico pubblico.

(7) La documentazione progettuale riferita al sistema idrico, deve essere compilata in base allo studio progettuale predisposto dal gestore (Rižanski vodovod Koper), il quale e' chiamato ad approvare la succitata documentazione progettuale, completa della mappa d'insieme delle infrastrutture a rete esistenti e future.

(8) La realizzazione della rete idrica puo' avvenire per fasi, nel rispetto ed in concomitanza della costruzione dei fabbricati e della rimanente infrastruttura a rete all'interno della zona d'intervento. A completamento di ciascuna fase deve essere garantita la piena efficienza del sistema e la qualita' dell'acqua potabile fornita.

(9) L'ispezione dell'esecuzione di tutte le opere connesse all'impianto idrico esistente e futuro e' affidata all'azienda "Rižanski vodovod" in quanto gestore di tale impianto, il quale stipula, previo inizio dei lavori, l'apposito contratto con i committenti.

(10) Previo allacciamento alla rete idrica di fabbricati nuovi e di quelli ricostruiti, il gestore rilascia una speciale autorizzazione, subordinata all'adempimento delle condizioni poste dal presente decreto ed alla presentazione della concessione edilizia nonche' della documentazione progettuale.

(11) E' ammesso l'allacciamento indipendente delle singole utenze presenti nello stabilimento, purché avvenga nel rispetto delle richieste dell'erogatore e della legge sulla tutela dei consumatori. Allacciamenti

separati sono necessari qualora vi siano nel medesimo stabilimento delle utenze che svolgono attivita' lucrative ed altre, le cui attivita' non sono a scopo di lucro.

(12) Nella progettazione degli impianti idrici interni al singolo stabilimento o complesso, i committenti devono fornire i dati in merito al previsto consumo dell'acqua ed alle quantita' d'acqua necessarie a rifornire la rete di idranti antincendio. Essi devono inoltre acquisire dal gestore le informazioni circa le modalita' di allacciamento alla rete idrica pubblica. La documentazione progettuale deve contenere gli elaborati degli allacciamenti alla rete idrica, compilati in conformita' alla vigente normativa ed alle rispettive prescrizioni del gestore.

(13) La rete idrica interna ai singoli complessi funzionali deve essere eseguita in modo da assicurare il non ritorno dell'acqua dal sistema interno nel sistema idrico pubblico. Lo stesso vale per la rete antincendio.

(14) L'ubicazione dei pozzetti di misura puo' essere prevista di fronte ai fabbricati o nei fabbricati stessi in maniera da garantire:

- un vano separato, dalle dimensioni adeguate al numero dei contatori per la misura dei prelievi idrici, attiguo alla parete esterna dello stabilimento, accanto alla condotta di allacciamento,
- l'esatta distribuzione (numerazione conforme al n. dell'unita' operative), numero e dimensioni dei contatori per la misura dei prelievi idrici tenendo conto di tutte le utenze indipendenti previste e della destinazione dei locali serviti
- l'accesso permanente ed indipendente finalizzato all'ispezione ed alla manutenzione
- l'alimentazione elettrica ed illuminazione del vano, allacciamento telefonico finalizzato alla lettura a distanza
- lo scarico nei corpi ricettori delle acque meteoriche al fine di consentire la manutenzione indisturbata ed evitare lo sversamento dell'acqua

(15) Il gestore, "Rižanski vodovod Koper" verifichera' ed approvera' le previste opere di allacciamento, definira' l'ubicazione e la tipologia dei pozzetti di misura (nel caso in cui questi siano installati fuori dello stabilimento), stabilira' la tipologia dei contatori per la misura dei prelievi idrici ed effettuera' l'opera di allacciamento. I lavori preparatori e di costruzione (scavo e colmataura del fossato) sono a carico dei committenti.

Articolo 21

Rete elettroenergetica e illuminazione

(1) La zona contemplata dalle NTA "OPREMA" e' servita dalla nuova (spostata) cabina di trasformazione CP "OPREMA", ed e' attraversata da due cavi 20 kV CDT Isola - CP "OPREMA" e CP "OPREMA" - TP CMI. Nella zona esistono gia' la rete a bassa tensione e l'impianto di pubblica illuminazione. La succitata rete elettroenergetica e' conforme alle potenze richieste dagli attuali utenti presenti nella zona cui si riferiscono le NTA in oggetto.

(2) Nella zona in questione si prevede la realizzazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti, ma sono ammesse anche modifiche alle attività produttive presenti nei singoli stabilimenti, e di conseguenza l'aumento delle potenze dell'energia elettrica erogata. Ciò impone ulteriori verifiche dell'attuale rete elettroenergetica, in particolare per quanto attiene alla cabina di trasformazione ed alla rete a bassa tensione. In caso di superamento della potenza dell'esistente CT occorre assicurare l'alimentazione con energia elettrica in armonia con l'Ordinanza che regola le condizioni generali di fornitura dell'energia elettrica (Gazzetta ufficiale della RS, n. 117/02), oltre a garantire l'alimentazione di nuovi maggiori consumatori di energia elettrica dalle cabine di trasformazione proprie (altrui), quelli minori, invece, da nuove cabine di distribuzione e trasformazione.

(3) Per i nuovi impianti della rete elettroenergetica e per quelli spostati valgono le seguenti prescrizioni:

- Le nuove cabine di trasformazione devono essere di media tensione 20/0,4 kV e di potenza nominale 630 (1000) kVA. Esse devono essere accessibili ad un autocarro attrezzato con gru dal peso complessivo di 20 t; se sono installate nei fabbricati ad altra destinazione, esse devono essere ubicate al piano terra, all'angolo del fabbricato, in maniera da essere direttamente accessibili dall'esterno.
- I cavi 20 kV nuovi o spostati devono essere posti in tubazione sotterranea lungo l'intero percorso.
- Per la rete a bassa tensione si ricorre alla tipologia di reti radiali che partono dalle cabine di distribuzione, dotate di protezione da scariche elettriche con interruzione automatica dell'alimentazione.
- Le attuali cabine di distribuzione, ubicate presso i marciapiedi lungo la strada di comunicazione interna con finale rotonda, vanno spostate fuori dell'area attraversata da comunicazioni pedonali e veicolari.
- L'impianto di pubblica illuminazione va adeguato alla tipologia di quello esistente.

Articolo 22

Rete telefonica, rete CTV

(1) L'attuale rete di telecomunicazioni è collegata alla centrale telefonica di Isola. L'attuale canalizzazione cavi nella zona interessata dalle NTA "OPREMA", si ricollega all'esistente canalizzazione cavi telefonici ed alla rete canalizzata lungo la Strada dell'Industria.

(2) Per soddisfare il fabbisogno delle nuove utenze è possibile l'attivazione di cento coppie sfruttando le disponibilità del cavo telefonico esistente nella zona d'intervento.

(3) La connessione della zona interessata dalle NTA "OPREMA" avverrà in seguito al completamento della canalizzazione cavi e della rete canalizzata dalla Strada dell'Industria in direzione sud.

(4) La canalizzazione cavi deve essere realizzata in modo da consentire la diramazione della rete CTV e va progettata nelle aree occupate dalle strade d'accesso alla zona.

Articolo 23

Rete di distribuzione del gas

(1) La zona d'intervento non è servita da una rete di distribuzione del gas. L'approvvigionamento con gas petrolifero liquido (GPL) è possibile dall'attuale tratto di rete canalizzata PE 225, posto sotto il marciapiede della Strada dell'Industria accanto a CMI Isola, e dall'attuale tratto di rete canalizzata PE 225, posto sotto il marciapiede della strada d'accesso allo stabilimento industriale. Non sono ammesse installazioni di serbatoi GPL.

(2) Per l'approvvigionamento della zona interessata dalle NTA "OPREMA" occorre prevedere la costruzione di un nuovo tratto di rete canalizzata PE 225, da realizzarsi sotto il marciapiede della Strada dell'Industria con allacciamento ai due tratti esistenti.

(3) Nella fase di progettazione ovvero predisposizione della documentazione tecnica va recepita la normativa vigente nella RS in materia della tecnologia del gas (Regolamento sul gas petrolifero liquido, Gazzetta ufficiale della RS n. 22/91, Norme che regolano gli impianti del gas DVGW-TRF 1996, Norme tecniche per gli impianti del gas DVGW-TRGI 1986).

(4) L'installazione complessiva va realizzata in maniera da consentire l'allacciamento al futuro metanodotto.

(5) I tracciati delle diramazioni della rete canalizzata vanno previsti, per quanto possibile, fuori delle carreggiate delle strade (sotto il marciapiede, l'aiuola, ecc.).

(6) Nella fase di progettazione ovvero predisposizione della documentazione tecnica occorre tenere conto delle opere d'urbanizzazione e degli impianti già esistenti. In caso di interferenze con le altre infrastrutture esistenti ovvero di percorso parallelo, devono essere rispettate le norme e gli standard tecnici ed adottati i provvedimenti necessari al fine di assicurare un'agevole manutenzione degli impianti e la rispettiva sicurezza operativa.

(7) A conclusione dei lavori si fa l'obbligo al committente di fornire al gestore (Butan plin) il progetto dei lavori con l'indicazione del tracciato delle reti di distribuzione del gas e delle eventuali interferenze con altre infrastrutture.

(8) Vanno previsti punti di erogazione separati per le singole utenze, posti dopo i contatori gas muniti di totalizzatore numerico.

(9) In fase di compilazione dei progetti di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e dei singoli impianti occorre richiedere le condizioni progettuali per la predisposizione dei progetti finalizzati al rilascio della concessione edilizia.

Articolo 24

Raccolta dei rifiuti

(1) La zona contemplata dalle NTA "OPREMA" è raggiunta dal servizio di raccolta dei rifiuti.

(2) Entro il perimetro del proprio lotto fondiario oppure all'interno dello stabilimento, ciascun'unità funzionale – operativa deve prevedere uno spazio da destinarsi alla raccolta differenziata dei rifiuti, attrezzata con cassonetti per il conferimento della carta, del vetro, dei contenitori in plastica ed in latta, come pure dei RSU.

(3) In caso di complessi agglomerati e' ammessa pure la sistemazione di isole ecologiche comuni per la raccolta dei rifiuti in ambito alle unità operative – funzionali affini. Le suddette isole ecologiche non devono invadere gli spazi destinati alle comunicazioni interne (strade d'accesso, passaggi pedonali, parcheggi). La distanza massima consentita tra tali isole ecologiche e le singole unità operative – funzionali e' di 50 m

(4) Gli spazi occupati dai cassonetti devono essere pavimentati e le acque piovane provenienti da tali superfici smaltite attraverso pozzetti desoleatori.

(5) La raccolta di rifiuti speciali, ai quali va riservato un particolare trattamento, avviene separatamente, con l'obbligo di tenere un catasto e di trasporto, da parte di aziende autorizzate, alle discariche all'uopo adibite o agli inceneritori da regolarsi con appositi contratti.

IX. CRITERI E CONDIZIONI DI TUTELA E MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE

Articolo 25

(1) Le varie attività presenti e future nella zona non devono produrre un impatto ambientale superiore a quello consentito per le aree destinate all'industria alimentare.

(2) I progetti riferiti ai singoli interventi devono contenere la valutazione dell'impatto ambientale ed indicare i parametri d'ammissibilità delle eventuali emissioni, riferiti alle aree destinate all'industria alimentare con, eventualmente, i provvedimenti da adottare al fine di contenere tali emissioni.

(3) Si raccomanda l'utilizzo di fonti energetiche sostenibili.

Articolo 26

Rumore

(1) Nelle fasi di progettazione, costruzione e messa in opera degli stabilimenti, i progettisti, gli esecutori ed i committenti devono rispettare le disposizioni in materia dei livelli ammissibili di inquinamento acustico.

(2) Con l'adozione di misure antirumore occorre garantire la protezione dell'ambiente lavorativo da inquinamento acustico proveniente da principali fonti di rumore, come previsto nell'Ordinanza in materia del rumore nell'ambiente esterno e di vita (GU RS 45/95) e riferito alla IV categoria di tutela da rumore. La presente disposizione si applica per tutte le attività nella zona, presenti e future.

Articolo 27

Aria

(1) Tutti gli impianti di combustione nella zona devono

impiegare combustibili con basso impatto ambientale. Nella zona d'intervento e' previsto il riscaldamento a gas e, in alternativa, ad altro combustibile ecologicamente sostenibile, tenendo presenti le potenzialità disponibili.

(2) Il progetto riferito a ciascun intervento di costruzione deve contenere una valutazione delle eventuali emissioni nell'atmosfera. In caso di superamento delle soglie consentite, occorre adottare misure di abbattimento tali da ridurre l'inquinamento ai livelli consentiti per le zone destinate all'industria alimentare. I provvedimenti devono figurare nel progetto di costruzione.

Articolo 28

Sottosuolo

(1) Nella zona d'intervento non esistono fonti idriche o corsi d'acqua. Tutte le acque di scarico devono essere convogliate nella rete fognaria pubblica a sistema separato.

(2) I nuovi interventi non devono pregiudicare le attuali condizioni di smaltimento delle acque meteoriche.

(3) Dalla zona d'intervento e' ammessa l'immissione nell'ambiente naturale unicamente dell'acqua pulita, i cui parametri qualitativi sono conformi alle disposizioni dell'Ordinanza governativa sull'emissione delle sostanze e del calore all'atto di allontanamento dei reflui dalle fonti di inquinamento (Gazzetta ufficiale della RS n. 35/96)

(4) In caso di impiego o stoccaggio di sostanze pericolose e nocive occorre adottare le misure necessarie per prevenire l'inquinamento ambientale ed elaborare un piano di intervento nell'eventualità di incidente ecologico.

(5) Le superfici adibite a traffico stazionario devono essere dotate di pozzetti degrassatori e desoleatori.

Articolo 29

Norme di sicurezza antincendio

(1) Nella zona devono essere garantite le condizioni di evacuazione in sicurezza delle persone e delle cose (in assenza della normativa nazionale che disciplini tale materia, si applicano gli indirizzi tecnici in vigore in un paese paragonabile al nostro).

(2) Devono essere garantiti i necessari distacchi tra i fabbricati ovvero una separazione antincendio tale da limitare la propagazione del fuoco in caso di incendio (in caso di mancanza delle disposizioni in materia, si applicano le direttive SZPV 204 riferite ai distacchi finalizzati a garantire la sicurezza antincendio).

(3) Occorre assicurare gli spazi necessari all'accesso ed alla manovra dei veicoli di pronto intervento (SIST DIN 14090, superfici per i vigili del fuoco). I percorsi destinati ai veicoli di pronto intervento non devono essere senza sbocco.

(4) Nella zona deve essere prevista una rete di idranti idonea ad assicurare la quantità sufficiente d'acqua antincendio (Regolamento sulla normativa tecnica in materia di costruzione della rete di idranti antincendio, Gazzetta ufficiale della RSFJ, n. 30/1991)

(5) Nella fase di progettazione vanno considerati i rischi di incendio connessi

- al pericolo di incendio dovuto all'utilizzo di sostanze infiammabili e processi tecnologici a elevato rischio di incendio
- all'impatto di impianti industriali e processi tecnologici esistenti e futuri
- al rischio di propagazione dell'incendio tra le singole zone d'insediamento.

Articolo 30

Costruzione di rifugi

(1) La zona d'intervento ricade nel territorio ove vige l'obbligo di costruzione dei rifugi. Nella fase di progettazione degli interventi occorre osservare le norme in materia della costruzione e manutenzione dei rifugi.

X. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 31

(1) Con l'entrata in vigore del presente decreto cessano di avere efficacia: il Piano particolareggiato "OPREMA" (Bollettino ufficiale n. 44/87, 2/88), l'estratto grafico dal piano particolareggiato con tolleranze (elaborato dalla Investbire Capodistria S.p.A.; prog. n. 2000-21/42, datato 9/2000), ed estratto grafico dal piano particolareggiato con tolleranze - integrazione n. 2000-21/42 (elaborata dalla Investbire Capodistria S.p.A.; prog. n. 2000-21/26, ottobre 2002).

Articolo 32

(1) Chiunque può prendere visione presso gli uffici competenti del Comune di Isola delle NTA "OPREMA".

(2) Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 350-05-11/2002

Data: 29.09.2005

Il Sindaco
Breda PEČAN

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA ŽUPANJA

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

RAZGLAŠAM

ODLOK

o dopolnitvah Odloka o odvajanju in čiščenju odpadnih in padavinskih vodav občini Izola

Županja
Breda PEČAN

Številka: 352-05-96/2003

Datum: 14.10.2005

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA OBČINSKI SVET

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in 47/04), prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) v povezavi z 58.-63. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92) ter na podlagi 100. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05) je Občinski svet Občine Izola na svoji 25. redni seji dne 29.9.2005, sprejel

ODLOK

O DOPOLNITVI ODLOKA O ODVAJANJU IN ČIŠČENJU ODPADNIH IN PADAVINSKIH VODA V OBČINI IZOLA

1. člen

S tem odlokom se dopolni Odlok o odvajanju in čiščenju odpadnih voda v Občini Izola (Uradne objave št. 5/2005) – v nadaljevanju: Odlok.

2. člen

V 3. členu se doda nov tretji odstavek, ki glasi:
»(3) Upravljavec javne službe izvaja javna pooblastila s področja gospodarske javne službe, ki se ureja s tem odlokom, če ni z zakonom ali drugim občinskim odlokom drugače določeno.«

3. člen

Ta odlok se objavi v Uradnih objavah Občine Izola in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 352-05-96/2003

Datum: 29.9.2005

Županja
Breda PEČAN