1. ALLEGATO

PROPOSTA DELLA DELIBERA

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

Prot. n.: 3505-41/2017

Data:

In virtù dell'articolo 61 della Legge sulla pianificazione territoriale (Sigla: ZPNačrt, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 33/07, 70/08 – Sigla: ZVO-1B, 108/09, 80/10 – Sigla: ZUPUDPP, 43/11 – Sigla: ZKZ-C, 57/12, 57/12 – Sigla: ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della CC e 14/15 – Sigla: ZUUJFO), dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – TUU, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUUJFO e 76/16 – Sentenza della CC) e dell'articolo 30 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99, 17/12 e 6/14), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il \_\_\_\_ alla sua \_\_\_\_ seduta ordinaria, accoglie il seguente atto di

**D E L I B E R A**

1

Si accoglie il testo unico ufficiale del Decreto sul piano territoriale particolareggiato comunale per l'area dell'abitato di Šared (abbreviato in: »PTPC Šared«).

2

Il presente atto di Delibera ha efficacia immediata.

I l S i n d a c o

**mag. Igor KOLENC**

1. ALLEGATO

proposta del testo unico ufficiale del Decreto sul PTPC Šared

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù dell'articolo 30 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99, 17/12 e 6/14) e dell'articolo 119/b del Regolamento di procedura del Consiglio del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 2/00, 3/01 e 5/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il …. alla sua …. seduta ordinaria, accoglie il testo unico ufficiale del Decreto sul piano territoriale particolareggiato comunale per l'area dell'abitato di Šared (abbreviato in: PTPC Šared), il quale comprende i seguenti atti:

* Decreto sul piano territoriale particolareggiato per l'area dell'abitato di Šared (abbreviato in: »PTPC Šared«) (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 23/2014, in vigore a decorrere dal 13 dicembre 2014), e
* Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul piano territoriale particolareggiato comunale per l'area dell'abitato di Šared (abbreviato in: »PTPC Šared«) (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 18/2017, in vigore a decorrere dal 21 novembre 2017).

**D E C R E T O**

**SUL PIANO TERRITORIALE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE PER L'AREA DELL'ABITATO DI ŠARED**

**(abbreviato in "PTPC Šared")**

**-testo unico ufficiale-**

**DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

Articolo 1

In conformità agli indirizzi di cui alle Modifiche e integrazioni degli elementi urbanistici del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola, relativi al periodo 1986 – 1990 – 2000, per l’area di Šared – sigla: MI PLT-PS (Boll. Uff. del Comune di Isola n. 18/04), con il presente decreto si accoglie il Piano territoriale particolareggiato comunale per l’area dell’abitato di Šared, abbreviato in “PTPC Šared” (in seguito: PTPC), redatto dalla società “URBI d.o.o.” di Ljubljana, progetto n. 3037.

Articolo 2

Il PTPC è lo strumento urbanistico attuativo con il quale il Comune di Isola progetta nel dettaglio gli assetti territoriali e stabilisce le condizioni per l’edificazione e altri interventi nell’ambiente. Il PTPC è la base per la predisposizione della documentazione progettuale per l’acquisizione delle concessioni edilizie.

Articolo 3

Elementi del PTPC Šared:

1. Testo del Decreto sul Piano territoriale particolareggiato comunale

Tabella 1: Unità di assetto territoriale – la tabella è parte integrante del decreto.

(2) Parte cartografica:

Mappa 01 Estratto da: Modifiche e integrazioni del piano a lungo termine

e del piano sociale del Comune di Isola (BU del Comune di

Isola n. 18/04), destinazione d’uso del territorio in scala 1:3.200

Mappa 02 Perimetro dell’area interessata dal PTPC (raffigurato sul

prospetto fondiario-catastale) in scala 1:1.000

Mappa 03 Situazione attuale e perimetro dell’area interessata dal

PTPC (ripresa geodetica) in scala 1:1.000

Mappa 04 Destinazioni particolareggiate del territorio, unità di

assetto territoriale in scala 1:1.000

Mappa 05 Situazione di assetto in scala 1:1.000

Mappa 06 Progetto di sistemazione della viabilità in scala 1:1.000

Mappa 07 Progetto di assetto delle infrastrutture di urbanizzazione

primaria, energetiche e delle telecomunicazioni in scala 1:1.000

Mappa 08 Piano di lottizzazione in scala 1:1.000

Mappa 09 Soluzioni di difesa, protezione da calamità naturali e da

altri eventi calamitosi, protezione antincendio in scala 1:3.200

(3) Allegati al PTPC:

31 Estratto dagli elementi urbanistici degli atti di pianificazione del Comune di Isola

32 Raffigurazione della situazione del territorio per le esigenze del PTPC

33 Approfondimenti tecnici su cui si basano le soluzioni dell’atto territoriale

34 Linee guida e pareri

35 Motivazione e argomentazione dell’atto territoriale

36 Sintesi per il pubblico

37 Relazione ambientale.

Articolo 4

Il PTPC Šared è articolato in:

1. Disposizioni introduttive

2. Disposizioni generali

2.1 Concetti

2.2 Perimetro dell’area interessata dal PTPC

2.3 Indirizzi di cui alle MI PLT-PS

3. Collocazione del pianificato intervento nel territorio – requisiti comuni del PTPC

3.1 Condizioni relative alla destinazione ed alla tipologia degli interventi

3.2 Condizioni per la configurazione

3.2.1 Condizioni per la configurazione nelle unità di assetto

3.2.2 Altri requisiti comuni per la configurazione urbanistica

3.2.3 Altri requisiti comuni per la configurazione architettonica

3.3 Infrastrutture della viabilità, dell’urbanizzazione primaria, energetiche, delle telecomunicazioni

3.3.1 Condizioni relative alle infrastrutture della viabilità

3.3.2 Condizioni per l’urbanizzazione primaria e per le infrastrutture energetiche e delle telecomunicazioni

3.4 Condizioni per la lottizzazione, lotti edificatori

3.5 Soluzioni e misure per la tutela dell’ambiente, la conservazione della natura, la tutela dei beni culturali e l’uso sostenibile dei beni naturali

3.6 Impatti degli interventi di assetto sulle aree contermini e collegamenti con le stesse

3.7 Soluzioni e misure relative alla difesa ed alla protezione da calamità naturali e da altri eventi calamitosi

3.8 Fasi di attuazione degli interventi di assetto ed altre condizioni di attuazione del PTPC

3.9 Condizioni urbanistiche attuative specifiche, riferite alla tutela dell'ambiente – misure per la prevenzione, la mitigazione e la rimozione delle conseguenze degli effetti sull'ambiente (misure mitigative)

4. Requisiti specifici

5. Disposizioni finali

**DISPOSIZIONI GENERALI**

CONCETTI

Articolo 5

Il significato dei concetti che appaiono nel decreto è il seguente:

1. Settore terziario: ai sensi del presente decreto, il terziario comprende le attività quali il commercio, la ristorazione, gli alberghi e i servizi, i trasporti e le attività comunali, i servizi di mediazione finanziaria, il commercio di immobili. Non rientra tra i servizi di ristorazione e albergheria la permanenza in case o alloggi di villeggiatura.

Settore quaternario: ai sensi di questo decreto, il quaternario comprende la sanità, la previdenza sociale e la tutela dell’infanzia, l’istruzione, lo sport e la ricreazione, la cultura, la pubblica amministrazione, le associazioni, la chiesa, le libere professioni.

Edificio principale, edificio (di) base: è l’edificio avente caratteristiche e destinazione basilari, fondamentali, predominanti; sul lotto edificatorio tale edificio può essere un fabbricato autonomo oppure con annessi degli edifici di supporto o delle costruzioni semplici o non esigenti.

Edificio di supporto: è un edificio complementare all’edificio principale; dal punto di vista della tipologia dell’intervento nell’ambiente, l’edificio di supporto non rientra tra le costruzioni semplici o non esigenti, bensì si tratta di una costruzione di esigenza media. L’edificio di supporto può essere un fabbricato autonomo, oppure può essere annesso all’edificio principale sul terreno funzionale pertinente allo stesso (ad es. una rimessa per automobili che eccede i criteri validi per una costruzione semplice o non esigente). L’edificio di supporto non è destinato all’abitazione e non deve superare il 60 % della superficie edificata dell’edificio principale.

Aree ad uso pubblico: aree alle quali, a prescindere dalla proprietà, al pubblico è garantito ovvero deve essere garantito il libero accesso.

Terreno destinato all’edificazione ovvero lotto edificatorio: ai sensi di questo decreto, il terreno destinato all’edificazione è un terreno composto da una o più particelle catastali o parti delle stesse, sul quale è ubicata od è pianificata una costruzione, e sul quale sono sistemate superfici di pertinenza della costruzione esistente, ovvero vi è prevista la sistemazione di superfici che serviranno alla pianificata costruzione. In questo decreto, per il concetto di terreno destinato all’edificazione si usa anche il termine lotto edificatorio.

Sistemazione delle infrastrutture: realizzazione di opere d’ingegneria civile facenti parte delle reti stradale, energetica, fognaria e delle telecomunicazioni, e realizzazione degli allacciamenti alle stesse.

Interventi di economia idrica: realizzazione di opere d’ingegneria civile per le esigenze della regolazione delle acque.

Sostituzione di una costruzione: concetto determinato con il PTPC. Il termine “intervento di nuova costruzione a sostituzione di uno stabile esistente” non equivale al termine “costruzione sostitutiva”. La sostituzione di una costruzione consiste nella rimozione dell’edificio originario seguita dalla realizzazione, nel medesimo punto, di una costruzione ex novo, avente i parametri plani-volumetrici, gli scostamenti e/o la destinazione sia uguali che differenti.

Eccessivo: superante i limiti consentiti stabiliti dalle vigenti norme in materia di tutela dell’ambiente, di protezione dal rumore, di prevenzione dell’inquinamento, ed altre norme affini.

PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DAL PTPC

Articolo 6

Oggetto del PTPC Šared è l’area S-10, come determinata nelle MI PLT-PS.

L’area S10 interessata dal PTPC Šared comprende i seguenti fondi e parti degli stessi:

3865/3, 4057/5, 4058/5, 4058/7, 4058/8, 4058/10, 4062/4, 4063/5, 4063/7, 4063/9, 4064/1, 4064/2, 4064/3, 4064/4, 4065, 4066/1, 4066/2, 4066/3, 4067, 4068, 4069/1, 4069/2, 4070/1, 4070/2, 4126/2, 4127, 4128, 4129/1, 4129/2, 4130/1, 4130/2, 4131/1, 4131/3, 4131/4, 4131/5, 4132, 4133, 4136, 4137, 4138, 4140/2, 4141/2, 4141/3, 4142, 4143/1, 4143/2, 4144/1, 4144/2, 4144/3, 4144/4, 4144/5, 4146/1, 4147/1, 4147/2, 4147/3, 4148/1, 4148/2, 4149/1, 4149/2, 4150/1, 4150/2, 4150/3, 4154/3, 4156/1, 4156/3, 4156/4, 4156/5, 4156/7, 4161/1, 4161/2, 4161/3, 4162, 4163, 4164, 4165/1, 4165/2, 4166, 4167, 4168, 4169/1, 4169/2, 4170, 4171, 4172/1, 4172/2, 4172/3, 4174, 4176/1, 4176/2, 4176/3, 4176/4, 4176/6, 4176/7, 4177/1, 4177/2, 4177/3, 4178/1, 4178/2, 4178/3, 4178/4, 4178/5, 4178/6, 4178/7, 4178/8, 4178/9, 4178/10, 4178/11, 4178/12, 4178/13, 4178/14, 4178/15, 4178/20, 4178/21, 4178/22, 4178/23, 4178/24, 4178/25, 4179, 4180/1, 4181/1, 4181/2, 4181/3, 4225/1, 4225/2, 4230, 4231, 4234, 4234, 4490/5, 6009/2, 6017 KO Malija in 2780, 2891, 2897, 2898, 2911, 2912, 2915/1, 2916/1, 2916/2, 2916/3, 2916/4, 2917/1, 2917/2, 2917/3, 2919/2, 2919/3, 2920, 2921/1, 2922/2, 2922/3, 2922/6, 2923, 2924/1, 2924/2, 2925, 2926/2, 2927, 2929/1, 2929/2, 2929/3, 2930, 2931, 2932, 2933/4, 2933/6, 2933/10, 2933/14, 2933/15, 2934/2, 2936/2, 2939, 2940, 2941/1, 2941/2, 2942/1, 2942/2, 2943, 2944/1, 2944/2, 2945, 2946/1, 2946/2, 2947, 2948/1, 2948/2, 2949, 2950/1, 2950/2, 2952/1, 2952/3, 2952/4, 2952/5, 2952/6, 2952/7, 2953/1, 2953/2, 2953/3, 2954/1, 2954/2, 2955/1, 2955/2, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2965/1, 2965/2, 2965/3, 2965/4, 2966/1, 2966/3, 2967/4, 2967/6, 2968/2, 2969/3, 2970/4, 2970/7, 2970/8, 2971/5, 2971/6, 2972/1, 2972/2, 2973/1, 2973/2, 2974, 2975, 2976, 2977/2, 2977/4, 2978, 2979/1, 2979/2, 2979/3, 2979/4, 2979/5, 2979/6, 2979/7, 2979/8, 2979/9, 2979/10, 2980, 2982/1, 2982/2, 2982/3, 2982/4, 2983, 2984/1, 2984/2, 2984/3, 2985, 2986, 2987/1, 2987/2, 2987/3, 2988/1, 2988/2, 2989/3, 2989/4, 2989/5, 2990, 2991/2, 2992, 2993, 2994/1, 2994/2, 2994/3, 2996, 2997/1, 2997/2, 2997/3, 2997/4, 2997/5, 2997/8, 2997/9, 2997/10, 2997/11, 2998/1, 2998/2, 2998/3, 2998/5, 2998/6, 2998/7, 2998/8, 2999, 2999, 3000/1, 3000/2, 3001/1, 3001/2, 3002, 3003, 3004, 3005/1, 3005/2, 3005/3, 3005/4, 3005/5, 3006, 3007, 3008/1, 3008/2, 3008/3, 3008/4, 3008/5, 3009/1, 3009/2, 3010/1, 3010/2, 3010/3, 3010/4, 3010/5, 3010/7, 3010/9, 3010/10, 3010/11, 3010/12, 3010/13, 3011/1, 3011/2, 3011/3, 3011/4, 3011/7, 3011/8, 3011/9, 3011/10, 3011/11, 3011/12, 3012, 3014/1, 3014/2, 3015/1, 3015/2, 3015/3, 3015/4, 3015/5, 3015/6, 3016/1, 3016/2, 3016/3, 3016/4, 3016/5, 3016/6, 3016/7, 3016/8, 3018/1, 3018/2, 3018/3, 3019, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 3020/4, 3021, 3022, 3023, 3173, 3174, 3175, 3176/2, 3176/3, 3176/4, 3176/5, 3186/1, 3186/2, 3186/3, 3186/4, 3187, 3188/1, 3188/2, 3189, 3191/2, 3192, 3193/1, 3193/2, 3193/3, 3193/4, 3194/3, 3194/4, 3194/5, 3194/6, 3195/1, 3195/2, 3195/3, 3196/1, 3196/2, 3197/1, 3197/2, 3197/3, 3198/1, 3198/2, 3199/1, 3199/2, 3199/3, 3200, 3201, 3202, 3203/1, 3203/2, 3204/1, 3204/2, 3205/1, 3205/4, 3205/5, 3205/6, 3206/1, 3206/2, 3206/3, 3207/2, 3208/1, 3208/2, 3208/3, 3208/4, 3208/5, 3209/1, 3209/2, 3209/3, 3210, 3211, 3212/1, 3212/2, 3212/3, 3212/4, 3213, 3214, 3215/1, 3215/2, 3215/3, 3215/4, 3217/1, 3217/2, 3217/3, 3217/4, 3217/5, 3217/6, 3217/7, 3217/8, 3217/9, 3217/10, 3219/1, 3219/2, 3219/3, 3219/4, 3219/5, 3219/6, 3220/1, 3220/1, 3220/2, 3220/3, 3220/4, 3220/5, 3220/6, 3220/7, 3220/8, 3220/9, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226/1, 3226/2, 3227, 3228/1, 3228/2, 3228/3, 3228/4, 3228/5, 3228/6, 3229, 3230, 3231/1, 3232/1, 3232/2, 3233/1, 3233/2, 3233/3, 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7, 3233/8, 3233/9, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239/1, 3239/2, 3240, 3241/1, 3241/2, 3241/3, 3242/1, 3242/2, 3242/3, 3242/4, 3242/5, 3242/6, 3244, 3247/1, 3247/2, 3248/1, 3248/2, 3248/3, 3248/4, 3249, 3254/1, 3254/2, 3255/1, 3255/2, 3256/1, 3256/2, 3257, 3258/1, 3258/2, 3258/3, 3258/4, 3258/5, 3259/1, 3259/2, 3271/1, 3271/2, 3272, 3273, 3274, 3275/1, 3275/2, 3277, 3277, 3310/1, 3314, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321/1, 3321/2, 5278/7, 5278/8, 5288, 5289, 5290, 5292, 5295, tutte C.c. Cetore.

Il perimetro dell’area interessata dal PTPC Šared è definito e raffigurato nell’allegato grafico: Mappa 02 – Perimetro dell’area d’intervento, in scala 1:1.000.

L’area di assetto si estende su una superficie di 44,55 ettari.

Articolo 7

Articolazione del territorio

1. In concordanza con gli indirizzi delle MI PLT-PS, l’unità territoriale di pianificazione Šared -S10 si suddivide nelle unità di assetto territoriale (sigla: UAT) S10/1, S10/2 ed S10/3. L’articolazione particolareggiata è determinata nel PTPC con le unità specifiche di assetto territoriale (sigla: USAT).
2. Le USAT sono delle aree di terreni fabbricabili compiute dai punti di vista territoriale e funzionale, destinate all’insediamento ed aventi un’unitaria destinazione prevalente delle superfici e delle costruzioni.
3. Le condizioni urbanistiche attuative sono definite dal punto di vista territoriale per l’intera area interessata dal PTPC nonché per le singole USAT.

Articolo 8

Requisiti comuni e specifici

1. I requisiti comuni vigono per ciascuna tipologia specifica di destinazione e per tutti i tipi di UAT, salvo che i requisiti specifici diano disposizioni diverse.

I requisiti specifici sono definiti per le singole USAT o per le singole ubicazioni. Per le superfici in oggetto, la validità di parte dei requisiti comuni ovvero specifici è esplicitamente indicata.

Le condizioni stabilite con il PTPC si applicano per il singolo lotto edificatorio.

indirizzi di cui alle Modifiche e integrazioni degli elementi urbanistici del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola, relativi al periodo 1986 – 1990 – 2000, per l’area

di Šared

Articolo 9

1. In base agli indirizzi del piano a lungo termine e del piano sociale, la destinazione prevalente dell’area dell’unità di pianificazione 10 - Šared è quella di un abitato residenziale e di un centro locale di rifornimento e dei servizi per l’entroterra di pertinenza. L’area di Šared è un’area con superfici abitative, aree a destinazione mista, aree sportivo-ricreative e aree a verde, con le pertinenti infrastrutture economiche di supporto.
2. Le MI PLT-PS definiscono le unità territoriali di pianificazione S10/1, S10/2 ed S10/3, aventi la destinazione base "S": alloggi, aree a destinazione mista, aree sportivo-ricreative, aree a verde, infrastrutture economiche.
3. Per le destinazioni finalizzate del territorio, stabilite con le MI PLT-PS, in concordanza con la normativa vigente (Legge sulla pianificazione territoriale) sono previste le seguenti destinazioni particolareggiate del territorio:

|  |  |
| --- | --- |
| Destinazioni finalizzate ai sensi delle MI PLT-PS e del Regolamento ministeriale sulla digitalizzazione degli elementi urbanistici dei piani sociali comunali a lungo ed a medio termine (GU RS n. 20/2003) | Destinazioni particolareggiate del territorio previste nel PTPC in base all’Allegato 1 al Regolamento sui contenuti, le forme e le modalità di predisposizione del piano territoriale comunale, e sulle condizioni per la determinazione delle aree di risanamento dell’edificazione sparsa e delle aree per lo sviluppo e l’ampliamento degli abitati (GU RS n. 99/07) |
| MS - aree dei centri urbani | CU - aree primarie delle attività urbane centrali |
| SE - aree con case uni- e bi-familiari | SS - aree residenziali |
| SV - aree con edifici plurifamiliari | SS - aree residenziali |
| SK - aree residenziali con fattorie/unità di economia agricola | SK - aree residenziali rurali |
| ZP - aree a verde | ZD - altre aree sistemate a verde |
| DC - aree di culto e di svolgimento delle funzioni religiose | CD - altre aree di attività urbane centrali con una determinata attività dominante ad eccezione di quella residenziale |

1. Per le destinazioni finalizzate SE ed SV (di cui alle MI PLT-PS), in virtù dell’Allegato 1 al succitato Regolamento (GU RS n. 99/07) le differenze nello sfruttamento del territorio nel PTPC si applicano con le disposizioni per la configurazione urbanistica delle unità di assetto.

Con il PTPC si definiscono in aggiunta anche le destinazioni particolareggiate del territorio (sigla: DPT) per le seguenti tipologie di aree: CDc – aree per le funzioni religiose, ZS – aree di relax, ricreative e sportive, ed EO – aree delle infrastrutture delle telecomunicazioni, energetiche ed ambientali.

**COLLOCAZIONE DEL PIANIFICATO INTERVENTO NEL TERRITORIO – REQUISITI COMUNI DEL PTPC**

CONDIZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE ED ALLA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Articolo 10

Il PTPC definisce la destinazione particolareggiata delle aree così come segue:

Sigla SS aree residenziali con attività secondarie di supporto

Sigla SK aree residenziali rurali

Sigla CU aree per le attività urbane centrali

Sigla CDc aree per le funzioni religiose

Sigla ZD altre aree sistemate a verde

Sigla ZS aree di relax, ricreative e sportive

Sigla PC aree delle strade

Sigla EO aree delle infrastrutture energetiche, delle telecomunicazioni ed ambientali.

Articolo 11

Destinazione particolareggiata del territorio

Sulle superfici soggette alle singole destinazioni particolareggiate del territorio, definite nel grafico: Mappa 04 – Destinazioni particolareggiate del territorio, unità di assetto territoriale, sono ammesse le seguenti destinazioni ovvero attività:

**SS aree residenziali con attività secondarie di supporto**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* abitazioni,
* lavoro a domicilio che non incide in modo eccessivo sull’ambiente di vita (più dell’uso degli alloggi a fini abitativi),
* attività economiche terziarie, esercitate quali attività integrative per le esigenze locali dell’area residenziale, senza impatto eccessivo sull’ambiente di vita,
* attività economiche quaternarie, esercitate quali attività integrative per le esigenze locali dell’area residenziale.

**SK aree residenziali rurali**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* abitazioni,
* fattorie (con capienze abitative e fabbricati agricoli funzionali),
* attività economiche terziarie e quaternarie,
* attività di produzione che non compromettono eccessivamente l’ambiente,
* sport e ricreazione.

**CU aree per le attività urbane centrali**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* attività economiche terziarie,
* attività economiche quaternarie,
* locali d’esercizio (uffici),
* abitazioni – unità residenziali,
* attività di produzione senza effetti eccessivi per l’ambiente e senza depositi esterni (ad es. editoria, rilegatura libri ed attività affini).

**CDc aree per le funzioni religiose**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* funzioni religiose,
* educazione religiosa,
* attività culturali.

**ZD altre aree sistemate a verde**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* ricreazione e relax nel verde,
* agricoltura e silvicoltura (protrazione dell’attuale uso delle aree agricole e boschive).

**ZS aree di relax, ricreative e sportive**

Le aree per la ricreazione e lo sport all’aperto sono destinate allo sport, alla ricreazione ed al relax all’aperto e comprendono solamente le superfici dei campi sportivi (senza costruzioni in altezza) e le aree a verde quali campi sportivi, parchi giochi; le attività integrative sono unicamente di carattere temporaneo/stagionale. In singoli casi, parte delle aree ZS è destinata anche alla sosta dei veicoli, quando tale soluzione è definita nei grafici.

**PC aree delle strade**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* traffico stradale.

**EO aree delle infrastrutture energetiche, delle telecomunicazioni ed ambientali**

Destinazioni ovvero attività ammesse:

* attività delle infrastrutture energetiche e delle telecomunicazioni, e attività ambientalistiche per le esigenze dell’approvvigionamento idrico, della depurazione delle acque reflue, della gestione dei rifiuti.

Articolo 12

Tipologie ammesse di interventi

Nell’area d’intervento in virtù del PTPC sono ammesse le seguenti tipologie di interventi:

* interventi di manutenzione, ristrutturazione, costruzioni annesse, soprelevazioni, rimozione degli stabili esistenti,
* modifiche di destinazione degli stabili esistenti nell’ambito delle ammesse attività e destinazioni del territorio,
* realizzazione di costruzioni ex novo,
* realizzazione di costruzioni semplici e non esigenti,
* interventi di assetto delle infrastrutture (costruzione delle infrastrutture del traffico, energetiche, di urbanizzazione primaria, e degli impianti e reti delle telecomunicazioni),
* interventi di assetto rientranti nel settore dell’economia idrica.

Articolo 13

Costruzioni semplici e non esigenti

1. Nell’intera area interessata dal PTPC è ammessa la realizzazione di costruzioni semplici e non esigenti quali:

* manufatti e impianti infrastrutturali ausiliari;
* serbatoi per il GPL o olio per riscaldamento con il rispettivo allacciamento all’edificio principale, realizzati nel rispetto delle norme che disciplinano il settore degli impianti per liquidi e gas infiammabili, ed in concordanza con le condizioni del fornitore. I serbatoi devono essere nascosti con appropriati elementi architettonici, inverdimenti o soluzioni tecniche alternative, possono anche essere interrati o collocati all’interno dello stabile, il che deve essere raffigurato nella documentazione progettuale prescritta per l’acquisizione della concessione edilizia;
* serbatoi – collettori per l’acqua piovana;
* impianti di condizionamento d’aria: collocabili all’interno o sui balconi degli stabili, in soffitta o come parte integrante della configurazione della facciata. Non è ammesso collocare tali impianti sulle facciate visibili dalle aree ad uso pubblico; gli impianti devono essere nascosti da appropriati elementi architettonici o soluzioni tecniche alternative, il che deve essere raffigurato nella documentazione progettuale prescritta per l’acquisizione della concessione edilizia;
* collettori o pannelli solari: collocabili nello stabile o sulla superficie del tetto o della facciata di stabili residenziali o ad altra destinazione;
* allacciamenti alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, nel caso in cui gli stessi vengano realizzati sull’/nell’esistente stabile costruito in base alla relativa concessione edilizia, ovvero entro i confini del lotto edificatorio pertinente a detto stabile;
* costruzioni ausiliarie ad uso pubblico;
* parcheggi pubblici autonomi e parcheggi autonomi (con fino ad un massimo di 5 posteggi) per le esigenze del nucleo del villaggio (come disposto nell’art. 12°);
* costruzioni ausiliarie per il monitoraggio dello stato dell’ambiente e dei fenomeni naturali;
* piste ciclabili e pedonali, sentieri forestali, sentieri tematici e sentieri da corsa;
* impianti per la pubblicizzazione, conformi al Decreto sull’aspetto della città, degli abitati e delle aree rurali del comune di Isola.

1. Sulle superfici contrassegnate con le sigle SS, SK, CU e CDc è ammessa, in aggiunta, la realizzazione di costruzioni semplici e non esigenti annesse a stabili residenziali e commerciali, le quali sono destinate all’integrazione dell’edificio principale legalmente costruito, non sono destinate all’abitazione e consentono il normale funzionamento dell’edificio principale:

* rimesse auto e pergole della superficie massima di 50 mq;
* tettoie, rimesse, ripostigli, bersò, rimesse per la legna, cucine all’aperto, giardini invernali, verande, serre, saune, locali per il fitness, cantine (dispense, cantine vinicole e sim.), della superficie massima di 35 mq;
* magazzini all’aperto recintati con reti, attigui a locali commerciali e alberghieri, destinati al deposito di bombole, bibite, imballaggi e sim.;
* piscine da nuoto, piscine decorative, peschiere;
* stabili per l’allevamento di piccoli animali, caprini e ovini, della superficie massima di 12 mq;
* recinzioni, muri di sostegno e opere murarie affini, realizzati in ossequio alle disposizioni per la loro configurazione.

Sulle superfici succitate non è consentito l’allevamento professionale di animali.

Le succitate costruzioni ausiliarie non possono essere allacciate alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica in modo autonomo; è ammesso unicamente attaccarle agli allacciamenti degli esistenti edifici principali a destinazione residenziale o commerciale.

Le succitate costruzioni ausiliarie sono a un unico piano, e possono essere in parte o completamente interrate.

1. Sulle superfici contrassegnate con la sigla SK è ammessa, in aggiunta e nell’ambito delle fattorie, la realizzazione delle seguenti costruzioni semplici e non esigenti:

* serre della superficie massima di 100 mq;
* fienili, aie, rimesse agricole, cantine (dispense, cantine vinicole e sim.), granai, seccatoi per frutta, frantoi oleari, stabili per l’allevamento di animali, della superficie massima di 50 mq.

Sulle superfici SK non è consentito l’allevamento professionale di animali.

Le succitate costruzioni ausiliarie non possono essere allacciate alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica in modo autonomo; è ammesso unicamente attaccarle agli allacciamenti degli esistenti edifici principali a destinazione residenziale, agricola o commerciale.

La configurazione delle costruzioni ausiliarie di cui ai punti 1 e 2 di questo articolo deve essere consona con i dettagli qualitativi dell’architettura dell’edificio principale, col carattere dell’area e con le altre norme di questo decreto. Per la realizzazione di dette costruzioni non devono essere impiegati materiali di scarto. I tetti possono essere ricoperti con coppi o un manto di copertura di materiale e struttura affine, oppure rinverditi. In caso di costruzioni completamente interrate, sui solai superiori delle stesse possono essere sistemate delle superfici calpestabili (inerbite o lastricate) facenti parte della sistemazione delle aree scoperte.

In caso di costruzioni ausiliarie annesse al preesistente edificio principale, il solaio superiore delle stesse può essere sistemato a terrazzo calpestabile, oppure può essere coperto dal tetto di copertura e inclinazione identiche a quelle dell’edificio principale.

1. Sulle superfici ZS - aree di relax, ricreative e sportive e ZI – aree dei campi da gioco sono ammesse, in aggiunta, le seguenti costruzioni semplici e non esigenti:

* campi sportivi all’aperto;
* recinzioni (reti) in concordanza con le norme in materia.

Sulle superfici in oggetto è consentito collocare costruzioni temporanee:

* destinate all’offerta turistica stagionale o alle manifestazioni (terrazze scoperte di esercizi di ristorazione, tendoni e capannoni gonfiabili o prefabbricati, palchi con tettoie, spazi coperti per eventi vari, tribune all’aperto provvisorie per gli spettatori);
* chioschi o container (della superficie massima di 30 mq ed alti fino a 4,00 m, destinabili alle unità sanitarie, alla vendita di cibi e bevande, giornali e sim.).

1. Le costruzioni ausiliarie temporanee possono essere collocate (costruite) su superfici destinate alle stesse con relativo strumento urbanistico, oppure su superfici di proprietà statale e comunale su cui tale collocazione e la rispettiva durata siano state concesse dal soggetto preposto alla gestione delle superfici. La costruzione temporanea va rimossa dopo la scadenza del termine per il quale la stessa era stata realizzata. Rimossa la costruzione, è necessario ripristinare lo stato originario del terreno compromesso.

Articolo 14

Margini di tolleranza relativi all’uso finalizzato ed alla configurazione del territorio

1. Gli stabili esistenti aventi la destinazione non consona con il PTPC possono continuare ad essere usati in concordanza con l’acquisita licenza ed entro i limiti delle vigenti norme ambientalistiche (rumore, tutela dell’ambiente ...). Modifiche di destinazione sono ammesse nell’ambito delle attività consentite stabilite con il PTPC; in caso di attività (capienze) nuove o ampliate è necessario assicurare posteggi addizionali, come dalle norme del PTPC.
2. Gli stabili esistenti eccedenti i criteri di configurazione urbanistica e architettonica di cui al PTPC (ad es. uno stabile che non dispone di un terreno funzionale sufficientemente grande, o non è sufficientemente scostato dai confini del lotto edificatorio, oppure non dispone di un terreno/lotto edificatorio sufficientemente grande …) possono continuare ad essere usati in concordanza con l’acquisita licenza e nell’ambito delle attività ammesse. Modifiche di destinazione sono ammesse nell’ambito delle attività consentite stabilite con il PTPC; in caso di attività (capienze) nuove o ampliate è necessario assicurare posteggi addizionali, come dalle norme del PTPC. Tipologie ammesse di interventi:

* ristrutturazioni eseguite nel rispetto delle condizioni prescritte per la configurazione architettonica delle costruzioni realizzate ex novo,
* non sono ammesse costruzioni annesse agli stabili o soprelevazioni dei medesimi,
* realizzazione di vani interrati sotto gli stabili esistenti, nell’ambito delle planimetrie degli stessi,
* sostituzione delle costruzioni esistenti – nei parametri plani-altimetrici uguali o ridotti.

1. Gli stabili esistenti eccedenti i criteri di configurazione urbanistica e architettonica di cui al PTPC (i.e. lo stabile esistente è scostato dai confini del lotto meno di quanto prescritto, dispone però di un terreno/lotto edificatorio sufficientemente grande, e le dimensioni del lotto consentono di realizzare costruzioni annesse od anche costruzioni ex novo) possono continuare ad essere usati in concordanza con l’acquisita licenza e nell’ambito delle attività ammesse. Modifiche di destinazione sono ammesse nell’ambito delle attività consentite stabilite con il PTPC; in caso di attività (capienze) nuove o ampliate è necessario assicurare posteggi addizionali, come dalle norme del PTPC. Tipologie ammesse di interventi:

* ristrutturazioni eseguite nel rispetto delle condizioni prescritte per la configurazione architettonica delle costruzioni realizzate ex novo,
* costruzioni annesse agli stabili o soprelevazioni dei medesimi, nel rispetto delle condizioni prescritte per le costruzioni ex novo,
* realizzazione di vani interrati sotto gli stabili esistenti,
* in via eccezionale, nell’area tutelata quale bene culturale (patrimonio insediativo, architettonico) è ammessa la realizzazione di costruzioni annesse, soprelevazioni e vani interrati sotto gli stabili esistenti, con scostamenti inferiori a quelli ammessi per le costruzioni ex novo, comunque unicamente con il consenso scritto del vicino contermine,
* sostituzione delle costruzioni esistenti – nei parametri plani-altimetrici uguali o ridotti, in parametri maggiorati le sostituzioni sono ammesse solo in ossequio agli alinea precedenti.

CONDIZIONI PER LA CONFIGURAZIONE

Articolo 15

Condizioni urbanistiche attuative (sigla: CUA) per la configurazione delle costruzioni e di altri interventi nell’ambiente:

* CUA per la configurazione nelle unità di assetto,
* CUA per la configurazione urbanistica,
* CUA per la configurazione architettonica,
* CUA per la configurazione di altri interventi nell’ambiente.
  + 1. **Condizioni per la configurazione nelle unità di assetto**

Articolo 16

1. Il PTPC definisce i tipi delle unità di assetto, i quali stabiliscono le condizioni per la configurazione urbanistica e architettonica degli stabili. La denominazione dell’unità di assetto equivale al nome proprio del tipo di unità di assetto e non ne identifica l’attività ammessa o le capienze.
2. Il PTPC definisce i seguenti tipi di unità di assetto:

sigla: **e** case unifamiliari (edificazione di stabili autonomi di dimensioni ridotte)

sigla: **e1** case unifamiliari con indice di edificabilità maggiore

sigla: **dv** case binate

sigla: **ter** edifici a terrazza (edificazione addensata di costruzioni disposte su

terrazze/gradoni)

sigla:  **v** villaggio (edificazione fitta di edifici autonomi di dimensioni medie)

sigla:  **x** costruzioni distinte di configurazione peculiare

1. Nel PTPC i tipi delle unità di assetto sono definiti per ogni singola USAT, per le superfici contrassegnate con le sigle SS, SK e CU. Il tipo di unità di assetto si identifica dal contrassegno della singola USAT, descritto nei grafici e nel prospetto delle USAT.

Articolo 17

UNITÀ DI ASSETTO: VILLAGGIO (v)

(1) Criteri e condizioni per gli stabili residenziali:

* indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,3,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,3 o superiore,
* nel singolo stabile sono ammesse fino a due unità abitative,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine,

- lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m,

- sul medesimo lotto edificatorio possono essere a contatto fino a due edifici principali,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 5,90 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare gli 8,00 m; è possibile realizzare stabili con piani ammezzati; la quota della soglia del pianterreno può essere al massimo 1,40 m sopra l’assestato terreno circostante;

- in caso di terreni molto movimentati ovvero in pendenza, dove il pianterreno si presenta completamente interrato da minimo un lato, lo schema massimo consentito può arrivare fino a K+P+1+M (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante + mansarda), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare gli 8,70 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare i 10,80 m; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale);

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

- l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse del tetto dell’edificio principale sono ammesse in caso di ristrutturazione del tetto preesistente inclinato di più o di meno, quando tale intervento è condizionato dall’integrità della configurazione o del concetto dello stabile; inclinazioni diverse sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base, la quale occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale), il tetto è a due falde;

* i parcheggi (posteggi) devono essere allestiti sul lotto edificatorio.

(2) Criteri e condizioni per gli stabili delle economie agricole e per gli stabili destinati all’esercizio di altre attività economiche:

* indice di edificabilità (sigla: FZ): fino ad un massimo dello 0,3,
* la superficie edificata dello stabile può misurare fino a 180 mq,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine,

- lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m,

- sul medesimo lotto edificatorio possono essere a contatto fino a due edifici principali,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P (scantinato + pianterreno), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 7,00 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale), o rispetto al cortile ovvero all’assestato terreno circostante;

- in caso di terreni molto movimentati ovvero in pendenza, dove il pianterreno si presenta completamente interrato da minimo un lato, lo schema massimo consentito può arrivare fino a K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 9,70 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale) ), o rispetto al cortile ovvero all’assestato terreno circostante;

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

- l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse del tetto dell’edificio principale sono ammesse in caso di ristrutturazione del tetto preesistente inclinato di più o di meno, oppure se la funzione dello stabile ne esige un’apertura (larghezza) maggiore; inclinazioni diverse sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base, la quale occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale), il tetto è a due falde;

* i parcheggi (posteggi) devono essere allestiti sul lotto edificatorio.

(3) Edifici di supporto:

* per la configurazione degli edifici di supporto si applicano in senso le disposizioni prescritte per gli edifici principali,
* configurazione del tetto: sono ammesse inclinazioni uguali o inferiori rispetto a quelle degli edifici principali.

(4) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti equivale all’indice di edificabilità (FZ) che va fino ad un massimo dello 0,2.

Articolo 18

UNITÀ DI ASSETTO: CASE UNIFAMILIARI (e)

(1) Criteri e condizioni per gli stabili residenziali:

* indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,3,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,3 o superiore,
* nel singolo stabile sono ammesse fino a due unità abitative,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine,

- lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 5,90 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare gli 8,00 m; è possibile realizzare stabili con piani ammezzati; la quota della soglia del pianterreno può essere al massimo 1,40 m sopra l’assestato terreno circostante;

- in caso di terreni molto movimentati ovvero in pendenza, dove il pianterreno si presenta completamente interrato da minimo un lato, lo schema massimo consentito può arrivare fino a K+P+1+M (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante + mansarda), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare gli 8,70 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare i 10,80 m; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale);

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

- l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse dal tetto dell’edificio sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale), il tetto è a due falde;

* i parcheggi (posteggi) devono essere allestiti sul lotto edificatorio.

(2) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti equivale all’indice di edificabilità (FZ) che va fino ad un massimo dello 0,2.

Articolo 19

UNITÀ DI ASSETTO: CASE UNIFAMILIARI (e1)

(1) Criteri e condizioni per gli stabili residenziali:

* indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,4,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,2 o superiore,
* nel singolo stabile sono ammesse fino a due unità abitative,
* scostamenti:

- 1,5 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 5,90 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare gli 8,00 m; è possibile realizzare stabili con piani ammezzati; la quota della soglia del pianterreno può essere al massimo 1,40 m sopra l’assestato terreno circostante;

- in caso di terreni molto movimentati ovvero in pendenza, dove il pianterreno si presenta completamente interrato da minimo un lato, lo schema massimo consentito può arrivare fino a K+P+1+M (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante + mansarda), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare gli 8,70 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare i 10,80 m; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale);

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

-l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse dal tetto dell’edificio sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale), il tetto è a due falde;

* i parcheggi (posteggi) devono essere allestiti sul lotto edificatorio.

(2) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti equivale all’indice di edificabilità (FZ) che va fino ad un massimo dello 0,1.

Articolo 20

UNITÀ DI ASSETTO: CASE BINATE, CASE A SCHIERA (dv)

(1) Criteri e condizioni per gli stabili residenziali:

* indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,3,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,3 o superiore;
* nel singolo stabile sono ammesse fino a due unità abitative;
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio, ad eccezione della parete dove i due stabili sono a contatto;

- due stabili costruiti su due lotti contermini devono essere a contatto (come dalla rappresentazione grafica);

- la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine;

- lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m;

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale;

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 5,90 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare gli 8,00 m; è possibile realizzare stabili con piani ammezzati; la quota della soglia del pianterreno può essere al massimo 1,40 m sopra l’assestato terreno circostante;

- in caso di terreni molto movimentati ovvero in pendenza, dove il pianterreno si presenta completamente interrato da minimo un lato, lo schema massimo consentito può arrivare fino a K+P+1+M (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante + mansarda), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare gli 8,70 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare i 10,80 m; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale);

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

- l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse dal tetto dell’edificio sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale), il tetto è a due falde;

* i parcheggi (posteggi) devono essere allestiti sul lotto edificatorio.

(2) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti equivale all’indice di edificabilità (FZ) che va fino ad un massimo dello 0,1.

Articolo 21

UNITÀ DI ASSETTO: EDIFICI A TERRAZZA (ter)

(1) Criteri e condizioni per gli stabili residenziali:

* indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,6,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,2 o superiore,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- lo scostamento di 1,5 m è ammesso per balconi, ballatoi, sporti di gronda,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* pianta: gli stabili dell’edificazione a terrazza devono essere scostati l’uno dall’altro, di modo da garantire il panorama dalla via sovrastante sul mare e sul paesaggio circostante; i piani superiori dei singoli edifici a terrazza possono essere lunghi fino a 30 m;
* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+2 (scantinato + pianterreno + 2 piani sovrastanti), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 9,00 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; lo scantinato deve essere completamente interrato, il pianterreno e il piano sovrastante hanno un lato interrato; la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto al livello del corridoio pedonale ovvero al livello della strada (laddove non vi sia il corridoio pedonale); sopra il livello della strada superiore può esserci un solo piano (i.e. il secondo piano) del singolo edificio a terrazza;

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

- l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚ per il gradone/piano superiore del singolo edificio a terrazza; gli altri piani (gradoni) possono avere il tetto piano; inclinazioni diverse sono ammesse per fino al 50 % della pianta completa del tetto del piano più alto (misurata in orizzontale);

* i parcheggi devono essere allestiti congiuntamente per la singola tappa edificatoria; i posteggi vanno realizzati sotto terra, fino al 25 % dei posteggi può essere realizzato al livello terra.

(2) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

Nelle unità di assetto "ter" è ammessa la realizzazione di costruzioni non esigenti e semplici per le esigenze comuni del singolo edificio a terrazza o di un gruppo di tali edifici; non è ammesso realizzare costruzioni semplici o non esigenti per le esigenze di un singolo alloggio o locale d’esercizio.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti, realizzate sul singolo lotto, non deve superare l’indice di edificabilità (FZ) dello 0,1.

Articolo 22

UNITà DI ASSETTO: costruzioni di configurazione peculiare (x)

(1) Configurazione degli stabili:

le costruzioni in quest’unità sono di configurazione libera – peculiare.

* Indice di edificabilità (FZ): fino ad un massimo dello 0,6,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,1 o superiore,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- lo scostamento di 1,5 m è ammesso per balconi, ballatoi, sporti di gronda,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* pianta: la superficie del piano più alto (i.e. del secondo piano) non può superare il 50 % della superficie del pianterreno,
* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+2 (scantinato + pianterreno + 2 piani sovrastanti), con lo scantinato interrato,

- lo scantinato è destinato all’allestimento di parcheggi, magazzini e depositi,

- la quota della soglia del pianterreno può essere rialzata fino ad un massimo di 0,30 m rispetto all’assestato terreno circostante o al marciapiede,

* i parcheggi devono essere garantiti sul lotto edificatorio e realizzati sotto il livello del terreno circostante; il 50 % dei parcheggi può essere allestito al livello del terreno circostante.

(2) Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

Nell’unità di assetto “x” è ammesso realizzare costruzioni semplici e non esigenti per le esigenze comuni del singolo stabile; non è ammesso realizzare costruzioni semplici o non esigenti per le esigenze di un singolo alloggio o locale d’esercizio.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti, realizzate sul singolo lotto, non deve superare l’indice di edificabilità (FZ) dello 0,1.

* + 1. **Altri requisiti comuni per la configurazione urbanistica**

Articolo 23

Indice di edificabilità (FZ)

Nel calcolo dell’indice di edificabilità per la superficie edificata di uno stabile ci si attiene ai seguenti criteri:

1. La superficie edificata dello stabile (il terreno sottostante l’edificio) è la superficie delimitata dal perimetro esterno dello stabile al livello del piano terra.
2. Sono comprese nella superficie edificata, considerata nel calcolo dell’indice di edificabilità:

* la superficie della proiezione verticale del piano terra su un piano orizzontale (con comprese tutte le superfici chiuse dello stabile, i giardini estivi, i vani invetriati, le arcate e altre parti edificate affini);
* le parti a strapiombo dello stabile (superfici coperte e chiuse da almeno tre lati), realizzate sopra la superficie edificata della volumetria base, che compongono esse stesse la volumetria dello stabile;
* le superfici degli scantinati ovvero di altre parti interrate dello stabile, le quali si estendono sopra il livello dell’assestato terreno circostante (ad eccezione dell’unità di assetto degli edifici a terrazza), quando tali piani interrati estesi sopra il livello dell’assestato terreno circostante dispongono di una fonte di luce naturale (sulla facciata del piano interrato vi sono finestre o porte): in tal caso viene considerata nel calcolo la superficie dei vani illuminati dalla luce naturale, o almeno la superficie formata dalla larghezza della facciata con le aperture e da metà della profondità dello scantinato.

1. Non sono compresi nella superficie edificata da considerare nel calcolo dell’indice di edificabilità ai sensi del presente PTPC: i piani completamente interrati, le scale e le rampe d’accesso esterne, i balconi, le pensiline, i sistemi di riparo dal sole, le costruzioni semplici e le costruzioni non esigenti.
2. Sono comprese nella superficie edificata delle costruzioni semplici e non esigenti le costruzioni con un piano sopra il livello del terreno, munite di tetto e dai lati sia chiusi che aperti; non sono compresi in questa superficie le piscine, le sistemazioni del terreno e le costruzioni completamente interrate.

Articolo 24

Linea di regolazione

Nel PTPC la linea di regolazione determina le larghezze minime dei profili delle vie. La linea di regolazione demarca il confine tra le superfici pubbliche e quelle private. La superficie pubblica può estendersi anche oltre la linea di regolazione, se l’esistente superficie pubblica (il terreno) è più larga della superficie demarcata dalla linea di regolazione. La superficie pubblica può anche essere ampliata, rispetto alla linea di regolazione stabilita nella rispettiva mappa, per le esigenze della realizzazione delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica.

In virtù del presente PTPC, per la linea di regolazione il margine di tolleranza è fino a 2 m in caso di terreni piani o in pendenza lieve, mentre in caso di terreni in pendenza maggiore il margine di tolleranza per la linea di regolazione è fino a 4 m; la tolleranza si misura verso l’esterno ossia dalla linea di regolazione verso il lato esterno della superficie pubblica viabile. Nelle superfici interessate dai margini di tolleranza della linea di regolazione non sono ammessi interventi che potessero impedire la realizzazione di un muro di sostegno o di un’altra infrastruttura pubblica di rilevanza economica. La superficie interessata dal margine di tolleranza della linea di regolazione è destinata alla possibile realizzazione di muri di sostegno od altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica. Il terreno al lato esterno della linea di regolazione, destinato alla realizzazione di muri di sostegno od altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, si definisce per ogni singolo intervento edilizio a parte, in base ai progetti attuativi.

La linea di regolazione coincide con la linea di confine dell’USAT riferita alle superfici viabili ed è stabilita nella Mappa 05 – Situazione di assetto.

Articolo 25

Scostamenti degli edifici principali e degli edifici di supporto

1. Gli scostamenti delle costruzioni sono definiti nelle condizioni per la configurazione degli interventi nelle singole unità di assetto.
2. Lo scostamento della costruzione si misura in orizzontale, dal piano della parte più sporgente della facciata dello stabile (non sono compresi nelle sporgenze della facciata i cornicioni, le orlature ed altri elementi decorativi affini) fino alla linea di regolazione o fino al confine del lotto edificatorio:

* la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine,
* lo scostamento ammesso per balconi, ballatoi e sporti di gronda è di 1,5 m,
* la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale.

1. Scostamenti inferiori a 4 m, definiti nelle unità di assetto, sono ammessi:

* in caso di sostituzione di un edificio preesistente, vale a dire in caso di rimozione e costruzione ex novo di un edificio preesistente costruito legalmente, entro gli stessi parametri planimetrici, con scostamenti inferiori a quelli stabiliti per le unità di assetto – in tal caso il consenso del vicino non è necessario.

1. Per gli scantinati ovvero i piani interrati, gli scostamenti degli edifici principali e di quelli di supporto sono quelli stabiliti per le unità di assetto e nel presente articolo.
2. Le disposizioni riguardanti gli scostamenti degli edifici di supporto sono identiche a quelle valide per gli edifici principali.
3. I muri di sostegno, alti più di 1,5 m e realizzati per le esigenze delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, si costruiscono dal lato esterno della linea di regolazione – della superficie viabile pubblica; in caso di profili delle vie sufficientemente larghi e di un’appropriata soluzione tecnica della viabilità, dette strutture possono realizzarsi anche dal lato interno della linea di regolazione.
4. La realizzazione di muri di sostegno a destinazione non pubblica, alti più di 1,5 m, è ammessa nel rispetto dello scostamento di 60 cm dalla linea di regolazione e con il consenso scritto dell’amministratore della superficie pubblica. I muri di sostegno collocati lungo la linea di regolazione ovvero lungo la strada pubblica devono essere realizzati fuori dal campo di visibilità della strada.
5. La costruzione di muri di sostegno, alti più di 1,5 m, lungo la linea di confine tra due lotti contermini è ammessa, se un superamento alternativo della differenza di altezza risulta impossibile e se i proprietari dei terreni concludono un accordo scritto su tale soluzione.

Articolo 26

Scostamenti delle costruzioni semplici e delle costruzioni non esigenti

Requisiti per gli scostamenti delle costruzioni semplici e delle costruzioni non esigenti:

1. La strada di accesso consolidata e il cortile consolidato possono essere sistemati fino al confine della particella catastale e fino alla linea di regolazione ovvero fino al confine con la superficie pubblica viabile.
2. Scostamenti delle recinzioni:

* la recinzione alta fino a 2,2 m può estendersi fino alla linea di regolazione ovvero fino al confine con la superficie pubblica viabile, con il consenso dell’amministratore della superficie viabile. Il recinto lungo la linea di regolazione ovvero lungo una strada pubblica deve essere realizzato fuori dal campo di visibilità della strada;
* il recinto alto fino a 2,2 m può estendersi fino al confine del lotto edificatorio ovvero della particella.

1. Scostamenti delle scarpate e dei muri di sostegno:

* i muri di sostegno, alti fino a 1,5 m, per le esigenze delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica si realizzano dal lato esterno della linea di regolazione – della superficie viabile pubblica; in caso di profili delle vie sufficientemente larghi e di un’appropriata soluzione tecnica della viabilità, dette strutture possono realizzarsi anche dal lato interno della linea di regolazione;
* la realizzazione di muri di sostegno a destinazione non pubblica, alti fino a 1,5 m, è ammessa nel rispetto dello scostamento di 60 cm dalla linea di regolazione e con il consenso scritto dell’amministratore della superficie pubblica. I muri di sostegno collocati lungo la linea di regolazione ovvero lungo la strada pubblica devono essere realizzati fuori dal campo di visibilità della strada;
* i muri di sostegno alti fino a 1,5 m possono essere realizzati lungo la linea di confine tra due lotti contermini, se un superamento alternativo della differenza di altezza risulta impossibile e se i proprietari dei terreni concludono un accordo scritto su tale soluzione.

1. Scostamenti dagli impianti infrastrutturali ausiliari:

* gli impianti infrastrutturali ausiliari possono estendersi fino al confine del lotto edificatorio ovvero della particella.

1. Scostamenti di altre costruzioni non esigenti e semplici:

* 2 m dalla linea di regolazione ovvero dal confine con la superficie pubblica viabile; è ammessa la riduzione dello scostamento fino a 60 cm, con il consenso scritto dell’amministratore della superficie pubblica;
* 2 m dal confine del lotto edificatorio ovvero della particella; scostamenti inferiori a 2 m sono ammessi solo dietro il consenso scritto del vicino contermine.

Articolo 27

installazione di impianti quale intervento di manutenzione a titolo di investimento

È ammesso installare impianti semplici per la produzione dell’energia elettrica:

* sopra ovvero all’interno di uno stabile, o di un’opera d’ingegneria civile, caso in cui l’impianto semplice non deve superare in altezza la costruzione;
* sul lotto edificatorio, caso in cui l’impianto semplice non deve superare in altezza la costruzione, e lo scostamento dell’impianto semplice dalla costruzione non deve essere superiore all’altezza della stessa costruzione.

Gli impianti di condizionamento d’aria, gli impianti eolici domestici o altri impianti affini non devono essere montati sulle facciate che guardano sulle vie.

* + 1. **Altri requisiti comuni per la configurazione architettonica**

Articolo 28

Scantinati

1. Gli edifici principali e quelli di supporto possono avere dei vani interrati. I piani interrati possono essere più di uno.
2. La superficie dei vani interrati può superare la superficie del piano terra, qualora ciò non comprometta la quota prescritta delle aree a verde nel lotto edificatorio.
3. Per gli scostamenti dei vani interrati dal confine del fondo o dalla linea di regolazione si applicano le disposizioni sugli scostamenti degli edifici principali, stabiliti nelle unità di assetto, e le disposizioni sugli scostamenti degli edifici principali e degli edifici di supporto.
4. In caso di ristrutturazione di uno stabile preesistente sono ammessi scantinati della pianta corrispondente alla pianta (alla superficie edificata) dello stabile stesso.

Articolo 29

Manto di copertura

In caso di tetti con gli spioventi inclinati il manto di copertura deve essere color rosso mattone e di tessitura fine.

Si suggerisce l’utilizzo della tegola curva (del coppo).

Articolo 30

Rimozione della costruzione

Nel caso in cui nell’edificazione di un nuovo stabile una parte della costruzione preesistente viene conservata e un’altra parte rimossa, la parte conservata della costruzione preesistente e la nuova costruzione devono essere congiunte in una massa edificata unitaria ed armonica; le due parti devono avere le inclinazioni dei tetti e i manti di copertura identici.

Articolo 31

Edifici di supporto

L’edificio di supporto (ad es. una rimessa auto eccedente le dimensioni prescritte per le costruzioni semplici e non esigenti) può essere a contatto con l’edificio principale (appoggiarsi allo stesso). In tal caso l’edificio di supporto e quello principale vanno uniti in una massa edificata uniforme; l’inclinazione e la copertura del tetto devono essere identici a quelli dell’edificio principale.

Articolo 32

Sistemazione delle aree adiacenti agli stabili. Rinterri aggiuntivi dei terreni

L’assetto delle aree adiacenti agli stabili deve mirare a ridurre al minimo le modifiche dell’aspetto del terreno; lo stabile va collocato sul fondo in modo che lo stesso si integri per quanto possibile nel paesaggio circostante. Sono ammessi miglioramenti dell’aspetto del terreno in modo da livellare la configurazione sfavorevole del terreno (ad es. fosse, forre e sim.) ovvero da migliorarlo in seguito all’edificazione.

I rinterri aggiuntivi dei terreni non sono ammessi quando tali interventi comporterebbero il rialzo di un determinato fondo situato in un terreno dall’aspetto uniforme e la conseguente creazione della posizione rialzata dell’edificio che pertanto risalterebbe nel terreno circostante dall’aspetto uniforme. Su terreni prevalentemente piani non è consentito rinterrare la fascia attorno allo scantinato precedentemente realizzato sul terreno come piano non interrato. Sono ammessi rinterri del terreno per livellare l’esistente terreno eterogeneo e movimentato o per riempire forre o fosse, con l’obiettivo di dare al terreno sistemato a nuovo un aspetto più uniforme.

Articolo 33

Configurazione dei muri di sostegno e delle recinzioni

1. Configurazione dei muri di sostegno

* In caso di costruzione di muri di sostegno alti più di 2,2 m, realizzati per le esigenze delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, è consigliata la realizzazione a terrazza/a cascata, con le terrazze inverdite.
* I muri di sostegno alti più di 2,2 m, a destinazione non pubblica e a contatto con una superficie pubblica, vanno eseguiti con sfalsamenti orizzontali a terrazza; il margine superiore del muro non deve superare il piano fittizio in pendenza 2:1, la cui linea guida è rappresentata dalla linea di regolazione all’altezza di 2,2 m sopra la quota dell’assestata superficie pubblica. Vanno prevenuti gli eccessivi impatti negativi dai terreni sovrastanti (come ad es. il traboccamento delle acque meteoriche, il dilavamento di terra o pietre, e impatti affini).
* I muri di sostegno alti più di 1,5 m, costruiti sulla linea di confine tra due terreni contermini, vanno eseguiti con sfalsamenti orizzontali a terrazza; il margine superiore del muro non deve superare il piano fittizio in pendenza 1:1, la cui linea guida è rappresentata dal confine della particella all’altezza di 1,5 m sopra l’assestata superficie della particella sottostante. Vanno prevenuti gli eccessivi impatti negativi dai terreni sovrastanti (come ad es. il traboccamento delle acque meteoriche, il dilavamento di terra o pietre, e impatti affini).

1. Materiale impegnato nella realizzazione di muri di sostegno e recinzioni

* Per i muri di sostegno e le recinzioni si consiglia l’impiego della pietra autoctona (sia per i muri a secco che per i rivestimenti delle strutture portanti dei muri di sostegno realizzate in cemento armato) o il loro inverdimento (con piante rampicanti).
* I muri di sostegno realizzati a terrazza devono avere i ripiani inverditi.

Articolo 34

Impianti pubblicitari

1. La pubblicizzazione per le proprie esigenze è ammessa sugli stabili in cui si esercita l’attività pubblicizzata e/o sui terreni funzionali degli stessi; la pubblicizzazione è consentita mediante mezzi (pannelli) pubblicitari montati sulle facciate degli stabili, o su strutture autoportanti collocate sui terreni funzionali. La collocazione di tali impianti sopra la linea di colmo dell’edificio non è consentita. La superficie dei pannelli è limitata a 4 mq.
2. La pubblicizzazione di altre attività è ammessa unicamente su pannelli pubblicitari e mezzi affini collocati sulle superfici dei beni pubblici amministrati dal soggetto autorizzato alla pubblicizzazione.
3. Le insegne e le scritte esposte sopra gli ingressi e le vetrine dei locali devono essere collocate ad almeno 2,5 m di altezza dal marciapiede o da un’altra superficie pubblica assestata.
4. Non è consentito collocare pali con insegne pubblicitarie, piloni, aste per bandiere o altre strutture di informazione e pubblicizzazione nelle fasce riservate alla collocazione della segnaletica e degli equipaggiamenti stradali e neppure nei triangoli di visibilità degli incroci, negli incroci stessi o nelle aree dei raccordi stradali.

CONDIZIONI PER LA LOTTIZZAZIONE, LOTTI EDIFICATORI

Articolo 35

Lotti edificatori degli stabili

1. Il PTPC definisce le aree con le costruzioni esistenti, e le aree non edificate destinate all’edificazione ex novo.
2. Aree delle costruzioni esistenti:

* le aree comprendono i terreni già edificati ed i terreni non edificati,
* nelle aree delle costruzioni esistenti sono ammesse costruzioni integrative ex novo, in conformità con l’indice di edificabilità e con le altre condizioni per la configurazione.

1. I lotti edificatori degli stabili esistenti possono essere congiunti in lotti edificatori più grandi oppure suddivisi in lotti più piccoli. In ogni caso vanno garantiti l’accesso, il normale uso e la manutenzione dello stabile, la sosta dei veicoli, la sicurezza e l’urbanizzazione primaria. Aree destinate all’edificazione ex novo:

* Il PTPC definisce la demarcazione dei nuovi lotti edificatori (confini delle particelle). Deviazioni dai fissati confini dei nuovi lotti edificatori sono ammesse quando il confine si adegua alla lottizzazione esistente, ai marcati confini o cigli presenti sul terreno, a una più razionale ripartizione della nuova edificazione od all’ampliamento delle superfici pubbliche. Non sono ammessi ampliamenti dei lotti edificatori a scapito delle superfici pubbliche.

1. La superficie minima del lotto edificatorio è 450 mq. Lotti edificatori di metratura minore sono ammessi nelle unità di assetto “e1” e nelle aree dell’edificazione ex novo, dove il lotto edificatorio di superficie ridotta figura nella mappa “Situazione di assetto”.
2. Le superfici a doppio uso, dove l’uso finalizzato del piano interrato e quello in superficie si sovrappongono, devono essere definite nel progetto per l’edificazione (progetto di sistemazione delle aree scoperte, piano di lottizzazione) e, terminata la costruzione, nel progetto richiesto per l’iscrizione dello stabile nei registri ufficiali, di modo che sia possibile iscriverne il doppio uso nel libro fondiario.
3. Si procede alla designazione dei tracciati ovvero dei lotti edificatori pertinenti alle strutture ed agli impianti di urbanizzazione primaria; all’atto di iscrizione di detti lotti nel libro fondiario, si effettua l’iscrizione del diritto di servitù a favore dell’amministratore delle strutture e degli impianti pubblici di urbanizzazione primaria pubbliche.

INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ, DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ENERGETICHE, DELLE TELECOMUNICAZIONI

Articolo 36

Il PTPC determina l’assetto delle seguenti infrastrutture pubbliche di rilevanza economica:

1. Rete stradale ed altre superfici viabili,
2. approvvigionamento idrico,
3. smaltimento delle acque reflue,
4. smaltimento delle acque meteoriche,
5. distribuzione dell’energia elettrica,
6. equipaggiamento con la rete delle telecomunicazioni,
7. punti di raccolta dei rifiuti urbani.

Articolo 37

1. Nell’area di assetto è pianificata la realizzazione delle seguenti infrastrutture di rilevanza economica: rete stradale, rete idrica, smaltimento delle acque reflue, smaltimento delle acque meteoriche, distribuzione dell’energia elettrica, rete del gas, smaltimento dei rifiuti, rete delle telecomunicazioni, rete TV cavo.
2. L’urbanizzazione dei terreni procederà in ossequio al programma di urbanizzazione primaria.
3. Le reti delle infrastrutture comunali passano di regola sulle superfici pubbliche (marciapiede, strada …). Con progetti particolareggiati saranno specificate anche le superfici necessarie per il solo periodo di costruzione degli impianti infrastrutturali. Nei casi in cui la superficie delle vie non è sufficientemente larga per la progettata infrastruttura pubblica di rilevanza economica, oppure in caso di collegamento di un’area con un’altra, senza che in mezzo vi sia una superficie pubblica su cui fosse possibile realizzare la prevista infrastruttura pubblica di rilevanza economica, detta infrastruttura si esegue anche su terreni alternativi (non pubblici).
4. Nell’attuazione dell’atto territoriale è ammesso spostare i tracciati, realizzare impianti di urbanizzazione e adottare soluzioni alternative della viabilità, rispetto ai tracciati raffigurati negli allegati grafici, in caso di adeguamento dei tracciati alle condizioni del terreno, di miglioramento delle soluzioni tecniche ritenute più idonee dai punti di vista dell’ideazione, dell’aspetto tecnico della viabilità, di inverdimento od ambientalistico; tali soluzioni comunque non devono compromettere le condizioni di spazio e ambientali od i previsti futuri assetti, e devono attenersi alle disposizioni prescritte per tali reti e impianti.
5. Un terreno si ritiene urbanizzato quando sullo stesso sono state costruite le infrastrutture comunali in armonia con il programma di urbanizzazione, e le stesse sono state cedute in amministrazione al soggetto esercente il pertinente pubblico servizio.
6. Qualsiasi intervento che potesse incidere sull’area del deposito permanente degli eccessi del materiale di scavo a Šared (area del piano di sito statale per la superstrada) va preceduto dall’acquisizione del nulla osta della società DARS d.d. (S.p.A.).
   * 1. **Condizioni relative alle infrastrutture della viabilità**

Articolo 38

1. Il PTPC disciplina la sistemazione della viabilità definendo le superfici delle strade, i parcheggi, le vie/corsie pedonali, le piazze e le altre superfici ad uso pubblico.
2. Le superfici pubbliche sono definite con la linea di regolazione.
3. Profili delle singole arterie stradali:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Contrassegno  della strada | banchina  [m] | carreggiata  [m] | banchina  [m] | marciapiede  [m] | totale  [m] |
| A | 0.75 | 6.00 | 0.00 | 1.50 | 8.25 |
| A3 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| B | 0.75 | 5.00 | 0.00 | 1.50 | 7.25 |
| B1 | 0.75 | 3.50 | 0.00 | 1.50 | 5.75 |
| C | 0.75 | 4.00 | 0.75 | 0.00 | 5.50 |
| D (tratto A2-F) | 0.75 | 5.00 | 0.00 | 1.50 | 7.25 |
| D (tratto F-P) | 0.75 | 4.00 | 0.00 | 1.20 | 5.95 |
| D (tratto P-O) | 0.75 | 3.50 | 0.00 | 1.20 | 5.45 |
| D (tratto O-E) | 0.75 | 4.00 | 0.00 | 1.20 | 5.95 |
| E | 0.75 | 5.00 | 0.00 | 1.50 | 7.25 |
| E1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| E2 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| E3 | 0.75 | 5.00 | 0.75 | 0.00 | 6.50 |
| E4 | 0.75 | 5.00 | 0.75 | 0.00 | 6.50 |
| F | 0.75 | 5.00 | 0.00 | 1.50 | 7.25 |
| F1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| F3 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| F4 | 0.75 | 3.50 | 0.00 | 2.00 | 6.25 |
| G | 0.75 | 4.00 | 0.00 | 1.20 | 5.95 |
| G1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| G2 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| H | 0.75 | 3.50 | 0.00 | 1.20 | 5.45 |
| H1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| H2 | 0.75 | 3.50 | 0.00 | 2.00 | 6.25 |
| H3 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| I | 0.75 | 4.50 | 0.75 | 0.00 | 6.00 |
| I1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| I2 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| I3 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| I4 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| J | 0.75 | 4.50 | 0.00 | 1.20 | 6.45 |
| J1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| J2 | 0.75 | 4.50 | 0.75 | 0.00 | 6.00 |
| K | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| K1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| K2 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| L | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| L1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| L2 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| L3 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| M | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| O | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| O1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| P | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| R | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| S | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| S1 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| strada per Kocina | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |
| strada per Medljan | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 0.00 | 5.00 |

1. Per le strade pubbliche comunali, la fascia di protezione è stabilita con le disposizioni comunali relative alle strade pubbliche. Gli interventi nell’area della strada sono consentiti nel rispetto delle condizioni dell’amministratore della stessa.

Articolo 39

Allacciamenti alle strade pubbliche

1. Tutti gli allacciamenti vanno realizzati nel rispetto delle norme che disciplinano la progettazione, la costruzione e la manutenzione delle strade pubbliche.
2. Gli allacciamenti alle strade locali devono essere realizzati in modo che sia garantita la sicurezza del traffico.
3. Gli allacciamenti alla strada locale A (Isola-Korte) dalle particelle recintate devono essere eseguiti in modo che il veicolo possa sostare fuori della superficie della strada locale.
4. Le acque meteoriche dagli accessi o allacciamenti devono essere raccolte sul confine della particella, prima dell’allacciamento alla strada locale, di modo che le acque meteoriche non incidano sullo smaltimento delle acque dalla superficie stradale. Le acque meteoriche provenienti dai lotti edificatori non devono essere convogliate nella rete delle acque meteoriche della strada locale e non devono compromettere le condizioni di smaltimento delle acque sulla strada locale.
5. Nel punto di allacciamento a una strada pubblica va garantita un’area di visibilità, definita in rapporto alla velocità consentita sulla strada principale e all’inclinazione longitudinale della stessa.

Articolo 40

Parcheggi

1. I parcheggi vanno assicurati sul proprio terreno ovvero sul lotto edificatorio.
2. Nel caso di stabili con attività legate al traffico motorizzato individuale (rivendite, esercizi di ristorazione, centri assistenza, prestazioni varie, banche, uffici postali e sim.), i necessari posti macchina vanno assicurati sul terreno funzionale pertinente allo stabile, congiuntamente su un terreno funzionale comune per più stabili, oppure, dietro contratto, su un terreno alternativo.
3. Criteri per il calcolo dei posti macchina (sigla: PM) necessari a seconda dell’attività ovvero della destinazione dello stabile:

|  |  |
| --- | --- |
| * stabili residenziali | 2 PM/appartamento |
| * alloggi di villeggiatura | 2 PM/appartamento ovvero stabile |
| * locali d’esercizio | 1 PM/30 mq. di superficie netta |
| * locali d’esercizio   con servizi ai clienti | 1 PM/20 mq. di superficie netta |
| * rivendite | 1 PM/30 mq. di superficie utile/di vendita ovvero min. 2 PM a locale/rivendita, in caso di ubicazione distinta |
| * esercizi di ristorazione | minimo 5 PM a locale ovvero  1 PM/4 posti a sedere e  1PM /1 unità di sistemazione per ospiti (ovvero 1 PM/4 posti letto) in un esercizio di ristorazione e sistemazione con fino a 20 unità di sistemazione, rispettivamente 0,8 PN/1 unità di sistemazione in un esercizio di ristorazione e sistemazione con oltre 20 unità di sistemazione |
| * campi sportivi   e ricreativi | 1 PM/250 mq. di superficie del campo, e 1 PM/10 visitatori |
| * artigianato, prestazione   di servizi, produzione | 1 PM/70 mq. di superficie netta, oppure 1 PM/3 impiegati |

1. In caso di stabili ovvero locali in cui si svolgono programmi pubblici è necessario che almeno il 5 % dei posteggi sia assestato per le persone con mobilità ridotta, ovvero min. 1 PM nel caso di un parcheggio distinto.
2. I posteggi vanno assicurati sul proprio terreno; in via eccezionale, previo accordo con il comune, i posteggi possono venir assicurati sulle superfici pubbliche, se lo stabile ovv. il lotto sono ubicati nell’area di tutela della caratteristica edificazione dei villaggi (patrimonio insediativo) e non sussiste la possibilità di garantire i necessari posteggi sul lotto edificatorio ovvero sul proprio terreno.
3. I parcheggi si sistemano in modo che ai margini e nelle fasce intermedie degli stessi vengono piantate siepi ed altre specie di vegetazione sufficientemente alte. I parcheggi per le automobili nelle aree con destinazione CU, OE e Z, la cui superficie supera 24 PM o 500 mq., devono articolarsi in più comparti minori ed essere divisi con fasce inverdite, oppure va piantato un albero ogni 6 PM; l’articolazione della superficie va eseguita con la modifica della pavimentazione od altri elementi dell’ideazione. Detta richiesta non riguarda i parcheggi temporanei allestiti per le esigenze di singole manifestazioni. I parcheggi fuori dagli abitati vengono delimitati con ostacoli fisici, al fine di prevenire la sosta dei veicoli fuori della superficie del parcheggio.
4. Nell’area del PTPC non sono ammesse la sosta e la sistemazione di parcheggi per veicoli di trasporto ed industriali di portata superiore a 3,5 t.
   * 1. **Condizioni per l'urbanizzazione primaria per le infrastrutture energetiche e delle telecomunicazioni**

Articolo 41

Requisiti comuni per le reti e gli impianti di urbanizzazione primaria ed energetici

1. Gli assetti di urbanizzazione primaria, energetici e delle telecomunicazioni devono essere realizzati in modo da garantire la salvaguardia dell’ambiente e da corrispondere ai requisiti della difesa e della protezione.
2. Le reti e gli impianti di urbanizzazione primaria ed energetici devono essere interrati. Una volta realizzate le condutture, i terreni attraversati dai tracciati dei condotti e tubi interrati devono essere rispristinati in modo che il materiale in eccesso venga rimosso e il terreno venga inerbito ovvero inverdito con specie autoctone.
3. Gli impianti di urbanizzazione primaria ed energetici, realizzati in superficie, devono essere realizzati in modo non vistoso, in particolare non negli ambienti centrali dell’abitato (piazze, vie principali). Tali impianti devono essere di appropriata configurazione architettonica ovvero devono far parte delle recinzioni dei lotti edificatori. La collocazione di tali impianti in zone di tutela dei beni naturali o dei beni culturali non è ammessa, ovvero va realizzata in modo da garantirne la consonanza con gli obiettivi di tutela.
4. I tracciati e gli impianti infrastrutturali esistenti e pianificati si considerano superfici tutelate. Determinare i necessari scostamenti dagli stessi è di competenza degli amministratori delle singole infrastrutture.

Articolo 42

Infrastrutture idriche

1. Per l’approvvigionamento d’acqua è pianificata la realizzazione della relativa rete e degli impianti:

* serbatoio idrico a torre nei pressi dell’esistente serbatoio dell’acqua RZ Malija-zg.,
* tubazioni di collegamento del pianificato serbatoio a torre all’area di assetto,
* rete di distribuzione con i relativi impianti, all’interno dell’area di assetto,
* allacciamenti all’esistente ed alla neo-prevista rete di distribuzione dell’acqua, e stabilizzazione delle condizioni di pressione dell’acqua per l’area attigua.

Articolo 43

Rete fognaria

1. Tutti gli stabili dotati di acquedotto od allacciati allo stesso devono essere allacciati alla rete pubblica di smaltimento delle acque reflue, ed all’impianto per la depurazione delle stesse.
2. La rete fognaria è pianificata in un sistema separato.
3. Da gran parte dell’abitato di Šared (area delle unità di pianificazione S 10/1, S 10/2 ed S 10/3) le acque reflue vengono smaltite attraverso il condotto gravitazionale nel collettore “Š”, previsto tra Šared e Jagodje, e da lì all’impianto di depurazione. Le acque reflue da una parte più piccola dell’abitato, quella a sud-est, vengono smaltite nella rete fognaria passando per la stazione di pompaggio e la condotta a pressione.
4. Per il periodo fino all’allacciamento dell’abitato al collettore “Š” ovv. all’impianto di depurazione unico, e prima dell’allacciamento delle singole aree al sistema comune di smaltimento delle acque reflue, nei punti degli scarichi dei singoli condotti sanitari nell’area di assetto è ammesso costruire impianti individuali o collettivi per la depurazione delle acque reflue, i quali devono garantire l’appropriata depurazione per la singola area di raccolta. In caso di tale soluzione i finanziatori interessati stipulano un contratto con il Comune di Isola, con il quale si definiscono gli obblighi riferiti al carattere temporaneo e le condizioni di rimozione di tale impianto.
5. È necessario abilitare e garantire il libero accesso al sistema fognario pubblico con l’apposito veicolo per la manutenzione, lo svuotamento e la pulizia della rete fognaria.

Articolo 44

Smaltimento delle acque reflue

1. Le acque meteoriche provenienti dalle superfici pubbliche si smaltiscono nella relativa rete pubblica. Le acque meteoriche provenienti da aree viabili, parcheggi e accessi veicolari vanno smaltite nella rete delle acque meteoriche dopo esser state condotte attraverso sistemi disoleatori.
2. Sui lotti edificatori le acque meteoriche vengono trattenute e disperse nel terreno. Per la ritenuta delle acque meteoriche, sul lotto edificatorio è necessario garantire la possibilità di ritenuta e dispersione di acquazzoni della durata di 5 minuti per il periodo di 2 anni. Lo scarico del bacino di ritenuta si allaccia alla rete pubblica delle acque meteoriche. Il volume necessario del bacino di ritenuta si calcola secondo la seguente formula:

V (m3) = PS (m2) x 0,0125 + PT (m2) x 0,010, dove le sigle indicano rispettivamente:

V – volume minimo necessario del bacino di ritenuta – dispersione, espresso in metri cubi PS – superficie del tetto dello stabile, espressa in mq

PT – superficie pavimentata delle aree scoperte adiacenti allo stabile, espressa in mq (tutte le superfici lastricate con mattoni o lastre di cemento, asfaltate, cementate e sim.).

1. Le acque meteoriche pulite possono essere utilizzate per esigenze sanitarie o tecnologiche, e per la manutenzione delle superfici del lotto edificatorio. Sul lotto edificatorio i bacini di dispersione devono essere eseguiti in modo da non causare fenomeni erosivi o compromettere la stabilità del terreno, ed in modo che siano prevenuti eventuali effetti indesiderati sulle aree più a valle.
2. Nel caso in cui risulti impossibile garantire la ritenuta o la dispersione delle acque meteoriche sul lotto edificatorio, oppure per altri motivi di carattere tecnico o geologico, le acque meteoriche dal lotto edificatorio possono essere condotte nella relativa rete pubblica. L’allacciamento diretto alla rete pubblica delle acque meteoriche è a discrezione dell’amministratore della rete in oggetto.
3. Per una più efficace ritenuta delle acque meteoriche sui lotti edificatori si consiglia di pavimentare le superfici dei cortili, dei passeggi ed altre in modo da consentire all’acqua di penetrare e diffondersi nel terreno.
4. Le acque meteoriche e le altre acque reflue non devono essere convogliate nella galleria di drenaggio nell’area del deposito permanente degli eccessi del materiale di scavo a Šared.

Lo scarico delle acque meteoriche e delle altre acque reflue dall’area del PTPC nei canali di scolo nell’area del deposito permanente degli eccessi del materiale di scavo a Šared sarà possibile solo previa esecuzione delle pertinenti verifiche idrologiche e dietro il nulla osta della società DARS d.d. (S.p.A.). e della competente autorità idrica.

Articolo 45

Rete elettro-energetica, pubblica illuminazione

1. Il PTPC definisce i tracciati della rete dell’elettricità, degli impianti per l’alimentazione dell’area d’insediamento e l’illuminazione pubblica.
2. L’alimentazione dell’area con energia elettrica è pianificata dalle stazioni trasformatori TP Šared 1 e TP Šared 2 spostate su un’ubicazione più adeguata, e da una stazione trasformatori addizionale realizzata a nuovo.
3. Nell’area di assetto i fili conduttori devono essere realizzati come cavi isolati; gli esistenti fili conduttori aerei devono essere sostituiti con cavi isolati.
4. Le stazioni trasformatori devono essere costruite per la tensione di 20/0,4 kV e la potenza nominale di 630 (1000) kVA, e devono essere accessibili con autocarri muniti di gru del peso complessivo di 20 t.
5. La rete dei cavi a bassa tensione nell’area dell’abitato deve essere realizzata con cavi radiali connessi negli armadi elettrici, e deve essere dotata del sistema di protezione da scariche elettriche con interruzione automatica dell’alimentazione.
6. L’allacciamento degli stabili sui lotti edificatori alla rete dell’elettricità è obbligatorio.

Articolo 46

Rete del gas

1. Nell’area è stabilito il tracciato per la realizzazione della rete del gas.
2. Tutte le costruzioni ex novo vanno progettate e costruite in modo che, una volta realizzata la rete del gas, sia possibile allacciarle alla stessa. Per il periodo fino alla costruzione della rete del gas sono ammesse soluzioni individuali consone con le norme in materia.
3. In seguito alla realizzazione della rete del gas tutti i serbatoi individuali del gas devono essere rimossi e gli stabili allacciati alla rete.

Articolo 47

Telecomunicazioni, TV cavo

Nell’area dell’abitato di Šared il PTPC definisce i tracciati delle reti dei telefoni e delle comunicazioni col sistema di condotti per cavi.

Articolo 48

Smaltimento dei rifiuti

1. L’asporto dei rifiuti alla discarica comunale è a cura dell’azienda autorizzata.
2. Il PTPC stabilisce i luoghi di allestimento dei punti di raccolta dei rifiuti (le isole ecologiche), raffigurati negli allegati grafici.
3. Il PTPC determina le seguenti tipologie di punti di raccolta: punto di raccolta di base, punto di raccolta medio, punto di raccolta centrale. I punti di raccolta devono essere ubicati lungo i percorsi dei veicoli della nettezza urbana.
4. La raccolta del vetro, degli imballaggi di plastica e della carta si svolge nei punti di raccolta centrali (negozio …).
5. La raccolta dei rifiuti domestici organici ed altri ha luogo nei punti di raccolta di base.
6. È ammesso il compostaggio dei rifiuti organici sui lotti edificatori.

Articolo 49

Riscaldamento e refrigerazione

1. È concesso riscaldare gli stabili con fonti energetiche ecologicamente idonee (elettricità, gas naturale, energia solare, biomassa legnosa, energia geotermale e sim.). Sono ammesse caldaie locali congiunte nei singoli stabili.
2. Nel rispetto dell’integrità della configurazione della singola costruzione e dell’area stessa, per lo sfruttamento dell’energia solare e di altre energie passive sono ammesse invetriature ed altri interventi inerenti l’aspetto o la struttura dello stabile (per il montaggio dei collettori solari e sim.).
3. Per quanto possibile, gli edifici devono essere ideati e realizzati in concordanza con i principi validi per le costruzioni a basso consumo energetico e passive. Le eventuali componenti esterne dei condizionatori d’aria non devono essere montate sulle parti degli stabili orientate verso le aree pubbliche. Nelle costruzioni condominiali la realizzazione dei condizionatori d’aria va definita nei progetti per l’edificazione in modo tale che gli stessi non siano visibili dalle superfici pubbliche e che non producano effetti negativi per la qualità di vita.

SOLUZIONI E MISURE PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, LA CONSERVAZIONE DELLA NATURA, LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E L'USO SOSTENIBILE DEI BENI NATURALI

Articolo 50

Tutela ambientale ed uso sostenibile delle fonti naturali

1. Nell’intera area d’assetto sono ammesse unicamente attività che non causano eccessive emissioni od effetti negativi per l’ambiente.
2. Gli edifici e gli assetti delle aree scoperte vanno ideati in considerazione dei materiali da costruzione moderni ed in ossequio ai principi di costruzioni a basso consumo energetico e passive.

Articolo 51

Tutela del suolo

1. La protezione del suolo dall’inquinamento procede in ossequio alle vigenti norme in materia ed alle condizioni di questo decreto, stabilite nelle disposizioni sull’urbanizzazione primaria.
2. La terra fertile rimossa dall’area di costruzione va depositata per il suo futuro riutilizzo e per la risistemazione del terreno a termine dei lavori di costruzione. Il deposito va allestito in modo da preservare la fertilità della terra e da proteggerla dall’inquinamento e dall’erosione.
3. A conclusione dei lavori, nei punti di sterramento vanno eseguite le necessarie misure contro l’erosione: l’inerbimento degli sterri, l’appropriato smaltimento delle acque piovane ed altre misure di prevenzione dell’erosione.

Articolo 52

Protezione delle acque e delle fonti idriche

1. Qualsiasi intervento che comportasse impatti permanenti o temporanei sul regime delle acque va preceduto dall’acquisizione del nulla osta della competente autorità idrica.
2. Tutte le esistenti fonti idriche vanno conservate, protette dall’inquinamento e mantenute in buono stato, per l’approvvigionamento idrico in situazioni di emergenza e per la protezione antincendio.
3. Non è permesso depositare il materiale scavato o gli scarti edili nei letti dei torrenti.
4. Ogni uso delle acque, che non sia l’uso generale, va preceduto dall’acquisizione del diritto al servizio idrico.

Articolo 53

Protezione dal rumore

1. Nell’area di assetto sono ammessi interventi se il rumore che producono non supera il livello consentito con l’ordinanza sui valori limite degli indici di rumore presenti nell’ambiente. Le aree di protezione dal rumore sono definite, per le singole destinazioni particolareggiate del territorio, con l’Ordinanza sui valori limite degli indici di rumore presenti nell’ambiente (Gazz.Uff. RS nn. 105/2005, 34/2008, 109/2009, 62/2010).
2. Il livello II di protezione dal rumore è stabilito per le seguenti aree di destinazioni particolareggiate del territorio, nelle quali non sono ammessi interventi nell’ambiente che arrecano disturbo producendo rumore (livello II di protezione dal rumore):

* aree residenziali con attività secondarie di supporto (SS).

1. Il livello III di protezione dal rumore è stabilito per le seguenti aree di destinazioni particolareggiate del territorio, nelle quali sono ammessi interventi nell’ambiente i quali producendo rumore disturbano l’ambiente in modo lieve (livello III di protezione dal rumore):

* aree residenziali rurali con unità di economia agricola (SK),
* aree per le attività urbane centrali (CU), aree per le funzioni religiose (CDc),
* aree sistemate a verde: aree di relax, ricreative e sportive (ZS), parchi (ZP), altre aree sistemate a verde (ZD).

1. Il livello IV di protezione dal rumore è stabilito per le seguenti aree di destinazioni particolareggiate del territorio, nelle quali sono ammessi interventi nell’ambiente i quali possono arrecare maggior disturbo producendo rumore (livello IV di protezione dal rumore):

* aree delle infrastrutture del traffico: superfici delle strade (PC),
* aree delle infrastrutture energetiche, aree delle infrastrutture ambientali (OE).

Articolo 54

Tutela del patrimonio culturale

1. Nell’area interessata dal PTPC si trovano le seguenti aree di tutela del patrimonio culturale:

* Šared – Monumento ai combattenti caduti nella LPL, n. di reg. EŠD 7258, proclamato monumento culturale con il Decreto sulla promulgazione dei monumenti culturali e storici sul territorio del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale PN nn. 31/84; 16/85). Regime di tutela: monumento;
* Šared – Sito archeologico Grublje, n. di reg. EŠD-21662. Regime di tutela: sito archeologico registrato;
* Šared – Chiesa di S. Giacomo, n. di reg. EŠD-3715. Regime di tutela: patrimonio, Regime addizionale: patrimonio edilizio;
* Izola – Paesaggio culturale Anfiteatro isolano, n. di reg. EŠD 9761; Regime di tutela: patrimonio, Regime addizionale: patrimonio paesaggistico;
* Izola – Paesaggio culturale Koštrlag, n. di reg. EŠD 9760; Regime di tutela: patrimonio, Regime addizionale: patrimonio paesaggistico;
* Korte – Paesaggio culturale Cetore – Korte, n. di reg. EŠD 21627; Regime di tutela: patrimonio, Regime addizionale: patrimonio paesaggistico.

1. Nell'area interessata dal PTPC sono in vigore il seguente regime base di tutela ed i seguenti regimi addizionali di tutela del patrimonio culturale:

Regime di base:

(2.1) Per le aree del patrimonio, gli indirizzi generali di tutela dispongono di/che:

* favorire l’uso sostenibile del patrimonio ossia farne uso in modo e fino al punto da non comprometterne, a lungo andare, le qualità culturali,
* favorire lo sviluppo sostenibile del patrimonio con il quale si soddisfino i fabbisogni delle presenti generazioni senza compromettere il patrimonio per le generazioni future,
* promuovere attività e azioni volte a conservare gli aspetti culturali, sociali, economici, scientifici, educativi ed altri del patrimonio,
* conservare le qualità, la natura specifica e la rilevanza sociale del patrimonio e della sostanza materiale dello stesso,
* sono ammessi interventi nel patrimonio che ne rispettino e ne conservino permanentemente i valori tutelati,
* sono ammessi interventi che favoriscano l’impostazione di basi economiche durature per la conservazione del patrimonio, nel rispetto della natura specifica e della rilevanza sociale dello stesso.

Per le aree del patrimonio, la legge dispone di:

* trattare il patrimonio in modo da preservarne, per quanto possibile, i valori culturali per il futuro,
* rispettare il regime di tutela nonché gli altri criteri e requisiti per l’attuazione degli interventi nell’ambiente, riferiti al patrimonio interessato dagli atti territoriali in fase di predisposizione e approvazione,
* valutare gli impatti sul patrimonio in base alla normativa sulla tutela dell’ambiente,
* rispettare, nei procedimenti di predisposizione degli atti territoriali, le linee guida ed i pareri,
* rispettare la conservazione del patrimonio negli atti e provvedimenti territoriali emanati sulla base delle norme di sistemazione del territorio,
* rispettare il divieto di rimozione (demolizione) del patrimonio.

In via eccezionale ed in base all’autorizzazione del ministro competente è consentito rimuovere il patrimonio, a condizione che:

* sia stato accertato che il patrimonio è in uno stato fatiscente tale o danneggiato al punto da non poter essere ripristinato con i soliti mezzi, o da rappresentare un pericolo per persone e beni,
* sia stata previamente effettuata una ricerca del patrimonio e
* la ricerca e la rimozione siano sovrintese dall’istituzione competente.

È necessario acquisire l’autorizzazione del ministro alla rimozione del patrimonio registrato nel caso in cui l’atto territoriale preveda l’obbligo di acquisizione del nulla osta della pertinente sovrintendenza agli interventi sul patrimonio in oggetto.

Regimi addizionali di tutela:

(2.2) Le aree del patrimonio edilizio sono soggette a un addizionale regime giuridico di tutela, il quale prescrive la conservazione dei seguenti valori tutelati:

* l’ideazione delle planimetrie e delle altezze,
* i materiali (la sostanza) di costruzione, l’ideazione della struttura,
* le soluzioni degli esterni dello stabile (articolazione dell’edificio e delle facciate, forma, inclinazione e copertura del tetto, colori e dettagli delle facciate),
* l’ideazione funzionale degli interni delle costruzioni e degli spazi aperti di pertinenza,
* gli elementi e gli annessi,
* i serramenti e gli arredi interni,
* l’allacciamento delle comunicazioni e delle infrastrutture alle aree circostanti (spazi aperti di pertinenza con i livelli delle superfici e l’ubicazione, la destinazione d’uso e la configurazione delle pertinenti costruzioni e superfici),
* l’apparenza e le vedute (soprattutto in caso di edifici collocati in posizioni esposte),
* l’integrità del patrimonio nell’ambiente, e
* gli strati del terreno con gli eventuali resti archeologici.

(2.3) Le aree del paesaggio culturale / patrimonio paesaggistico sono soggette a un addizionale regime giuridico di tutela, il quale prescrive la conservazione dei seguenti valori tutelati:

* la struttura paesaggistica e il distinto aspetto spaziale (elementi naturali ed edificati ovv. configurati),
* la caratteristica struttura esistente dei lotti, le dimensioni e le forme dei lotti e l’articolazione degli stessi (siepi, corsi d’acqua con la vegetazione presente sulle sponde, alberi isolati),
* l’uso tradizionale dei terreni (gestione sostenibile del paesaggio culturale),
* la tipologia degli elementi paesaggistici e dell’edilizia tradizionale (“kozolci” – caratteristici essiccatoi per foraggio, colonne, “zidanice” – caratteristici rifugi per vignaioli),
* il rapporto tra la struttura paesaggistica ovvero l’immagine spaziale e lo stabile ovvero l’abitato,
* l’autenticità dell’ubicazione di eventi storici di rilevanza,
* la trasformazione del rilievo e gli edifici di supporto, le strutture edificate, i materiali, le strutture e gli elementi visivi, e
* gli strati del terreno con gli eventuali resti archeologici.

(2.4) Le aree del patrimonio commemorativo sono soggette a un addizionale regime giuridico di tutela, il quale prescrive la conservazione dei seguenti valori tutelati:

* l’autenticità del sito,
* l’apparenza fisica dell’opera, e
* il rapporto contenutistico, simbolico e spaziale tra il patrimonio e l’ambiente circostante con le vedute.

(2.5) Le aree degli altri tipi di patrimonio sono soggette a un addizionale regime giuridico di tutela, il quale prescrive la conservazione dei seguenti valori tutelati:

* l’autenticità del sito,
* l’apparenza fisica dell’opera,
* la destinazione primaria o l’uso primario della costruzione o dell’opera, e le modalità di funzionamento della stessa, e
* il rapporto contenutistico e spaziale tra il patrimonio commemorativo e l’ambiente circostante.

(2.6) Regime base di tutela dei siti archeologici

Per le aree dei siti archeologici, gli indirizzi generali di tutela dispongono di/che:

* favorire l’uso sostenibile dei siti archeologici ossia farne uso in modo e fino al punto da non comprometterne, a lungo andare, le qualità culturali,
* favorire lo sviluppo sostenibile dei siti archeologici con il quale si soddisfino i fabbisogni delle presenti generazioni senza compromettere i siti archeologici per le generazioni future,
* promuovere attività e azioni volte a conservare gli aspetti culturali, sociali, economici, scientifici, educativi ed altri dei siti archeologici,
* conservare le qualità, la natura specifica e la rilevanza sociale dei siti archeologici e della sostanza materiale degli stessi,
* sono ammessi interventi nei siti archeologici che ne rispettino e ne conservino permanentemente i valori tutelati,
* sono ammessi interventi che favoriscano l’impostazione di basi economiche durature per la conservazione dei siti archeologici, nel rispetto della natura specifica e della rilevanza sociale degli stessi.

Per le aree dei siti archeologici, la legge dispone di:

* tener conto dei siti archeologici nei procedimenti di predisposizione e di approvazione dei piani,
* valutare gli impatti sui siti archeologici in base alla normativa sulla tutela dell’ambiente,
* rispettare, nei procedimenti di predisposizione degli atti territoriali, le linee guida ed i pareri,
* rispettare la conservazione dei siti archeologici negli atti e provvedimenti territoriali emanati sulla base delle norme di sistemazione del territorio,
* rispettare il divieto di rimozione del sito archeologico.

In via eccezionale ed in base all’autorizzazione del ministro preposto al patrimonio culturale, il sito archeologico può essere rimosso/eliminato dopo aver effettuato le ricerche archeologiche.

(2.7) Regime addizionale di tutela dei siti archeologici

I siti archeologici vengono tutelati da interventi o da modi d’uso che potrebbero danneggiare i resti archeologici o modificarne il contesto contenutistico o spaziale. È vietato in modo particolare:

* scavare o rinterrare il terreno, eseguire lavori di aratura o scasso, eseguire opere di bonifica sui terreni agricoli, costruire impianti di esbosco nelle foreste,
* approfondire il fondo marino e i fondali dei corsi d’acqua e dei laghi,
* pescare con reti a strascico, ancorarsi,
* sfruttare minerali e rocce a fini economici, ed
* erigere e costruire opere edili permanenti o provvisorie, comprese le infrastrutture di superficie o sotterranee, e le strutture portanti per insegne pubblicitarie ed altre, salvo quando tali scritte sono indispensabili per l’opportuna conservazione e presentazione del sito archeologico.

In via eccezionale sono consentiti interventi nei siti archeologici che fungano in contemporanea da lotti edificatori all’interno degli abitati, come pure nelle aree dei cigli di tali siti, quando:

* non è possibile trovare soluzioni alternative, o
* dai risultati delle effettuate ricerche archeologiche preliminari emerge che il terreno potrebbe essere destinato all’edificazione.

Gli interventi e le attività nel territorio si pianificano e si eseguono in modo che i siti archeologici vengano conservati.

(2.8) Nelle aree d’incidenza del patrimonio, il regime giuridico di tutela dispone che gli interventi e le attività debbano adeguarsi alla tutela integrale del patrimonio.

* Si conservano l’integrità spaziale, il valore di testimonianza e la predominanza del patrimonio, grazie al quale l’area d’incidenza è stata definita.

1. In ossequio alle norme in materia di tutela dei beni culturali, il finanziatore del singolo intervento disciplinato con il presente decreto, con il quale si intervenga in un’area o un’opera tutelata quale monumento culturale, sito archeologico registrato o patrimonio culturale, ha il dovere di acquisire le condizioni e il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, la cui emanazione compete all’Unità regionale di Pirano dell’Istituto nazionale per la tutela del patrimonio culturale. La predisposizione delle condizioni e dei nulla osta si attiene agli articoli del decreto, a meno che gli stessi non siano in contrasto con il regime di tutela prescritto per il patrimonio culturale. La documentazione presentata per l’acquisizione del nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali deve essere conforme alle disposizioni di questo decreto ed alle norme di tutela dei beni culturali.
2. Per gli interventi nel sito archeologico Grublje il finanziatore deve acquisire anche il consenso della sovrintendenza ai beni culturali per le ricerche del sito e la rimozione del patrimonio culturale, la cui emanazione compete al ministro preposto al settore dei beni culturali. Le spese delle ricerche archeologiche tutelari, della registrazione dei reperti archeologici e dell’indispensabile protezione dei reperti sono a carico del finanziatore, a meno che le norme di tutela dei beni culturali non diano disposizioni diverse.
3. Tutti gli interventi negli strati del terreno sono soggetti ad un regime archeologico generale che vincola il soggetto che ha scoperto un reperto archeologico, il proprietario del terreno, il finanziatore dell’intervento o il responsabile dei lavori, a proteggere il reperto, indenne, nel luogo stesso di reperimento, e ad avvisare immediatamente la competente unità dell’Istituto nazionale per la tutela del patrimonio culturale, affinché questi documenti la situazione in concordanza con le regole del settore archeologico. In caso di reperimento di resti archeologici in pericolo di danneggiamento o distruzione, l’autorità competente può emanare un apposito atto amministrativo con cui il terreno in oggetto viene proclamato sito archeologico per il periodo necessario a compiere le ricerche dei reperti archeologici, ovvero viene limitato o interdetto l’impiego del terreno a fini economici o altri, i quali potrebbero minacciare l’esistenza dei resti archeologici.
4. Configurazione dei muri di sostegno dei terreni spianati a terrazze:

* il sostegno in muratura della terrazza non deve superare i 2,0 m di altezza; sono ammesse altezze inferiori. La terrazza (il gradone) può essere alta fino a 2,60 m: 2/3 dell’altezza è realizzata come muro di sostegno ed il restante 1/3 come scarpata rinterrata in pendenza 1:1,5. Il qui indicato rapporto delle altezze può essere applicato anche in caso di gradoni più bassi. La pendenza massima ammessa è del 5 %;
* configurazione delle terrazze: le dimensioni e i collegamenti orizzontali delle terrazze devono essere fedeli all’esistente tipologia delle terrazze. Va garantito l’accesso a tutte le terrazze.
* per la realizzazione dei muri di sostegno delle terrazze va impiegata la pietra locale (arenaria marnosa), disposta in file orizzontali e con collegamenti angolari. La parte esterna del muro di sostegno deve apparire come un muro a secco; l’impiego della malta è pertanto ammesso solo dal lato interno del muro di sostegno. Lo spessore minimo prescritto del muro di sostegno è 25 cm, se appoggiato ad una struttura portante in cemento armato;
* in caso di realizzazione del sostegno con l’impiego della sola pietra lo spessore del muro deve essere tale da prevenirne il crollo. Gli interspazi tra i blocchi devono essere minimi. La fila terminale del muro deve essere alta almeno quanto il muro è spesso, per prevenire lo scrostamento dell’ultima fila dei blocchi posati. Non è consentito posare i conci verticalmente, né utilizzare il solo cemento o i mattoni per muri di sostegno, canali meteorici o opere in cascata. Sono esclusi da detta regola i tombini dei pozzi.

IMPATTI DEGLI INTERVENTI DI ASSETTO SULLE AREE CONTERMINI E COLLEGAMENTI CON LE STESSE

Articolo 55

(1) Gli assetti nelle aree perimetrali del PTPC non devono compromettere le ereditate qualità delle aree confinanti con l’area interessata dal PTPC.

(2) Gli assetti nella parte settentrionale dell’area confinano con l’area del deposito degli eccessi permanenti degli sterramenti, come dall’Ordinanza sul piano di sito statale sul tratto Capodistria-Isola della superstrada nel tratto Capodistria – Isola (Gazz.Uff. RS n. 112/2004).

(3) Gli assetti nella parte settentrionale dell’area non devono impedire la realizzazione del pianificato collegamento stradale Jagodje–Šared.

(4) Gli interventi nell’area di assetto non devono aggravare gli impatti sulle attuali attività praticate sui circostanti terreni agricoli e boschivi.

SOLUZIONI E MISURE RELATIVE ALLA DIFESA ED ALLA PROTEZIONE DA CALAMITÀ NATURALI E DA ALTRI EVENTI CALAMITOSI

Articolo 56

1. Intervenendo nell’ambiente bisogna prevenire gli interventi che potrebbero avere un eccessivo impatto sulla funzionalità del territorio in caso di eventi calamitosi (inondazioni, frane, terremoti, spargimento di sostanze pericolose e sim.) o in caso di pericolo di guerra.
2. Nella predisposizione dell’atto territoriale sono state considerate tutte le misure urbanistiche e tecnico-edilizie, con le quali si garantiscono:

* le condizioni per l’evacuazione sicura di persone e beni dagli stabili (sufficienti capienze, appropriata distribuzione e sufficiente numero dei percorsi d’emergenza, appropriati accessi a detti percorsi);
* i necessari distacchi tra gli stabili progettati nel rispetto delle linee guida, in base alle quali sono state realizzate appropriate separazioni tagliafuoco tra gli edifici, con le quali si garantisce la limitazione della propagazione del fuoco in caso d’incendio;
* il rifornimento con sufficienti quantità d’acqua in considerazione della resistenza al fuoco della struttura dello stabile e dei materiali infiammabili presenti nello stesso, ed il previsto volume dello stabile ovvero del più grande dei compartimenti tagliafuoco (l’acqua per l’estinzione degli incendi deve essere garantita sia dalla rete idrica sia con soluzioni tecniche alternative, prima del sopralluogo di collaudo degli stabili).

1. Nell’ambito delle misure specifiche adottate nella pianificazione della costruzione degli stabili si tiene conto dei seguenti rischi d’incendio:

* l’aumentata possibilità di utilizzo di sostanze e procedimenti tecnologici a rischio d’incendio è stata calcolata ed è limitata ai singoli vani specifici, per i quali sono state comunque definite le apposite misure edilizie e tecnologiche;
* per gli accessi di soccorso è stata calcolata la capacità di portata minima di 10 t di pressione per asse, la larghezza minima di 3,5 m, l’altezza minima di 3,5 m in qualsiasi punto del percorso di soccorso, e lo scostamento dalle costruzioni compreso tra un minimo di 3 m ed un massimo di 9 m, con le appropriate pendenze longitudinali e trasversali;
* le superfici per la collocazione dei veicoli dei pompieri (della capacità di portata di 10 t di pressione per asse) con le appropriate pendenze longitudinali e trasversali sono larghe minimo 3,5 m, con dal lato dell’edificio una fascia libera larga 2 m per le manovre della scala dei pompieri;
* nelle aree scoperte dei cortili e dei parcheggi pertinenti agli stabili sono state previste le superfici per l’evacuazione delle persone.

1. In caso di fuoriuscita di olio o carburante dai macchinari durante i lavori di movimento terra, l’esecutore dei lavori deve rimuovere il terreno contaminato e consegnarlo in adeguati imballaggi (in barili chiusi) all’organizzazione competente per il trattamento di tali rifiuti.

Articolo 57

Zone a rischio di erosione

1. Gli interventi nell’ambiente devono tener conto dell’erosività della roccia locale e prevedere i necessari provvedimenti urbanistici, edilizi e tecnici per proteggere il terreno e gli stabili dall’erosione.
2. Nelle zone a rischio di erosione non è permesso:

* intervenire nell’ambiente nei modi che producono o intensificano i fenomeni erosivi e la formazione di corsi torrenziali,
* diboscare le aree boschive che prevengono lo smottamento dei terreni, regolano le condizioni di scolo delle acque meteoriche o proteggono in altro modo le aree più a valle dagli effetti nocivi dell’erosione,
* colmare le fonti o i corsi d’acqua con eccessi di materiale scavato o scarti edili,
* raccogliere o convogliare in modo incontrollato le acque su terreni a rischio d’erosione o di frane,
* limitare il flusso dell’acqua nei torrenti, aumentare la potenza erosiva delle acque o compromettere le condizioni di equilibrio.

1. Tutti gli sterramenti eseguiti per le esigenze della costruzione di edifici e infrastrutture o dell’assetto di aree agricole o boschive vanno protetti dall’erosione. Le misure antierosione devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori edili; a conclusione dei lavori, bisogna provvedere a soluzioni permanenti di protezione dall’erosione.
2. L’adeguatezza degli approfondimenti tecnici (relazioni geologiche), che sono parte integrante del presente Decreto e graficamente rappresentate nella Mappa 09: Soluzioni di difesa, protezione da calamità naturali e da altri eventi calamitosi, protezione antincendio, deve essere convalidata da parte dell’ente pubblico che esercita i pubblici poteri ai sensi della Legge sulle acque.

Articolo 58

Stabilità del terreno

1. In una parte dell’area interessata dal PTPC Šared il terreno si presenta instabile, in un’altra parte esso è potenzialmente stabile; nella restante parte dell’area il terreno è stabile. La rappresentazione grafica delle zone di stabilità del terreno figura nella Mappa 09 – Soluzioni di difesa, protezione da calamità naturali e da altri eventi calamitosi, protezione antincendio.
2. Il terreno si presenta instabile nelle aree ovv. nelle parti di aree delle USAT 1-001 ZD, 3-178 ZD, 1‑026 SS, 1‑005 PC, 3‑177 PC, 3‑179 PC e 2‑193 ZD.

* Nelle aree in cui il terreno è instabile è necessario effettuare le necessarie ricerche geotecniche, sia i sondaggi del terreno (trivellazioni e scavi geognostici con le relative misurazioni) che le ricerche di laboratorio. In base ai risultati delle ricerche, nel rapporto geo-meccanico si determinano le condizioni di esecuzione dei lavori e le necessarie misure per proteggere il terreno dall’erosione e per stabilizzarlo. Il metodo di esecuzione dei lavori prescelto deve essere verificato, mentre l’adeguatezza della selezione delle misure di supporto va confermata dalle analisi della stabilità.
* L’edificazione e le misure di protezione su questo tipo di terreni sono condizionate dalla profondità del sottofondo solido in flysch e dall’intensità dei fenomeni erosivi, la quale dipende, oltre che dalla composizione litologica della roccia base, dagli afflussi delle acque meteoriche e di quelle sotterranee. È notevole pure l’incidenza dell’inclinazione del pendio.
* Nelle aree in cui il terreno si presenta instabile, non sono ammessi:
  + - * interventi di trattenimento delle acque, in particolar modo lo spianamento del terreno a terrazze ed altri interventi che potrebbero potenziare l’allagamento dei terreni,
      * interventi di qualsiasi tipo che potrebbero comportare un ulteriore allagamento del terreno o il rialzo del livello delle acque sotterranee,
      * lavori di movimento terra che gravano ulteriormente sul terreno o sgravano le radici del terreno,
      * interventi di disboscamento o di rinnovo esteso dei soprassuoli boschivi e arbustacei, che intensificano franamenti dei terreni.

1. Il terreno si presenta potenzialmente stabile nelle seguenti USAT ovvero parti delle USAT:

1-002 SS, 1-003 SS, 1-004 SS, 1-005 PC, 1-006 SS, 1-007 SS, 1-008 SS, 1-009 ZD, 1-010 PC, 1-011 SS, 1-012 PC, 1-013 SS, 1-014 SS, 1-015 SS, 1-016 PC, 1-017 SS, 1-018 SS, 1-019 PC, 1-020 ZS, 1-021 PC, 1-022 PC,1-023 PC, 1-024 PC, 1-025 PC, 1-028 SS, 1-029 CU, 1-030 EO, 1-031 CU, 1-032 PC, 1-033 CU, 1-034 PC, 1-035 SS, 1-036 SS, 1-040 PC, 1-042 SS, 1-043 SS, 1-044 SS, 1-045 SS, 1-046 SS, 1-048 PC, 1-049 PC, 1-050 PC, 1-051 PC, 1-053 SS, 1-054 SS, 1-055 PC, 1-056 SS, 1-058 SS, 1-059 PC, 1-060 SS, 2-065 SS, 2-066 PC, 2-071 PC, 2-077 PC, 2-078 SS, 2-081 CU, 2-082 PC, 2-083 SS, 2-086 SS, 2-087 PC, 2-088 SS, 2-098 SS, 2-104 SS, 2-105 PC, 2-106 PC, 2-115 SS, 2-116 PC, 2-117 SS, 2-118 SS, 2-119 PC, 2-120 ZS, 2-121 SS, 2‑122 EO, 2-124 SS, 2-126 ZD, 2-130 PC, 2-131 PC, 2-132 SS, 2-135 PC, 2-150 PC, 2-157 SK, 3-158 SS, 3-159 SS, 3-166 PC, 3-167 SS, 3-169 SS, 3-170 SS, 3-171 PC, 3-172 SS, 3-173 ZD, 3-174 SS, 3-175 ZD, 3-176 SS, 3-177 PC, 3-179 PC, 3-180 PC, 3-181 ZD, 3-182 PC, 3-183 ZD, 3-184 ZD, 3-185 ZD, 1‑026 SS, 1‑062 ZD, 1‑063 ZD, 1‑188 EO, 1‑190 PC, 1‑195 PC, 2‑069 SS, 2‑079 CU, 2‑080 PC, 2‑084 SS, 2‑085 SS, 2‑089 SS, 2‑123 SS, 2‑148 SS, 2‑149 SS, 2‑156 SK, 2‑191 PC, 2‑192 PC, 2‑193 ZD, 3‑160 PC, 3‑178 ZD, 3‑186 PC, 3‑187 SS in 3‑194 SS.

* Nelle aree in cui il terreno si presenta potenzialmente stabile è d’obbligo appoggiare le fondazioni di tutti gli edifici di base e di supporto sullo strato consolidato in flysch. È indispensabile inoltre predisporre un appropriato sistema di drenaggio per provvedere allo smaltimento di tutte le acque meteoriche e sotterranee, legate allo strato di roccia diluviale disgregata ed allo strato superiore fortemente disgregato di flysch.
* Nella ristrutturazione o realizzazione ex novo di strade è necessario proteggere le scarpate dall’erosione. In relazione allo spessore dello strato disgregato, alla presenza degli strati di flysch nonché all’intensità e alla profondità di disgregazione degli strati di flysch, le scarpate delle strade, scavate nei versanti devono avere pendenze sufficientemente lievi e, se necessario, essere addirittura assicurate con delle strutture di supporto.
* Prima di qualsiasi intervento edile, le condizioni dell’edificazione vanno stabilite nell’apposita relazione geo-meccanica, elaborata sulla base delle precedentemente eseguite ricerche geotecniche. Nella relazione si stabiliscono le misure protettive per garantire la stabilità del terreno, e le misure antierosione.
* Nelle aree in cui terreno si presenta potenzialmente stabile, non sono ammessi:

- interventi di trattenimento delle acque, in particolar modo lo spianamento del terreno a terrazze ed altri interventi che potrebbero potenziare l’allagamento dei terreni,

- interventi di qualsiasi tipo che potrebbero comportare un ulteriore allagamento del terreno o il rialzo del livello delle acque sotterranee,

- lavori di movimento terra che gravano ulteriormente sul terreno o sgravano le radici del terreno,

- interventi di disboscamento o di rinnovo esteso dei soprassuoli boschivi e arbustacei, che intensificano i franamenti dei terreni.

1. Nell’area dei terreni geologicamente stabili si consiglia di appoggiare le fondazioni delle costruzioni sugli strati in flysch.
2. L’adeguatezza degli approfondimenti tecnici deve essere convalidata da parte dell’ente pubblico che esercita i pubblici poteri ai sensi della Legge sulle acque.

FASI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ASSETTO, ALTRE CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PTPC

Articolo 59

1. L’urbanizzazione primaria dei terreni con le infrastrutture pubbliche di rilevanza economica procederà sulla base del programma di urbanizzazione dei terreni destinati all’edificazione. Con il programma di urbanizzazione si armonizzano gli interventi di costruzione degli impianti e delle reti delle infrastrutture di rilevanza economica, e si precisano le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture e le condizioni di allacciamento alle stesse, nonché la struttura finanziaria dell’urbanizzazione. Il tutto procede nel rispetto delle priorità e dell’integrità dei seguenti elementi:

* l’ideazione della viabilità,
* l’ideazione dello smaltimento delle acque reflue (convogliamento al collettore “Š”) e delle acque meteoriche,
* l’approvvigionamento idrico,
* l’alimentazione di energia,
* le richieste di assetto e risanamento delle esistenti unità edificate con possibilità di addensamento dell’edificazione,
* le aree – unità di assetto con possibilità di edificazione ex novo e di edificazione complessa.

Articolo 60

1. Le infrastrutture comunali e le altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica si realizzano precedentemente o al più tardi in contemporanea alla realizzazione degli edifici.
2. L’attuazione è prevista per fasi, in considerazione dell’estensione, delle priorità e del grado di edificazione dell’abitato o delle singole unità di assetto. I singoli assetti territoriali nell’area di assetto si realizzano come fasi/tappe autonome, ciascuna delle quali deve garantire il rispetto delle disposizioni del presente decreto e il completamento di tutti i pianificati assetti ed interventi (sistemazione definitiva delle strade e delle infrastrutture comunali, parcheggi e autorimesse, inverdimenti, altri obblighi assunti con l’avvio dell’edificazione ...).
3. L’avvio dei pianificati assetti territoriali è previsto in seguito all’approvazione del programma di urbanizzazione primaria dei terreni. Costruzioni ex novo sono ammesse su terreni equipaggiati con almeno gli impianti essenziali di urbanizzazione primaria, ossia con l’accesso alla strada pubblica, l’approvvigionamento idrico, un appropriato sistema di smaltimento delle acque reflue e l’alimentazione dell’energia elettrica.

CONDIZIONI URBANISTICHE ATTUATIVE SPECIFICHE, RIFERITE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE – MISURE DI PREVENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE (MISURE MITIGATIVE)

Articolo 61

1. Misure mitigative nel campo di tutela della natura

* Siano resi possibili i collegamenti tra gli habitat collocati nelle zone di abitazione addensata con le aree naturali fuori da dette zone, quando tali collegamenti siano fattibili dal punto di vista tecnico e non comportino spese sproporzionate.
* Nelle zone densamente abitate si conservino le aree assestate a verde, gli alberi, gruppi di alberi ed altri habitat. Si prevenga l’eccessiva propagazione delle specie invasive come ad es. la robinia o acacia (Robinia pseudacacia).
* Nella costruzione di edifici/impianti si applichino soluzioni tecniche che non intrappolano od ostacolano gli animali, oppure, in caso di soluzioni che si dimostrino d’impedimento agli animali solo dopo la conclusione dei lavori di costruzione, si prevedano misure di compensazione addizionali.

1. Misure mitigative nel campo dell’inquinamento luminoso

* Il piano preveda la sostituzione delle attuali lampade dell’illuminazione pubblica con delle lampade consoni alle norme di legge, la cui quota percentuale del flusso luminoso emanato sopra il piano orizzontale del corpo luminoso equivale allo 0 %.
* L’esistente sistema di illuminazione delle strade e superfici ad uso pubblico deve essere conformato all’Ordinanza sui valori limite dell’inquinamento luminoso (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13) entro e non oltre il 31 dicembre 2016.

**CONDIZIONI URBANISTICHE ATTUATIVE SPECIFICHE**

Articolo 62

USAT 1-056 SS(e)

Nell'ambito della realizzazione della strada A, lungo il margine del fondo p.c. 4178/5 C.c. Malija, i muri di sostegno della strada A si eseguono fino al livello degli esistenti parcheggi sistemati sul predetto fondo.

Articolo 63

USAT 1-026 SS(e)

Oltre ai requisiti comuni, nell’USAT 1-026 SS(e) è in vigore la seguente disposizione:

La realizzazione delle costruzioni è consentita a condizione che venga previamente elaborato un rapporto geo-tecnico particolareggiato, basato sui sondaggi geognostici, e che vengano predisposti i requisiti geo-tecnici per l’intervento edilizio. Il rapporto geo-tecnico specifica anche i requisiti per le modalità dell’edificazione, la prevenzione dell’erosione durante i lavori edili e la realizzazione simultanea dei singoli comparti edificatori circoscritti.

Articolo 64

USAT 2-075 SS(x)

L’area è destinata esclusivamente ai fabbisogni di carattere locale: scuola materna, casa del paese, istruzione. Non è ammesso realizzare unità abitative (alloggi).

La configurazione delle costruzioni è vincolata dalle seguenti condizioni:

* indice di edificabilità (sigla: FZ): fino ad un massimo dello 0,3,
* indice delle aree sistemate a verde (FP): 0,3 o superiore,
* scostamenti:

- 4 m dalla linea di regolazione e dal confine del lotto edificatorio,

- la riduzione dello scostamento fino a 1,5 m è ammessa dietro il consenso scritto del vicino contermine,

- la costruzione ausiliaria può essere a contatto con l’edificio principale,

* altezze:

- lo schema massimo consentito è K+P+1 (scantinato + pianterreno + 1 piano sovrastante), dove l’altezza complessiva della costruzione non deve superare i 5,90 m, misurati dal punto più basso del terreno circostante fino al punto inferiore del cornicione o della gronda; la quota del colmo non deve superare gli 8,00 m; è possibile realizzare stabili con piani ammezzati; la quota della soglia del pianterreno può essere al massimo 0.30 m sopra l’assestato terreno circostante;

- si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato che abbia da un lato sistemato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, dell’apertura massima di 3,5 m); sono considerati accesso veicolare e pedonale la via di accesso dei veicoli e la comunicazione esterna in verticale con lo scantinato (ad es. scala o rampa di accesso, ascensore): in questo caso il punto più basso del terreno adiacente all’accesso veicolare/pedonale allo scantinato non si considera la quota più bassa del terreno circostante, e il numero dei piani interrati non è limitato;

* tetto:

l’inclinazione va dai 18˚ ai 22˚; inclinazioni diverse sono ammesse per i tetti dei volumi secondari, la cui pianta può arrivare fino al 50 % della pianta completa di tutti i tetti; sopra la pianta base, la quale occupa min. il 50 % della pianta completa di tutti i tetti (misurata in orizzontale).

1. Costruzioni non esigenti, costruzioni semplici:

L’ammissibilità di erezione delle costruzioni non esigenti e semplici è definita nell’art. 13° del decreto.

La quota ammessa delle superfici edificate di tutte le costruzioni semplici e non esigenti equivale all’indice di edificabilità (FZ) che va fino ad un massimo dello 0,1.

Articolo 65

USAT 2-083 SS(e1), 2-088 SS(e1), 3-182 ZD in 3-183 ZD

Oltre ai requisiti comuni, nelle USAT 2-083 SS(e1), 2-088 SS(e1), 3-184 ZD e 3-185 ZD sono valide le seguenti disposizioni:

* le costruzioni nelle USAT 2-083 SS(e1) e 2-088 SS(e1) possono essere posizionate sul confine settentrionale del lotto edificatorio e del confine della stessa USAT (in direzione della strada E dalla quale vengono sistemati gli accessi),
* nelle USAT 3-182 ZD e 3-183 ZD, per le esigenze delle UAT 2-083 SS(e1) e UAT 2-088 SS(e1) sono ammesse costruzioni semplici e non esigenti fino all’indice di edificabilità massimo pari allo 0.1, da realizzarsi sul fondo che è ubicato a nord del lotto edificatorio pertinente al singolo stabile e che è largo quanto il lotto edificatorio pertinente al singolo stabile ubicato nell’UAT 2-083 SS(e1) o nell’UAT 2-088 SS(e1).

Articolo 66

USAT 2-128 CDc

L’esistente chiesetta è soggetta ai seguenti requisiti di configurazione:

* altezza: stabile ad un solo piano,
* tetto: di inclinazione identica a quella esistente (questo caso non è soggetto ai requisiti comuni).

**DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 67

Il giorno di entrata in vigore del presente decreto, nell’area interessata dal PTPC Šared cessa l’efficacia delle disposizioni dell’Ordinanza sulle norme tecniche di attuazione per il risanamento delle aree degradate del comune di Isola (Gazz.Uff. RS nn. 62/94 e 74/94). Tutti i procedimenti iniziati precedentemente all’entrata in vigore del piano di sito Šared continuano in virtù delle norme precedentemente in vigore.

Articolo 68

Il giorno di entrata in vigore del presente decreto, nell’area interessata dal PTPC Šared cessa l’efficacia di quelle disposizioni del Decreto sui provvedimenti temporanei di tutela delle aree presso Punta Gallo, Viale Cankar – nord, Ospedale e Šared (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 3/2013), le quali si riferiscono all’area di Šared (unità di pianificazione 10).

Articolo 69

Il PTPC Šared è permanentemente a disposizione per visione degli interessati presso il Comune di Isola.

Articolo 70

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

Prot. n.: 3505-41/2017

Data:

I l S i n d a c o

**mag. Igor K O L E N C**