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.: 3505-11/2018

Data:

In virtù 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 [11/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0457) – Sigla: ZSPDSLS-1), degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99, 17/12, 6/14 e 3/18) e dell'articolo 119/b del Regolamento di procedura del Consiglio del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 2/00, 3/01 e 5/05), 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 regolatore Malija.

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 Piano regolatore Malija

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99, 17/12, 6/14 e 3/18) 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, convalida il testo unico ufficiale del Decreto sul Piano regolatore Malija, il quale comprende i seguenti atti:

* Decreto sul Piano regolatore Malija (Bollettino Ufficiale, PN, n. 40/91, in vigore dal 27 novembre 1991),
* Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano regolatore Malija (Bollettino Ufficiale n. 11/2013, in vigore dal 29 ottobre 2013).

**DECRETO**

**SUL PIANO REGOLATORE »Malija«**

**-testo unico ufficiale (PR Malija-TUU-1)**

I DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Con il presente decreto è approvato il piano regolatore per l'abitato di Malija, il quale comprende l'unità di pianificazione 11 – Malija con le seguenti zone di assetto S 11/1, Z 11/2, S 11/3, S 11/5, Z 11/4 (Piano sociale a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986-2000 – parte territoriale – Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 11/89, piano sociale del comune di Isola per il periodo 1986-1990- parte territoriale, Bollettino Ufficiale nn. 19/90 e 22/90, e Condizioni di assetto territoriale per le aree rurali del comune di Isola (Bollettino Ufficiale n. 35/89).

(2) Il piano regolatore è stato elaborato dal Reparto di architettura della Facoltà di architettura, edilizia e geodesia nel novembre del 1990, n. progetto 22/90.

Articolo 2

Il piano regolatore contiene quanto segue:

1. PARTE TESTUALE

1 TESTO DEL DECRETO

2 ASSENSI DEGLI ORGANI E DELLE ISTITUZIONI COMPETENTI

3 INDIRIZZI URBANISTICO-AMBIENTALI

* 1. Descrizione dell'ideazione dell'assetto dell'intero abitato di Malija

1. IMPIANTI E ASSETTO DEL TRAFFICO, DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA, IMPIANTI ENERGETICI, RETE DELLE COMUNICAZIONI

4.1. Superfici stradali e altre superfici destinate al traffico

4.2. Rete delle acque meteoriche

4.3. Rete delle acque reflue

4.4. Rete elettroenergetica, idrica e delle comunicazioni

1. FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO
2. PARTE GRAFICA

CONDIZIONI AMBIENTALI:

1. Estratto dai contenuti ambientali del Piano sociale del Comune di Isola
2. Estratto dalle Basi professionali per l'area in tutela dei beni culturali e naturali
3. Estratto dalle Condizioni di assetto ambientale per le aree rurali del comune di Isola (fogli 2.5-4a e 2.5-4b)

SITUAZIONE ESISTENTE:

1. Mappa fotografica, scala 1:1000
2. Copia del piano catastale con segnati i confini della zona e i tracciati degli impianti di urbanizzazione primaria, scala 1:1000
3. Rappresentazione della situazione esistente, scala 1:1000
4. Mappa collettiva degli impianti di urbanizzazione primaria, scala 1:1000

SITUAZIONE AMBIENTALE PREVISTA:

1. Determinazione e ideazione delle aree verdi, scala 1:1000
2. Situazione geodetico-edilizia, scala 1:1000
3. Lottizzazione e terreni funzionali, scala 1:1000
4. Soluzioni funzionali e dell'aspetto degli edifici e dei dintorni medesimi

RETI DELL'INFRASTRUTTURA

1. Mappa collettiva degli impianti di urbanizzazione primaria, scala 1:1000
2. Soluzione di massima della rete stradale
3. Soluzione di massima della rete delle acque meteoriche
4. Soluzione di massima della rete delle acque reflue

Articolo 3

II CONFINI DELLA ZONA

1. I confini della zona sono raffigurati nel foglio grafico n, 5 (di cui all'articolo 2 del presente decreto).

Il confine della zona interessata dal piano regolatore scorre: il punto di partenza è l'angolo più settentrionale della zona di assetto, e cioè la p.c. 6421/2, scorre poi verso est e attraversa le pp.cc. 6425/1, 6426, 6428/2; scorre lungo il margine meridionale delle pp.cc. 6430/3, 6429/5, 6429/7, attraversa la p.c. 6436/1, attraversa poi la strada Malija –Mala Seva e scorre lungo il suo margine orientale verso sud, comprende le pp.cc. 6635/1 e 6633/2, dove raggiunge la strada Malija – Isola e scorre lungo il suo margine settentrionale, attraversa la strada e la p.c. 6622/2, scorre lungo il margine orientale e settentrionale delle pp.cc. 6629, 6626, 6625/1, 6624, 6611/46, 6611/22, dove gira verso sud e comprende le pp.cc.. 6611/24 e 6611/25 fino all'esistente strada. Seguendo il suo margine meridionale gira verso ovest tramite la p.c. 6611/35 fino all'incrocio con la strada – p.c. 9476/9, lungo il suo margine orientale verso sud, comprende la p.c. 9277/26, fino alla strada Isola-Nožed, lungo il suo margine meridionale fino alla p.c. 9312/11, dove gira verso nord, attraversa le pp.cc. 9293/3, 9293/4 e scorre lungo i margini orientale e settentrionale della p.c. 9277/37, i margini sudorientali della pp.cc. 9277/30, 9279/39, 9279/19, /26, /32, /43, /47, attraversa la p.c. 9279/12, comprende le pp.cc. 9279/50, /51, attraversa la p.c. 9279/13, esclude la p.c. 9279/16, gira verso nordovest e scorre lungo il margine occidentale delle pp.cc. 6587/5, /1, /2, lungo il margine settentrionale e orientale delle pp.cc. 6512/3, 6512/2, 6512/4, 6512/1, comprende le pp.cc. 6511/5 e 6510. A seguito scorre verso ovest lungo il margine settentrionale delle pp.cc. 6511/6, 6511/3, 6511/2, 6511/1, 6502, 6501/1, 6500, gira verso nord e scorre lungo il margine orientale delle pp.cc. 6496/2, 6486/9, gira verso ovest e scorre lungo il margine settentrionale delle pp.cc. 6486/6, /5, /3, /2 fino alla strada Malija – Lucija, lungo il suo margine meridionale, la attraversa e scorre verso nord lungo il margine orientale delle pp.cc. 6461/8, /10, /9, /1, 6461/12, 6461/2, 6461/1, gira verso ovest e scorre lungo il margine settentrionale della p.c. 6461/2, attraversa il sentiero e gira verso est lungo il margine sudorientale delle pp.cc. 6406/6, /24, 6412/2, 6413/2 e 6420 fino al punt odi partenza.

Tutte le pp.cc.si trovano nel C.c. Isola III.

1. Confini della zona a seconda della misurazione non affermata (rappresentata nel foglio grafico n. 6 di cui all'articolo 2 del presente decreto)

La zona interessata dal piano regolatore si trova nel C.c. Malija.

Il confine della zona interessata dal piano regolatore scorre: il punt odi partenza è l'angolo più settentrionale della zona di assetto e cioè l'angolo occidentale della p.c. 4680. Da qui il confine scorre lungo il margine occidentale delle pp.cc.: 4680, 4678, tramite la p.c. 4674, il margine occidentale della p.c. 4651, il margine meridionale delle pp.cc.: 4651, 4649, 4648, attraversa le pp.cc. 4644/1, 4037, quindi attraversa la strada verso Mala Seva e scorre lungo il margine orientale delle pp.cc.: 4614, 4632, 4634 e 4635. Da qui il confine gira verso est e scorre lungo la strada Malija-Isola lungo il margine meridionale della p.c. 4635. Quindi attraversa la strada e scorre lungo il margine occidentale della p.c. 4635. Attraversa poi la strada e scorre lungo il margine occidentale delle pp.cc.: 5794, 5793, 5792, 5791, 5795, 5790, 5799, 5857, 5872, 5873, 5871, 5874, 5078, 5879,5880, 5881, 5882, 5892/1, 5892/2 e 5891 (in questo tratto il margine della zona di assetto segue la strada periferica n. 6). Il confine attraversa quindi la strada n. 1 Isola – Nožed e la segue lungo il suo margine meridionale e cioè lungo il margine settentrionale delle pp.cc. 5894/1 e 5897, attraversa poi le pp.cc. 5388, 5899, 5900, segue il margine settentrionale delle pp.cc. 5384, 5366, 5364, 5363, attraversa nuovamente la strada n. 1 e gira verso nord in modo da seguire il margine orientale e settentrionale delle pp.cc. 5198, 5199/1, il margine sudorientale delle pp.cc. 5443, 5455, il margine orientale della p.c. 5454 e il margine sudorientale delle pp.cc. 5458, 5466/2, 5465, 5474, 5470/1, il margine orientale e settentrionale della p.c. 5478, attraversa la p.c. 5473 e si dirige verso ovest lungo il margine meridionale della p.c. 5703, quindi gira verso sud e scorre lungo i margini orientali delle pp.cc.: 5682 e 5659. Qui il confine gira nuovamente verso ovest e scorre lungo i margini settentrionali delle pp.cc.: 5514, 5516, 5517, 5519, 5512, quindi attraversa la p.c. 5520 e segue il margine meridionale delle pp.cc. 5632, 5521, attraversa la p.c. 5529 e segue il margine occidentale delle pp.cc. 5542 e 5543, gira nuovamente verso ovest in modo da seguire il margine meridionale delle pp.cc.: 5546, 5547, 5548 e la strada, attraversa quindi la strada n. 5 Malija-Lucia, gira verso nord e attraversa le pp.cc.: 5110, 5115 e 5072, scorre lungo il margine occidentale delle pp.cc. 5079/2, 5708/4, 5077, si dirige lungo il margine meridionale della strada n. 4 verso ovest lungo il margine settentrionale delle pp.cc. 5076 e 5075. All'angolo nordoccidentale della p.c. 5075 il confine gira verso nordest in modo da seguire i margini orientali delle pp.cc.: 4663, 4664/1, 4659/1, 4667, 4669. Da qui raggiunge il punto di partenza all'angolo occidentale della p.c. 4680.

III FUNZIONE E CONDIZIONI DI UTILIZZO DELLA ZONA

Articolo 4

L'intera zona del piano regolatore, con l'abitato e i dintorni del medesimo rappresenta un importante monumento del paesaggio culturale dei Colli Saurini. L'area ha carattere prevalentemente rurale con tendenza all'intensificazione dell'attività agricola, offrendo allo stesso tempo la possibilità di attuazione delle esigenze abitative della popolazione urbana professionalmente orientata verso i centri vicini: Isola, Pirano e Capodistria. In base al Piano a lungo termine la zona oggetto del piano regolatore e' una zona con funzioni agricola e abitativa, essendo le singole funzioni disposte in determinate aree interne ovv. unità di assetto.

Articolo 5

La zona interessata dal piano regolatore si suddivide in arre interne, e cioè:

1. S 11/1 – Malija – apartamenti, attività centrali:

S 11/1A – centro dell'abitato, suddiviso in

S 11/Aa – unità morfologica delle strutture viarie

S 11/1Abc – unità morfologica delle fattorie sparse, attività centrali

S 11/1B – area edilizia con possibilità di addensamento

1. Z 11/2 – Malija – aree verdi funzionali
2. S 11/3 Malija – appartamenti, aree verdi (potenziale area residenziale), suddivisa in unità di assetto:

S 11/3D1 – costruzioni esistenti con possibilità di addensamento

S 11/3D2 – costruzioni esistenti con possibilità di addensamento. Nell'area si trovano superfici agricole tutelate quale potenziale area per le necessità ubicative della popolazione rurale.

1. Z 11/4 – Malija – area destinata alle superfici sportive e di ricreazione

S 11/5D – costruzioni esistenti con possibilità di addensamento. Nell'area si trovano superfici agricole tutelate quale potenziale area per le necessità ubicative della popolazione rurale.

1. Z 11/5D – aree verdi funzionali.

Articolo 6

(1) Per l’edificazione nell’area interessata dal PR Malija, la documentazione progettuale deve essere elaborata in ossequio agli indirizzi del piano regolatore ed in conformità a una ripresa topografica catastale aggiornata. Per i comparti interni sono predisposti i criteri e requisiti generali. Per ciascun’unità di assetto si forniscono a parte anche i criteri e requisiti particolareggiati riguardo all’ideazione degli stabili e delle aree scoperte pertinenti ai medesimi, alla definizione dei lotti destinati all’edificazione ed al tasso di sfruttamento del terreno edificatorio. Nel caso delle unità di assetto S 11/1Aa, S 11/1Ab ed in parte S 11/3D1 è necessario osservare anche le norme di tutela dei beni culturali di cui all’articolo 20° del decreto.

(2) La parte grafica del PR raffigura solamente la proposta ideazione di massima dell’area interessata. In ossequio alle restanti disposizioni di questo decreto e nell’ambito delle prestabilite distanze dai confini dei lotti e dalle strade, gli edifici possono essere disposti anche diversamente da come è contrassegnato negli allegati grafici, a condizione però che vengano mantenute inalterate le caratteristiche delle singole unità di assetto o dei quartieri circoscritti, come pure l’indice di edificabilità. La posizione esatta e le misure precise dei fabbricati e delle infrastrutture si definiscono nella documentazione progettuale.

(3) La parte testuale e quella grafica del PR Malija non concordano. In caso di discordanze, il rilascio della concessione edilizia avviene nel rispetto della sola parte testuale del decreto.

IV CRITERI E REQUISITI GENERALI

Articolo 7

(1) L'abitato deve conservare la chiara delimitazione tra le singole unità morfologiche, derivante dal suo sviluppo storico nonché dai vari contenuti e dalle varie funzioni dell'abitato nell'ambiente.

(2) Bisogna mantenere la consistenza del centro storico dell'abitato, devono essere mantenute le caratteristiche proporzioni e la caratteristica architettura degli stabili, nonché i materiali.

(3) Nelle zone con edifici sparsi l'edificazione può essere addensata con l'aggiunta di nuovi edifici il cui stile corrisponde al tipo di costruzione dominante nelle singole aree edificate.

(4) Nuove aree edificate possono venir realizzate con costruzioni di un nuovo tipo, in modo pero' che le nuove costruzioni formino un gruppo in armonia con il paesaggio il cui aspetto rispetti le proporzioni dell'intero abitato. Anche le costruzioni ex novo vanno eseguite con materiali autoctoni e nel rispetto dell'unitarietà della copertura dei tetti nell'abitato.

(5) Tra le singole unità morfologiche vanno lasciate cesure verdi in funzione di aree di delimitazione tra le singole aree edificate ovv. di superfici panoramiche del retroterra circostante (parte grafica del PR Malija, foglio n. 8).

(6) Le singole unità morfologiche vengono unite tra loro con l'inverdimento a forma di viale lungo tutte le strade che scorrono lungo i ripiani. Va progettato in questo modo l'elemento di connessione, il quale si baserà sul principio di composizione già esistente nell'ambiente.

(7) A condizione dell’esistenza dell’appropriata urbanizzazione primaria, nell’ambito delle aree già edificate o destinate all’edificazione è ammesso l’addensamento dell’edificazione e la conseguente formazione di nuovi lotti destinati all’edificazione, in ossequio all’indice di edificabilità, vigente per la singola unità di assetto. In questo caso vanno rispettati gli indirizzi riguardo le dimensioni dei lotti edificatori, e le disposizioni relative all’ideazione degli stabili, all’assetto delle aree scoperte ed alla viabilità, come pure di quelle relative agli allacciamenti alle infrastrutture di rilevanza economica.

Articolo 8

**Tipi di interventi**

(1) Salvo diverse disposizioni del presente decreto, nella zona di assetto sono ammessi i seguenti interventi:

* costruzioni ex novo, consone con la destinazione d’uso dell’area, i parametri volumetrici e le disposizioni, prescritti per la singola zona di assetto;
* in caso di costruzioni preesistenti: riattamenti, costruzioni annesse, soprelevazioni, ristrutturazioni, rimozioni e costruzioni ex novo, lavori di manutenzione, modifiche di destinazione e utilizzo per attività consone con la destinazione d’uso dell’area, i parametri volumetrici e le disposizioni, prescritti per la singola zona di assetto;
* realizzazione di costruzioni ausiliarie di cui all’articolo 17° del decreto;
* realizzazione di opere e impianti di urbanizzazione di rilevanza economica, quali: rete viabile con i relativi impianti ed arredi – strade, piste ciclabili, piste pedonali, fermate degli autobus e sim., opere, reti ed impianti d’urbanizzazione ed energetici, reti e impianti delle comunicazioni, scolmatori, scaricatori ed altro;
* assetto di aree e giardini pubblici;
* realizzazione di costruzioni ausiliarie e altre ad uso pubblico;
* erezione e ristrutturazione di monumenti, lapidi ed altre opere commemorative;
* assetto e rinnovo di aree ad uso pubblico, parchi, aree a verde, passeggi, campi giochi e campi sportivi;
* interventi di protezione da calamità naturali ed altre;
* interventi di assetto ed altri, dettati dalla necessità di prevenire l’erosione e il franamento del terreno, e di salvaguardare l’ambiente.

(2) Sull’intero territorio dell’abitato di Malija non è ammessa la collocazione ovv. la realizzazione di stazioni di base e antenne di telefonia mobile e trasmittenti radio e tv senza il preventivo consenso della comunità locale e del comune.

Articolo 9

**Posizione delle costruzioni**

(1) Le costruzioni ex novo, le costruzioni annesse e le sopraelevazioni di edifici preesistenti devono distare dal confine del lotto minimo 4,00 m. Ottenuto il consenso del proprietario del terreno contermine tali distanze possono essere anche minori, ma non possono essere inferiori a 1,50 m.

(2) In caso di edifici, cui una parte sia completamente interrata almeno da un lato e sono composti di un solo piano fuori terra, le predette distanze possono essere anche minori a patto che sia stato ottenuto il consenso del vicino. Non è ammesso il congiungimento delle parti non interrate degli edifici.

(3) Fanno eccezione a tale disposizione gli edifici del comparto interno S 11/1Aa – nucleo del villaggio, i quali possono essere appoggiati, ai lati non interrati, agli edifici adiacenti.

(4) A prescindere dalle disposizioni succitate, ottenuto il consenso del proprietario del terreno contermine, le costruzioni ausiliarie di cui all’articolo 17° del decreto possono distare dal confine del lotto meno di 4,00 m.

(5) A prescindere dalle disposizioni succitate, nel caso in cui si tratti della demolizione e della riedificazione di uno stabile preesistente costruito legalmente e ricostruito nei medesimi parametri volumetrici, i cui esistenti scostamenti sono minori di quelli prescritti in questo decreto, non è necessario acquisire il consenso del proprietario ovvero dei proprietari dei terreni contermini, nemmeno in caso di edificazione sulla linea di confine della particella.

(6) Gli scostamenti dalle strade pubbliche devono attenersi alle norme disciplinanti le strade, la sicurezza del traffico stradale e la progettazione delle opere di viabilità. In virtù delle norme in oggetto, i proprietari dei terreni adiacenti alla strada pubblica devono consentire l’attuazione di tutti gli interventi indispensabili per l’uso indisturbato della strada pubblica.

Articolo 10

**Dimensioni dei lotti edificatori**

(1) Il lotto edificatorio è un terreno composto da una o più particelle catastali e/o parti delle stesse, su cui è collocata ovvero è prevista una costruzione (edificio, opera di ingegneria civile) e vi sono assestate superfici che servono o serviranno a tale edificio od opera di ingegneria civile.

(2) Le dimensioni dei lotti edificatori si definiscono nel corso della progettazione, in rapporto a:

* + la destinazione e le dimensioni dell’edificio ubicato sul lotto, la configurazione del terreno, i corsi delle reti delle infrastrutture urbane, le distanze dalla strada,… ,
  + gli accessi pedonali e veicolari, le necessarie aree di parcheggio e manovra, gli accessi per i soccorsi,
  + le richieste tecnico-sanitarie.

(3) I limiti riferiti alle dimensioni del lotto edificatorio ed allo sfruttamento del terreno non sono vincolanti in caso di una costruzione sostitutiva, realizzata su di un fondo dal quale la costruzione preesistente era stata rimossa.

(4) Le superfici a doppio uso, ossia quelle in cui l’uso finalizzato del piano interrato e quello del livello terra si sovrappongono, vanno contrassegnate nel progetto per l’edificazione (progetto di assetto delle aree scoperte, piano di lottizzazione) e, a conclusione dei lavori di costruzione, anche nel progetto per l’iscrizione nello stabile nei registri ufficiali, in modo da rendere possibile l’annotazione del doppio uso nel libro fondiario.

(5) Nella zona di assetto, i lavori geodetici (lottizzazione dei singoli terreni, progetti di suddivisione delle proprietà condominiali) possono eseguirsi unicamente in armonia con le norme del piano regolatore. I progetti di suddivisione delle unità condominiali possono eseguirsi unicamente in armonia con le concessioni edilizie rilasciate e con il presente PR.

V CRITERI E REQUISITI PARTICOLAREGGIATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI NELLE SINGOLE UNITà DI ASSETTO

Articolo 11

**(1) Comparti interni S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 ed S 11/5D:**

**a) Premesse per la definizione delle dimensioni dei lotti edificatori:**

- Le dimensioni dei lotti edificatori variano da un minimo di 400 mq. fino ad un massimo di 1.800 mq.

- Su un lotto edificatorio della superficie dai 400 ai 500 mq. è ammesso costruire uno stabile con un’unità abitativa ed un allacciamento alla singola rete delle infrastrutture urbane.

- Su un lotto edificatorio della superficie oltre i 500 e fino agli 800 mq. è ammesso costruire uno stabile con fino a 3 unità, di cui una può essere a destinazione commerciale.

- Su un lotto edificatorio della superficie oltre gli 800 e fino ai 1.800 mq. è ammesso costruire uno stabile con fino a 4 unità, di cui due possono essere a destinazione commerciale.

**b) Il** **tasso di sfruttamento del terreno edificatorio:**

**-** corrisponde all’indice di edificabilità del lotto edificatorio (sigla: Fz), il quale nel caso di stabili a destinazione residenziale ovvero residenziale - commerciale varia da un minimo di 0,2 fino ad un massimo di 0,35, tranne che in caso di lotti edificatori di oltre 1.300 mq. di superficie, dove lo stesso va da un minimo di 0,2 fino ad un massimo di 0,3.

- Le planimetrie e le altezze degli stabili costruiti sui lotti edificatori di oltre 1.300 mq. di superficie devono essere articolate.

- Le superfici definite con l’indice di edificabilità sono comprensive anche delle costruzioni e di parti delle stesse quali: tettoie, bussole, terrazze coperte, balconi, scale esterne.

- L’indice di edificabilità comprende anche tutte le costruzioni ausiliarie di cui all’articolo 17° del decreto, realizzate all’interno dei lotti edificatori, ad eccezione di quelle elencate qui di seguito. Non sono compresi nell’indice di edificabilità:

* i vani completamente interrati con il solaio superiore inerbito ovvero con sullo stesso assestate delle superfici scoperte calpestabili;
* le piscine completamente scoperte;
* le pergole (impalcature completamente aperte destinate al riparo dal sole, con possibilità di inverdimento);
* costruzioni temporanee;
* collettori dell’acqua piovana.

**c) Ideazione degli stabili a destinazione residenziale e combinata (residenziale - commerciale):**

* Le dimensioni planimetriche base degli stabili sono 10 x 14 m; in ossequio ai requisiti del piano regolatore, le planimetrie delle costruzioni possono anche essere di dimensioni o proporzioni differenti.
* Le piante degli stabili sono di forma oblunga e possono essere articolate (ad esempio a forma di L) con un cortile/patio funzionale.
* L’altezza degli stabili può seguire lo schema K+P+1 (= scantinato + pianoterra + 1° piano), non dovendo comunque l’altezza dello stabile superare 5,90 m, misurato dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile fino alla quota inferiore del cornicione, fermo restando che la quota massima del colmo del tetto non superi gli 8,00 m. Sono possibili sfalsamenti tra i vari piani.
* In caso di terreni molto mossi dove il pianterreno dello stabile è completamente interrato almeno da un lato, l’altezza degli stabili può seguire lo schema K+P+1+M (= scantinato + pianoterra + 1° piano + mansarda), non dovendo comunque l’altezza dello stabile superare 8,70 m, misurato dalla quota più bassa del terreno adiacente fino alla quota inferiore del cornicione, fermo restando che la quota massima del colmo del tetto non deve superare i 10,80 m.
* Lo scantinato è il piano sottostante il pianoterra, avente la quota della soglia fino a 1,40 m sopra la quota del terreno.
* Si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato ed avente da un lato assestato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, di massimo 3,5 m di larghezza). Si intendono accesso veicolare e pedonale sia la strada di accesso che il collegamento esterno verticale con lo scantinato (ad es. gradinata, rampa, ascensore). In tal caso la quota più bassa del terreno circostante la quota della soglia dello scantinato non viene considerata quale quota più bassa del terreno circostante lo stabile.
* Il numero dei piani completamente interrati non è limitato.
* I tetti sono di regola a due falde simmetriche (possono essere anche ad una o a più falde), con inclinazione tra 18 e 22 gradi, ricoperti con coppi (tegole curve) od un manto alternativo di materiale e struttura simile; la forma del tetto può anche essere diversa, se così dettato dall’ideazione architettonica o dall’articolazione volumetrica, fermo restando che l’identità architettonica locale va fedelmente rispettata. Nei piani superiori non sono ammessi tetti piani e attici.
* La direzione delle linee di colmo degli edifici ovv. delle rispettive parti principali deve essere di regola parallela alle curve altimetriche del terreno circostante e consona con l’esistente ideazione ovvero sistemazione ambientale del gruppo di case ovvero del borgo.
* I tetti piani calpestabili possono essere utilizzati anche dai piani più bassi dello stabile, in funzione di ampliamento dello spazio abitabile (terrazze scoperte o riparate da pergolato, con recinzione piena); le dimensioni del tetto calpestabile non devono superare il 50 % della planimetria lorda dello stabile.
* Le superfici estese invetriate (ad es. giardini d’inverno) possono essere utilizzate in funzione di ampliamento dello spazio abitabile, sempre nell’ambito della prevista planimetria dello stabile, e con tale soluzione raffigurata nella documentazione progettuale per l’acquisizione della concessione edilizia.

(2) Nella definizione dei criteri e requisiti per la progettazione di fattorie ovvero aziende agricole nelle superfici agricole tutelate (i.e. in una parte del comparto S 11/3D2) si applicano in senso le norme delle vigenti condizioni di assetto ambientale riferite alle aree rurali del comune di Isola (CAA aree rurali).

Articolo 12

**(1) Comparto interno S 11/1Aa – Nucleo del villaggio, unità morfologica delle schiere ininterrotte lungo le vie del villaggio:**

1. **Premesse per la definizione delle dimensioni dei lotti edificatori:**

* vanno conservate la caratteristica lottizzazione dei terreni fabbricabili e la tipologia degli esistenti edifici che formano l’ambiente viario e lo spazio pubblico della piazza;
* sono ammessi il congiungimento o la separazione delle costruzioni facenti parte di una schiera per comporre nuove unità programmatiche, a patto che venga conservata la caratteristica articolazione della via e del singolo tratto della stessa.

**b)** **Tasso di sfruttamento del terreno edificatorio:**

* va conservata la caratteristica struttura urbanistica delle schiere ininterrotte lungo le vie del villaggio, le quali si adeguano alle condizioni naturali (orientamento degli stabili verso sud, formazione di schiere secondo le curve altimetriche) e formano da un lato una via pubblica, dall’altro invece, insieme agli stabili di servizio collocati di fronte, cortili o vie interne.

**c) Ideazione degli stabili a destinazione residenziale e combinata (residenziale - commerciale):**

* sono ammessi interventi di manutenzione, costruzioni annesse, ristrutturazioni, rimozioni di stabili e al posto degli stabili rimossi la costruzione di nuovi stabili, e soprelevazioni fino allo schema P+2 (pianterreno + 2 piani sovrastanti), a patto che ciò non distrugga la qualità della composizione dell’unità morfologica in oggetto;
* gli scantinati degli stabili costruiti ex novo possono essere completamente interrati; in caso di terreni in pendenza lo scantinato può essere visibile fino a 1,40 m di altezza;
* nel rispetto delle norme del piano regolatore, le costruzioni ex novo devono essere opportunamente incorporate negli esistenti complessi;
* vanno conservate le caratteristiche delle forme e delle proporzioni degli elementi architettonici. In caso di necessità di nuove finestre, le aperture siano di dimensioni classiche e disposte nel rispetto del principio compositivo di simmetria;
* va conservato il modo tradizionale di recingere e lastricare le vie interne o i cortili;
* le piante degli stabili devono essere di forma oblunga, in rapporto uguale o simile a quello degli altri edifici che formano il nucleo del villaggio;
* i tetti sono di regola a due falde simmetriche (possono essere anche ad una o a più falde), con inclinazione tra 18 e 20 gradi;
* la direzione delle linee di colmo degli edifici ovv. delle rispettive parti principali deve essere di regola parallela alle curve altimetriche del terreno circostante e consona con l’esistente ideazione ovvero sistemazione ambientale del gruppo di case ovvero del borgo;

a prescindere dalle disposizioni dell’articolo 17, sulla superficie dei tetti e delle facciate non è possibile collocare pannelli o collettori solari.

Articolo 13

**(1) Comparto interno S 11/1Ab – Nucleo del villaggio, unità morfologica delle fattorie sparse, con attività urbane centrali:**

**a)** Le disposizioni sulle dimensioni e sul tasso di sfruttamento dei lotti edificatori sono contenute nel nuovo articolo 11°, commi a) e b) (per i comparti S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 ed S 11/5D).

**b) Ideazione degli stabili a destinazione residenziale e combinata (residenziale - commerciale):**

* L’area è destinata all’edificazione di capienze residenziali rurali con i relativi stabili di servizio.
* Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione degli stabili, l’edificazione integrativa di stabili residenziali dello stesso tipo ovvero di stabili rurali di servizio nonché soprelevazioni e costruzioni annesse, fino ad un’intensità massima che non superi l’indice di edificabilità.
* È ammesso aggiungere stabili a destinazione commerciale: rivendite per il commercio al dettaglio (per il rifornimento di generi di prima necessità); locali per servizi vari, stabili alberghieri, stabili per le necessità della comunità locale, costruzioni e impianti a destinazione sportiva e ricreativa, parchi giochi per bambini, parcheggi e garage, edificio dei vigili del fuoco.
* La realizzazione degli stabili di servizio ai produttori agricoli è ammessa su terreni che garantiscono le necessarie superfici di accesso, manovra e organizzazione del cortile della fattoria, come pure i prescritti scostamenti dagli edifici contermini.
* è ammesso costruire e soprelevare gli stabili fino allo schema K+P+1+M (= scantinato + pianoterra + 1° piano + mansarda), non dovendo comunque l’altezza dello stabile superare 8,70 m, misurato dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile fino alla quota inferiore del cornicione, fermo restando che la quota massima del colmo del tetto non superi i 10,80 m.
* Si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato ed avente da un lato assestato l’accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, di massimo 3,5 m di larghezza). Si intendono accesso veicolare e pedonale sia la strada di accesso che il collegamento esterno verticale con lo scantinato (ad es. gradinata, rampa, ascensore). In tal caso la quota più bassa del terreno circostante la quota della soglia dello scantinato non viene considerata quale quota più bassa del terreno circostante lo stabile.
* I tetti sono di regola a due falde simmetriche (possono essere anche ad una o a più falde), ricoperti con coppi (tegole curve), con inclinazione tra 18 e 20 gradi.

La direzione delle linee di colmo degli edifici ovv. delle rispettive parti principali deve essere di regola parallela alle curve altimetriche del terreno circostante e consona con l’esistente ideazione ovvero sistemazione ambientale del gruppo di case ovvero del borgo.

Articolo 14

**(1) Comparto interno Z 11/4 – spazio dedicato ad attività sportive e ricreative:**

– Sono ammessi i seguenti interventi:

* assetto di superfici estese assestate a giardini ovvero parchi pubblici con i pertinenti arredi urbani;
* realizzazione di costruzioni e impianti sportivi e ricreativi, sistemazione di aree destinate a manifestazioni sportive e ricreative di massa;
* realizzazione di costruzioni e impianti di supporto all’attività principale sportivo-ricreativa (parcheggi, impianti igienici, locali alberghieri, strutture ricettive minori, destinate all’allenamento e sim.);
* collocazione di strutture e impianti temporanei quali impianti semplici di allenamento, destinati alle attività sportive e ricreative.

– Ai lati dell’attuale campo di calcio si prevede la sistemazione di tribune per spettatori. Di fronte al campo di calcio è allestito un parcheggio per i visitatori del parco sportivo. Nell’ambito del parco sportivo sono previsti tre campi da tennis, un padiglione, e un piazzale panoramico sul ciglio della cresta. Dette aree possono essere riassestate in un campo sportivo polifunzionale.

– Sulle superfici adiacenti gli impianti sportivi ovvero nell’ambito degli stessi si possono realizzare strutture di servizio destinate ad attività sportive od a quelle di supporto (spogliatoi, locali dei club, depositi e sim.).

– Tenuto conto dei requisiti tecnici necessari per l’esercizio delle singole attività sportive negli stabili pertinenti e della razionalizzazione dello spazio, le singole soluzioni rappresentate nella parte grafica del PR Malija possono essere modificate.

Articolo 15

**(1) V notranjem ureditvenem območju Z 11/2 in Z 11/5D – funkcionalne zelene površine:**

* Funkcionalne zelene površine imajo funkcijo vaškega roba ter predstavljajo potencialni prostor za intenziviranje vrtne proizvodnje.
* Območje Z 11/5D predstavlja v prihodnosti potencialni prostor za poselitev.

16. člen

(1) Nelle posizioni di colmo esposte, percepibili dalla valle come linea dell’orizzonte, è possibile costruire solamente edifici ad un unico piano (pianterreno). Sui terreni molto mossi è possibile costruire edifici a due piani (pianterreno + un piano sovrastante), il cui pianterreno deve essere completamente interrato almeno da un lato (quota massima del cornicione = 5,90 m, quota massima del colmo del tetto = 8,00 m). Dal terreno più alto (colmo) può essere visibile solo l’ultimo piano dell’edificio.

(2) L’edificazione secondo progetti standardizzati è possibile unicamente in base al catalogo dei progetti standardizzati, i quali sono consoni con le ideazioni indicate nelle situazioni di assetto e nelle soluzioni funzionali e delle forme degli stabili e dei dintorni degli stessi, le quali sono parte integrante del presente piano regolatore. Con ciò sono definite anche le tolleranze riferite alla trasformazione delle planimetrie e degli sfalsamenti delle singole costruzioni. Sono stati elaborati tre tipi diversi di stabili residenziali e precisamente:

* A – casa a patio, da costruirsi sugli spianamenti di colmo, dove bisogna conservare la linea di colmo senza maggiori interventi in senso di altezza;
* B – casa con accesso veicolare al livello del piano rialzato – per edifici costruiti su terreni in pendenza;

C – casa con accesso veicolare al livello del pianoterra – per edifici costruiti su terreni in pendenza.

Articolo 17

**Costruzioni ausiliarie**

1. **Costruzioni ausiliarie pertinenti agli stabili a destinazione residenziale ovvero residenziale - commerciale**

(1) Nei comparti interni **S 11/1Aa, S 11/1Ab, S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2, S 11/5D**, destinati a capienze residenziali e attività urbane centrali, è ammesso realizzare costruzioni ausiliarie, designate a completare gli stabili preesistenti costruiti legalmente e non destinate all’abitazione, che consentono il normale funzionamento degli stessi stabili, e precisamente:

* garage e pergole, con superficie della pianta fino ad un massimo di 50 mq.;
* tettoie, ripostigli, gazebo, rimesse legna, cucine estive, giardini invernali, serre, saune, palestre per fitness, cantine (depositi, cantine vinicole e sim.), con superficie della pianta fino ad un massimo di 35 mq.;
* magazzini per la custodia e il deposito delle merci (bombole del gas, imballaggi e sim.), ubicati accanto ai negozi, con recinzione a reticolato, purché ciò sia consono con l'ideazione urbanistica dell'area. Le recinzioni a rete devono essere inverdite con piante;
* piscine, piscine e stagni ornamentali;
* fabbricati per l'allevamenti di bestiame minuto (pecore e capre), con superficie della pianta fino ad un massimo di 12 mq.;
* recinzioni e muri di sostegno - scarpate, in conformità con l'articolo 19° di questo decreto.

(2) Nell'area non è ammesso l'allevamento del bestiame per scopi economici.

(3) Le costruzioni ausiliarie suindicate non possono essere allacciate alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica separatamente; possono essere allacciati soltanto alle reti a cui già sono collegati gli stabili principali a destinazione residenziale ovvero residenziale – commerciale.

(4) Le costruzioni indicate in precedenza sono di regola ad un unico piano (pianterreno), ma possono essere anche parzialmente ovv. completamente interrati.

**2. Costruzioni ausiliarie a destinazione agricola, poste nel complesso delle fattorie**

(1) Nelle aree in cui si trovano superfici agricole tutelate **(comparti interni S 11/3D2 e S 11/5D),** nel complesso delle fattorie è ammesso realizzare costruzioni ausiliarie, quali:

* serre, con superficie della pianta fino ad un massimo di 100 mq.;
* fienili, ripostigli agricoli, cantine (depositi, cantine vinicole e sim.), granai, essiccatoi per la frutta, oleifici e fabbricati per l'allevamento del bestiame, con superficie della pianta fino ad un massimo di 50 mq.

(2) Nell'area non è ammesso l'allevamento del bestiame per scopi economici.

(3) Le costruzioni ausiliarie suindicate non possono essere allacciate alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica separatamente; possono essere allacciate soltanto alle reti a cui già sono collegati gli stabili principali a destinazione agricola – residenziale.

(4) L’ideazione delle costruzioni ausiliarie di cui ai punti 1 e 2 di questo articolo deve essere fedele ai dettagli qualitativi dell’architettura dell’edificio principale, al carattere della zona, ed alle altre disposizioni di questo decreto. Tali costruzioni non devono essere realizzate con materiali di scarto. I tetti possono essere ricoperti con coppi (tegole curve), od un manto alternativo di materiale e struttura corrispondenti ovv. realizzati come tetti inverditi. Nel caso di vani completamente interrati, il solaio superiore può essere inerbito o pavimentato ovvero sullo stesso possono essere assestate delle superfici scoperte calpestabili.

(5) Nel caso in cui la costruzione ausiliaria sia annessa all'edificio principale, la rispettiva parte superiore può essere assestata a terrazza calpestabile ovv. a tetto con inclinazione e manto di copertura uguali a quelli dell'edificio principale.

**3. Costruzioni ausiliarie a destinazione sportiva e ricreativa e costruzioni temporanee**

(1) Nell'area dedicata ad attività sportive e ricreative (comparto interno Z 11/4) e sui campi da gioco / sportivi preesistenti è possibile realizzare campi sportivi all'aperto e recinzioni per campi sportivi, attenendosi comunque alle norme di legge che disciplinano il settore in materia.

(2) Nell'area interessata è consentito realizzare costruzioni temporanee:- destinate all’offerta turistica stagionale ed alle manifestazioni (ad es. superfici alberghiere all’aperto, superfici coperte con struttura gonfiabile o tendone montabile, palchi con tettoia, luoghi di manifestazione coperti, tribune temporanee per spettatori all'aperto); - chioschi ovv. strutture prefabbricate (di fino a 30 mq. di superficie e fino a 4,00 m di altezza, destinati a impianti igienici, alla vendita di alimenti, bevande, giornali e sim.). Tali costruzioni possono essere realizzate sulle superfici, destinate a tale scopo negli atti territoriali (comparto interno Z 11/4), o sulle superfici di proprietà dello stato o del comune, la cui collocazione e il periodo di occupazione del suolo sono fissati dal gestore degli immobili. Le costruzioni temporanee vanno rimosse scaduto il periodo di tempo concesso per l'occupazione del suolo. Una volta rimossa la costruzione, è necessario ripristinare lo stato della superficie su cui tale costruzione è stata collocata.

1. **Altre costruzioni ausiliarie e altri interventi**

(1) A prescindere dalla disposizioni di cui sopra, nell'intera area interessata dal PR Malija è consentito costruire le seguenti strutture:

* serbatoi per il gas di petrolio liquefatto o petrolio, allacciati all'edificio principale, costruiti in conformità con le norme di legge che regolano il settore dei contenitori per lo stoccaggio di gas e liquidi infiammabili, e con le condizioni previste dal fornitore degli stessi. Detti serbatoi devono essere debitamente celati da un manto verde, con appositi elementi architettonici od altre soluzioni tecniche, possono essere anche interrati oppure trovarsi all'interno dell'edificio, il che va raffigurato nella documentazione progettuale per l’acquisizione della concessione edilizia;
* collettori per l'acqua piovana;
* impianti di climatizzazione ovvero condizionatori d’aria: possono essere montati all'interno degli edifici o sui balconi, in soffitta, oppure possono costituire parte integrante della facciata. Gli impianti non devono essere montati sulle facciate degli stabili in modo visibile e devono essere debitamente celati con appositi elementi architettonici od altre soluzioni tecniche, le quali vanno raffigurate nella documentazione progettuale per l’acquisizione della concessione edilizia;
* collettori o pannelli solari destinati alla produzione di energia, anche elettrica, che vanno collocati sulla superficie del tetto o della facciata degli stabili a destinazione residenziale o altra;
* gli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, nei casi in cui vengono realizzati sul/nell'edificio preesistente, costruito in base alla concessione edilizia, ovvero nell’ambito del rispettivo lotto edificatorio;
* costruzioni ausiliarie ad uso pubblico;
* impianti d'infrastruttura ausiliari;
* aree parcheggio pubbliche autonome e aree parcheggio autonome (con fino ad un massimo di 5 posti macchina) per le necessità del nucleo del villaggio (disposizione dell’ articolo 12o);
* costruzioni ausiliarie, destinate al monitoraggio dello stato dell'ambiente e dei fenomeni naturali;
* piste ciclabili, sentieri pedonali, sentieri forestali, sentieri tematici e sentieri da corsa;
* strutture a destinazione pubblicitaria, in conformità con le disposizioni del Decreto sull'aspetto della città, degli abitati e delle aree rurali del Comune di Isola.

(2) Per garantire l’utilizzo dell’acqua piovana e il risparmio d’acqua potabile si suggerisce la costruzione di raccoglitori dell’acqua piovana.

Articolo 18

**(1) Modifiche di destinazione delle costruzioni:**

* Nel comparto interno S 11/1Aa sono ammesse modifiche di destinazione degli stabili in programmi residenziali o turistici;
* Nel comparto interno S 11/1Ab sono ammesse modifiche di destinazione degli stabili in capienze di rifornimento e dei servizi, in locali per l’esercizio di attività amministrative e sociali (compreso l’edificio dei vigili del fuoco) e di attività di produzione e dei servizi (officine meccaniche, di falegnameria e sim.);
* All’interno dei comparti S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 ed S 11/5D sono ammesse modifiche di destinazione di parti degli stabili residenziali in locali per l’esercizio di attività professionali tranquille (ad es. per uffici, servizi tranquilli);

Tutte le necessarie superfici di manovra e di parcheggio per le predette attività devono essere garantite nell’ambito del lotto edificatorio di pertinenza.

Articolo 19

**(1) Assetto delle aree scoperte pertinenti agli stabili:**

* L’altezza del terreno lungo la linea di confine del lotto non deve differire dall’altezza del terreno naturale. In caso di terrazzamenti, i sostegni in muratura vanno raffigurati nel progetto di assetto delle aree scoperte, e non devono superare l’altezza di 1,50 m; in caso di altezze maggiori si deve ricorrere a sfalsamenti orizzontali. I muri di sostegno devono essere rivestiti ovvero eseguiti in pietra, oppure inverditi. Sui muri di sostegno possono essere collocate recinzioni di protezione, in conformità comunque con le disposizioni del comma seguente.
* Le recinzioni sono ammesse fino all’altezza complessiva di 1,50 m, con la parte in muratura alta non più di 50 cm, per la quale va impiegata la pietra locale (la parte superiore può essere sistemata ad es. a siepe o come recinzione inverdita).
* Le recinzioni possono essere collocate fino al confine della particella, senza però compromettere il terreno contermine; il recinto divisorio tra due lotti contermini può essere costruito sulla stessa linea di confine, a condizione però che tra i proprietari dei terreni si stipuli un accordo scritto.
* Tutti gli elementi facenti parte dell’assetto delle aree scoperte (recinzioni, scarpate, muri di sostegno, inverdimenti ...) devono distare dalle aree pubbliche minimo 1,0 m in caso di assenza del marciapiede, altrimenti minimo 0,50 m, fermo restando che la soluzione non deve compromettere la visibilità di strade e vie, o l’assetto funzionale delle stesse; le opportune soluzioni fanno raffigurate della documentazione progettuale.
* Nella fascia lungo le strade, riservata alla sistemazione della segnaletica e degli equipaggiamenti stradali, e nei triangoli di visibilità degli incroci e dei raccordi stradali, non è permesso collocare pali con pannelli pubblicitari, totem o altri impianti di informazione o pubblicizzazione.
* Lungo le strade principali (nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9) vengono piantati filari di alberi, tranne che nei punti in cui lo spazio o le condizioni non lo consentano. A detto requisito devono adeguarsi il progetto di inverdimento delle aree pubbliche e i progetti di assetto delle aree scoperte degli stabili privati collocati lungo le strade. Per l’inverdimento si consiglia l’utilizzo di piante meno allergizzanti e quelle che fanno parte della vegetazione mediterranea.

**(2) Facciate:**

* L'ideazione delle facciate deve essere consona con l'ideazione architettonica tradizionale, rispettando gli elementi architettonici moderni.
* Non sono ammesse facciate vetrate.
* I materiali e le tonalità dei colori utilizzati per le facciate devono seguire gli esempi tradizionali. È ammesso l'utilizzo di tonalità naturali della terra (ad es. colore delle foglie, della terra, della sabbia, del cielo, del mare) nelle sfumature più chiare o più scure.
* È vietato l'utilizzo di colori troppo vivaci e vistosi e di quelli non autoctoni, quali giallo limone, viola, verde acceso, blu acceso, blu turchese e simili.
* Le tonalità dei colori delle facciate devono essere definiti nel progetto finalizzato al rilascio della concessione edilizia.

VI TUTELA DEI BENI CULTURALI

Articolo 20

(1) All’interno dell’area interessata dal Piano regolatore Malija si trovano i seguenti beni culturali:

* Malija – Chiesa della Madonna del Carmine, cod. EŠD 3639;
* Malija – Nucleo del villaggio, cod. EŠD 14151;
* Malija – Sito archeologico “Malijski hrib”, cod. EŠD 21661;
* Malija – Vecchia Scuola, cod. EŠD 28134.

(2) In relazione alla tutela dei beni culturali è in vigore il seguente regime giuridico:

– Nelle aree dei beni culturali, definite nelle premesse tecniche, il regime giuridico prescrive quanto segue:

* divieto di rimozione (demolizione) dei beni culturali registrati,
* divieto di interventi nell’ambiente e di esercizio di attività che possano compromettere i locali valori tutelati, nonché i tratti caratteristici e la sostanza materiale che sono portatori di detti valori,
* svolgimento della sovrintendenza, nelle aree circostanti l’area tutelata, in caso di interventi nell’ambiente che potrebbero produrre un impatto negativo sull’area dei beni culturali (area d’incidenza dei beni culturali).

– Sono ammessi interventi nell’ambiente e soluzioni che:

* contribuiscono alla conservazione perenne dei beni culturali od all’aumento del valore degli stessi;
* tutelano e conservano i beni culturali nel luogo stesso in cui si trovano (in situ).

– In via eccezionale ed in base al consenso del ministro competente è ammessa la rimozione di un bene culturale, e precisamente adempiendo i seguenti requisiti:

* nel caso in cui si accerti che il bene è rovinato o danneggiato al punto da renderne impossibile il ripristino con i mezzi comuni, o che lo stesso presenti una pericolo per la sicurezza delle persone e dei beni;
* che previa rimozione siano state effettuare le opportune ricerche, e
* che le ricerche e la rimozione si svolgano in presenza della competente sovrintendenza.

– In caso di beni culturali registrati è necessario acquisire il consenso, qualora tale obbligo sia stabilito nel relativo atto urbanistico.

**Il regime giuridico supplementare di tutela dispone quanto segue:**

Area del patrimonio storico insediativi:

– Le aree del patrimonio insediativo sono soggette ad un supplementare regime giuridico di tutela, il quale prescrive la conservazione delle seguenti caratteristiche storiche degli insediamenti:

* l’ideazione dell’insediamento (lottizzazione, rete delle comunicazioni, distribuzione degli spazi aperti dell’abitato),
* i rapporti tra i singoli stabili ed il rapporto tra gli stabili e gli spazi aperti (ubicazione, densità dell’edificazione, rapporto tra la superficie edificata e quella non edificata, linee di edificazione, caratteristiche unità funzionali),
* gli elementi naturali di maggiore rilevanza spaziale, presenti nell’abitato (viali, corsi d’acqua ecc.),
* la riconoscibile posizione nell’ambiente ovvero nel paesaggio (in rapporto alle caratteristiche del rilievo, della rete viaria ecc.),
* i confini naturali ed altri della vegetazione, il margine dell’abitato,
* l’immagine dell’abitato nell’ambiente più ampio (volumi edificati, planimetrie e altezze, forme e coperture dei tetti),
* i rapporti dell’insediamento con le aree circostanti (panorama dell’insediamento e vedute dallo stesso),
* il tessuto edilizio (tipo prevalente dell’edificazione, arredi pubblici, facciate che danno sulle vie ecc.).

Area del patrimonio edilizio:

– Le aree del patrimonio edilizio sono soggette ad un regime giuridico supplementare di tutela, il quale prescrive la conservazione delle seguenti caratteristiche degli stabili:

* planimetrie e altezze,
* materiale (sostanza) di costruzione e ideazione della struttura,
* soluzioni degli esterni dello stabile (articolazione dell’edificio e delle facciate, forma, inclinazione e copertura del tetto, serramenti, colori e dettagli delle facciate), ideazione funzionale degli interni delle costruzioni e degli spazi aperti di pertinenza,
* allacciamento delle comunicazioni e delle infrastrutture alle aree circostanti (il pertinente spazio aperto con la livelletta delle superfici, nonché la posizione, la destinazione e l’ideazione delle relative costruzioni e superfici),
* contesto spaziale e fenomenico, vedute (soprattutto in caso di edifici collocati nell’ambiente in posizioni esposte – chiese, castelli, colonne ecc.),
* integrità del patrimonio edilizio nell’ambiente (adeguamento degli interventi nei dintorni alle caratteristiche del patrimonio edilizio),
* tutela delle seguenti opere edili: fattorie con stabili residenziali e di servizio, e con tutti gli elementi che ne fanno parte: muri di cinta dei cortili con i portali d’ingresso, pavimentazioni in lastre di pietra, tavoli e panche di pietra, pergolati e altre piantate, cappelle, pozzi e fontane, scarpate e sostegni in muratura, il livello e la struttura originale del lastricato nelle vie,
* tutela della pianta dell’abitato, del rapporto tra le superfici edificate e non edificate, e dei corsi delle reti delle comunicazioni,
* conservazione degli esistenti stabili e di altre costruzioni: cortili con tutti gli arredi, il lastrico e i muri di cinta, scarpate, cappelle, pozzi e fontane, piantate tradizionali.

(3) **Regime giuridico di tutela del sito archeologico:**

I siti archeologici registrati sono soggetti ad un regime giuridico di tutela, secondo il quale la conservazione di tali siti deve essere obbligatoriamente considerata nei documenti e provvedimenti urbanistici predisposti in ossequio alle norme di assetto del territorio.

Regime giuridico supplementare di tutela

Nei siti archeologici registrati il regime giuridico supplementare di tutela vieta:

* qualsiasi intervento nell’ambiente che possa compromettere il sito archeologico (ad es. scavi e interramenti, aratura profonda, scassatura, apporto di migliorie a terreni agricoli, costruzione di piste di esbosco, scavi di approfondimento del fondo di fiumi, laghi e del mare, collocazione di pannelli ovvero insegne pubblicitarie ed altre, ecc.),
* la realizzazione di costruzioni di esigenza elevata, media, non esigenti o semplici,
* la costruzione di infrastrutture interrate o fuori terra,
* lo sfruttamento economico di minerali,
* l’utilizzo del suolo in modo da arrecare danni al sito archeologico.

In via eccezionale sono ammessi interventi nei siti archeologici che contemporaneamente fungono anche da terreni fabbricabili all’interno degli abitati, nonché nelle fasce marginali dei siti archeologici, previo adempimento dei seguenti requisiti:

* non è possibile trovare soluzioni alternative, e
* dai risultati delle ricerche archeologiche effettuate risulta che sul terreno può essere concessa l’edificazione.

(4) Nel rilasciare le condizioni e il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali vanno rispettate, oltre ai regimi di tutela di cui al presente articolo, anche le norme degli altri articoli di questo decreto, riferite ad aree e costruzioni tutelate quali beni culturali.

(5) Previo intervento nelle aree o costruzioni tutelate quali beni culturali di cui al presente articolo (nei comparti interni S 11/1Aa, S 11/1Ab ed in parte S 11/3D1), il finanziatore deve acquisire:

1. Le condizioni ed il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, per ogni singolo intervento nell’area o costruzione tutelata quale bene culturale.
2. In caso di edificazione nel sito archeologico, il finanziatore dell’intervento edile deve corredare la richiesta per l’acquisizione del nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali anche del consenso ai lavori di ricerca e di rimozione dei resti archeologici; il rilascio di tale consenso compete al ministro preposto al patrimonio culturale.

Le rispettive richieste di acquisizione delle condizioni e del nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali devono essere corredate della documentazione progettuale prevista dalla normativa in materia di costruzione di edifici, e devono tener conto di tutti i prescritti regimi di tutela.

VII CONDIZIONI PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLA ZONA

* 1. Rete delle acque reflue e meteoriche

Articolo 21

(1) L'attrezzamento dei terreno con le reti delle acque reflue e meteoriche concerne l'intera zona del piano regolatore, eseguito in un sistema separato.

(2) Per l'abitato è prevista una nuova rete delle acque reflue con i condotti primari ai margini dell'abitato, ai quali verranno allacciati i condotti fognari dalle singole unità di assetto. I condotti primari vengono tracciati fino alla fossa di raccolta e da qui a valle, dove si unisce con il collettore derivante da Mala Seva e quindi fino alla prima fossa della rete delle acque reflue del comune di Pirano ovv. fino all’impianto di depurazione.

(3) I condotti delle acque meteoriche racclgono l'acqua piovana e l'acqua proveniente dal sottosuolo all'interno delle previste zone edificate e la conducono ai torrenti più vicini. I collettori delle acque reflue e meteoriche vengono di regola progettati a profondità tale da consentire l'allacciamento degli scantinati a detti collettori.

(4) Agli automezzi comunali va assicurato e garantito il libero accesso al sistema della rete fognaria pubblica per le esigenze di manutenzione, svuotamento e depurazione della rete. Il diritto di servitù, costituito a tale scopo, deve risultare iscritto nel libro fondiario. Tale disposizione vale per l’intera area interessata.

Articolo 22

La depurazione definitiva delle acque reflue verrà regolata in comune per gli abitati di Malija e Mala Seva. Le possibilità sono: a) con l'impianto di depurazione locale, e b) con il collegamento alla rete delle acque reflue del comune di Pirano. In questo caso la rete delle acque reflue verrà ceduta in gestione al gestore della rete pubblica delle acque reflue nel comune di Pirano. In conformità a quanto citato, si applica alla zona il Decreto sull'applicazione della rete delle acque reflue e sull'attuazione dei servizi annessi nel territorio del comune di Pirano (Bollettino Ufficiale n. 3/75).

Articolo 23

(1) L'investitore, l'amministratore, il proprietario o l'utente dell'edificio è tenuto ad allacciare il neocostruito edificio alla rete fognaria pubblica prima di iniziare ad utilizzare l'edificio o, comunque, ultimata la costruzione della rete fognaria.

(2) Gli attuali edifici allacciati ai pozzi neri o aventi un diverso sistema di scarico delle acque reflue, devono venir allacciati alla rete fognaria pubblica entro i sei mesi successivi all'ultimazione della costruzione della detta rete.

(3) Per la costruzione dell'allacciamento alla rete fognaria pubblica, per la modificazione dell'allacciamento e per il collegamento di altri edifici vicini all'allacciamento esistente l'investitore deve acquisire il consenso dell'amministratore della detta rete.

Articolo 24

* 1. Rete elettroenergetica

(1) La zona di assetto viene alimentata con l'energia elettrica dai seguenti impianti elettroenergetici:

|  |  |
| --- | --- |
| Stazione trasformatore: | ubicazione: |
| TP Malija I | lungo il sentiero in direzione di Nožed |
| TP Malija II | presso Punta Malija |
| TP Nožed I | Nožed |

(2) Nella zona interessata dal PR scorrono elettrodotti di 10 ovv. 20 kV Lucia-Korte e diramazioni per le TP Malija II e TP Nožed.

(3) In caso di ulteriore edificazione di Malija, sarà necessario redigere una soluzione di massima della rete elettroenergetica. Si prevede la necessità di ricostruzione dell'esistente TP Malija I, la costruzione di una nuova rete a bassa tensione e dell'illuminazione pubblica.

(4) Tutti gli interventi nell'ambiente vanno eseguiti nel rispetto delle distanze prescritte delle costruzioni ex novo dalla rete elettroenergentica esistente in base alle prescrizioni tecniche, dello spostamento dell’esistente rete elettroenergetica a causa di nuovi stabili, bisogna prevedere il risanamento dell’esistente rete elettroenergetica, non idonea perché obsoleta, della capacità dell’attuazione tecnica o delle richieste urbanistiche, armonizzare il tracciato dell’esistente e della nuova rete elettroenergetica con gli altri impianti delle infrastrutture comunali.

Articolo 25

* 1. Rete idrica

(1) la zona dell'abitato di Malija viene rifornita d'acqua dall'esistente serbatoio della capacità di 750 m3 sul colle di Malija tramite l'esistente condotto AC 0 60 mm e della rete di separazione dell'abitato.

(2) La soluzione di massima del rifornimento d'acuqa di detta zona è in parte compresa nel progetto dell'Acquedotto del Risano per la rete idrica Malija-Vinjole- Lucan, n. progetto 393/83.

(3) Il progetto esamina il riforminento d'acqua dall'esistente serbatoio di Malija tramite il previsto condotto AC 0 250 mm, che scorrerà parallelamente al tracciato dell'esistente condotto AC 0 60 mm, che verrà successivamente eliminato. La prevista rete di separazione interna è progettata per la parte occidentale di Malija (verso Vinjole), per le altre zone è rappresentata solamente la proposta dei tracciati, che verrà esaminato in dettaglio con progetto particolare.

* 1. Rete stradale

1. Il progetto per la regolazione del traffico prevede quattro tipi di strade:

* strada a due direzioni con marciapiede 2 x 2,50 m + 1,50 m
* strada a due direzioni senza marciapiede 2 x 2,40 m
* strada ridotta a due direzioni 2 x 2,00 m
* strada a senso unico min. 3,00 m.

(2) Gli allacciamenti veicolari degli stabili e delle altre superfici viabili scoperte alla rete stradale vengono pianificati in concordanza con le norme ed i principi di sicurezza del traffico, in considerazione del previsto numero di veicoli, dei programmi, delle capienze (congiungimento dei raccordi, visibilità, allacciamenti perpendicolari all’asse stradale, miglioramento delle attuali condizioni e sim.) ed in modo da garantire il normale funzionamento delle strade. In caso di aumento delle capienze delle costruzioni, ciascuno stabile abbia un solo allacciamento alla rete stradale.

(3) Nell’edilizia residenziale vanno garantiti minimo 2 posti macchina (garage o parcheggi) per ogni unità abitativa, da allestirsi nello stabile stesso ovvero nell’ambito del lotto edificatorio. L’assetto dei posteggi è raffigurato nel progetto per l’edificazione dello stabile ovvero nel progetto per l’assetto delle aree scoperte.

(4) Nel corso del procedimento di acquisizione della concessione edilizia va accertato il numero necessario di posteggi per le attività produttive, di rifornimento e dei servizi ed altre attività commerciali. Gli eventuali posteggi addizionali si allestiscono sul lotto edificatorio designato alla singola attività ovvero allo stabile. La sistemazione dei posteggi addizionali non deve modificare il concetto dell’assetto e il rapporto tra le superfici edificate e non edificate, il che va raffigurato nel progetto di assetto delle aree scoperte.”

(5) A prescindere dalle disposizioni di cui sopra, nel caso in cui nell'ambito del lotto edificatorio non ci sono possibilità tecniche o di spazio per una dotazione adeguata di posti auto per le attività e le capienze residenziali previste nel comparto interno S 11/1Aa – Nucleo del villaggio, unità morfologica di schiera delle vie, i posti auto possono essere allestiti anche su altre superfici, a patto che le stesse si trovino entro il raggio di 200 m dagli edifici e che siano state concesse al finanziatore in diritto di proprietà ovv. superficie per minimo 50 anni.

(6) La pianificazione del numero di parcheggi per i locali destinati all'esercizio dell'attività amministrativa, di produzione e dei servizi, turistica, commerciale e per gli altri locali d'esercizio avviene nel rispetto delle seguenti norme:

- uffici, locali d'esercizio, esclusi i locali elencati agli alinea seguenti – 1 posto macchina / 30 mq. di superficie lorda

* esercizi di vendita - 1 posto macchina / 60 mq. di superficie lorda
* magazzini e locali destinati all'esercizio dell'attività di produzione e dei servizi - 1 posto macchina / 100-120 mq. di superficie lorda
* esercizio di ristorazione - 1 posto macchina / 3 posti a sedere
* stabili con programma turistico - 1 posto macchina / camera.«

(7) Nel caso in cui l'area ospita un ostello della gioventù, presso lo stesso non è necessario

assicurare posti auto addizionali.

(8) Tutte le superfici stradali sono asfaltate, i parcheggi sono ricoperti di pannelli di erba.

(9) Per tutte le installazioni è previsto un corridoio nella carreggiata o lungo la stessa. le larghezze necessarie all'attuazione degli impianti comunali sono evidenti nei profili caratteristici delle strade con segnati gli impianti comunali; gli stessi sono allegati.

(10) Nelle fasce di protezione lungo le strade e lungo i corsi delle reti d’infrastruttura non è

ammesso costruire edifici di nessun tipo e neppure parapetti o muri di sostegno senza aver

prima acquisito il consenso del gestore delle reti d'infrastruttura pubblica di rilevanza

economica.

(11) Gli strumenti di misurazione (contatori), montati sugli allacciamenti degli utenti e sulle condotte di raccordo con lo stabile, non devono essere sistemati sui terreni che detengano lo status di beni pubblici o siano di proprietà del Comune di Isola e che in natura sono sistemati quali superfici viabili od altre superfici ad uso pubblico.

VIII ALTRI OBBLIGHI E CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Articolo 26

Canone pro urbanizzazione

I proventi da canone pro urbanizzazione primaria dell'abitato di Malija vengono destinati esclusivamente alla costruzione della rete fognaria.

Articolo 27

Tutela dell'ambiente residenziale e di lavoro

Nella progettazione, nella costruzione degli edifici e nella disposizione dei vani gli investitori, i progettisti e gli esecutori dei lavori edili devono tener conto delle disposizioni sui valori massimi consentiti di rumore, riguardanti le zone prevalentemente residenziali. Con provvedimenti attivi antirumore va assicurata la protezione dell'ambiente da fonti maggiori di rumore (traffico, macchinari con generatori di compressione, ecc.).

Articolo 28

(1) Nella zona di assetto dell’abitato di Malija sono organizzati la raccolta e l’asporto dei rifiuti misti urbani e delle singole frazioni di rifiuti derivanti dalla raccolta differenziata. I rifiuti si asportano alla discarica dei rifiuti non pericolosi.

(2) Per il conferimento dei rifiuti sono previsti cassonetti standardizzati.

(3) Il compostaggio domestico dei rifiuti biodegradabili e dei residui dalla produzione agricola è ammesso in ossequio alla vigente normativa. Le concimaie vanno sistemate secondo la normativa vigente. In armonia con le norme vigenti, in caso di costruzioni ex novo o modifiche di destinazione degli stabili, bisogna predisporre il punto di raccolta e/o di asporto in cui conferire i rifiuti. Il produttore originario di rifiuti che non sia produttore originario dei rifiuti derivanti dall’unità di economia domestica ha il dovere di allestire, all’interno dei locali in cui esercita l’attività, un punto di raccolta distinto, come dalla normativa in materia.

(4) Nell’ideazione delle nuove aree edificabili e nell’assetto delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, i pianificatori ed i progettisti devono tener conto, oltre che dei criteri e standard generali, anche delle disposizioni di questo decreto nonché delle tecnologie di cui dispongono i soggetti esercenti il servizio di trattamento dei rifiuti. Nei predetti progetti vanno predisposti i punti per la collocazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti misti urbani e delle singole frazioni di rifiuti derivanti dalla raccolta differenziata. Le isole ecologiche per la raccolta differenziata devono essere di forma appropriata, inverdite e riparate dalle intemperie.

(5) Per lo strato superiore della pavimentazione delle superfici ad uso pubblico non si impieghino materiali che non siano resistenti ai carichi meccanici ed ai danni da pressioni eccessive, allo spargimento del sale, al gelo ed alla pulizia ovvero spazzatura meccanica.

(6) Nelle frazioni minori ad edificazione compatta, con calli stretti, in salita, difficilmente accessibili ai veicoli della nettezza urbana (vale a dire larghi meno di 3 m), si possono prevedere dei punti di raccolta/asporto congiunti, da allestirsi lungo il percorso dei veicoli della nettezza urbana.

(7) La raccolta e l’asporto dei rifiuti procedono in ossequio al decreto comunale che disciplina il trattamento dei rifiuti.

Articolo 29

Per garantire la possibilità di intervento in caso di incendi, nella progettazione e nell'esecuzione del piano regolatore è indispensabile assicurare gli accessi d'intervento tenendo conto delle distanze obbligatorie, nonché un adeguato sistema di idranti.

IX FASI DI ATTUAZIONE

Articolo 30

(1) La prima fase dell'attuazione del PR Malija è la costruzione del principale condotto delle acque reflue e il collegamento a un adeguato sistema di depurazione.

(2) Le rimanenti fasi di attuazione del piano regolatore si svolgeranno nelle singole zone di assetto.

X TOLLERANZE

Articolo 31

(1) L’applicazione dei margini di tolleranza è ammessa a condizione che gli interventi:

* siano consoni con la destinazione d’uso e la funzione della singola unità di assetto, e con il grado di urbanizzazione primaria;
* non ostacolino, pregiudichino o modifichino l’ideazione urbanistica e del traffico o il rapporto tra le aree pubbliche e quelle private;
* non compromettano le condizioni ambientalistiche;
* non modifichino essenzialmente il caricamento e l’ideazione delle reti delle infrastrutture di rilevanza economica e gli allacciamenti alle stesse;
* non sminuiscano il valore o distruggano il patrimonio culturale.

(2) Nelle posizioni di colmo (disposizione dell’articolo 16o di questo decreto) è possibile costruire, in via eccezionale, anche edifici a tre piani (pianterreno + 1 piano sovrastante + mansarda), a patto che vengano rispettate le disposizioni del quarto alinea dell’11° articolo e che dal punto più alto del terreno (colmo) sia visibile solamente l’ultimo piano dell’edificio.

(3) È possibile aumentare il numero dei piani interrati e dei parcheggi sotterranei per le esigenze di parcheggio. Le superfici destinate alla sosta dei veicoli possono essere allestite sottoterra, come costruzioni interrate completamente o in parte. I parcheggi sotterranei possono essere realizzati anche sotto le aree scoperte ad uso pubblico.

(4) Le modifiche di destinazione e lo sfruttamento delle altre tolleranze sono ammessi a condizione che si provveda, sullo stesso lotto edificatorio, ai garage o posteggi aggiuntivi per tutti i programmi pianificati nello stabile (negli stabili).

(5) Per quanto possibile, i profili delle strade destinate al traffico motorizzato si prevedano sui tracciati delle esistenti strade. Sui tracciati delle esistenti strade, le quali vengono ristrutturate, sono ammesse strettoie se dettate dallo stato di fatto e dalle condizioni del terreno (stabili residenziali abitati dove le altezze dei realizzati assetti del terreno circostante non consentono la realizzazione dell’intero profilo stradale, e sim.). In questi casi, almeno lungo uno dei lati della carreggiata deve essere sempre assestata ovvero contrassegnata una larghezza minima per i pedoni e i ciclisti, mentre per la carreggiata si prevede una strettoia, contrassegnata dall’opportuna segnaletica stradale.

(6) Per quanto riguarda gli accessi ai lotti edificabili, sono possibili anche altre soluzioni, diverse da quelle pianificate e raffigurate nella parte grafica del PR Malija, a patto che venga precedentemente acquisito il consenso da parte dei proprietari dei lotti in oggetto e che vengano rispettate le disposizioni del secondo comma del sottocapitolo »5.4. Sistemazione della viabilità nell’area« di questo decreto. In caso di adempimento delle condizioni di cui sopra, è necessario acquisire il consenso del gestore delle strade e delle altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica.

XI DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 32

(1) Il Piano regolatore Malija è permanentemente esposto presso l'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia del Comune di Isola, Viale Ivan Cankar n. 16/b e presso la sede della Comunità locale Korte.

(2) È incaricato del controllo dell'applicazione del presente decreto il Segretariato per i servizi di ispezione della Comunità dei comuni costieri di Capodistria.

Articolo 33

Il presente decreto entra in vigore l'ottavo giorno dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale.

**Il Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano regolatore Malija (Bollettino Ufficiale n. 11/2013, in vigore dal 29 novembre 2013) contiene le seguenti disposizioni transitorie e finali:**

Articolo 17

(1) A prescindere dalla posizione di colmo, in caso di ristrutturazioni, costruzioni annesse e costruzioni ex novo (demolizione e nuova costruzione) degli stabili, realizzati con concessione edilizia, passata in giudicato, le altezze degli stabili ricostruiti devono essere uguali a quelle degli stabili preesistenti (le quote massime del cornicione devono rimanere le stesse).

(2) Per gli stabili preesistenti, realizzati con concessione edilizia, non si applicano le disposizioni relative all'indice minimo di edificabilità (disposizione dell'articolo 11/b), bensì le disposizioni relative all'indice massimo di edificabilità.

(3) Durante i procedimenti di rilascio della concessione edilizia, avviati prima dell'entrata in vigore di questo decreto, vengono applicate le disposizioni del Decreto sul piano regolatore Malija (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 40/1991), se per i finanziatori ciò comportasse soluzioni economicamente migliori.

(4) Il Piano regolatore Malija è permanentemente a disposizione degli interessati presso l’ufficio preposto all’assetto del territorio del Comune di Isola.

Articolo 18

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

Prot. n.: 3505-11/2018

Data:

I l S i n d a c o

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