PROPOSTA ARMONIZZATA

**I. DECRETO**

In virtù del quinto comma dell'articolo 61 e del settimo comma dell'articolo 96 della Legge

sulla pianificazione territoriale (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 33/2007, 70/2008- Sigla: ZVO-1B, 108/2009, 80/2010- Sigla: ZUPUDPP (106/2010 rett.), 43/2010-Sigla: ZKZ-C, 57/2012, 57/2012- Sigla: ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della CC e 14/15 – Sigla: ZUUJFO), dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Sigla: ZLS – TUU2, Gazzetta Ufficiale della RS, nn. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-Sigla: ZUJF e 14/15- Sigla: ZUUJFO) e dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola – TUU (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 17/12 e 6/14), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il \_\_\_\_ alla sua \_\_\_\_ seduta ordinaria, accoglie il seguente

DECRETO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL DECRETO SULLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RIFERITE ALLA ZONA » OPREMA« A ISOLA

**I DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

Articolo 1

(Oggetto del decreto)

Con il presente decreto si approvano le modifiche e integrazioni del Decreto sulle norme tecniche di attuazione riferite alla zona »Oprema« a Isola (Bollettino Ufficiale n. 19/2005), nel testo a seguire NTA.

Articolo 2

(Modifica generale)

Il testo del decreto sulle norme tecniche di attuazione riferite alla zona »Oprema« a Isola si modifica dall'articolo2 in poi e sostituisce con le disposizioni del presente decreto.

Articolo 3

(Parti integranti delle NTA)

1. Il Decreto di modifica e integrazione della NTA comprende una parte testuale e degli elaborati grafici.
2. La parte testuale comprende il testo del decreto in forma di atto giuridico generale, contenente i seguenti capitoli:
I DISPOSIZIONI GENERALI
II AREA INTERESSATA DALLE NTA E UNITÀ INTERNE DI ASSETTO DEL TERRITORIO

III DESTINAZIONE DELL'AREA

 IV NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 1 norme tecniche di attuazione in merito alla destinazione d'uso e al tipo di interventi nel territorio
 2 norme tecniche di attuazione in merito all'ubicazione degli stabili

3 norme tecniche di attuazione in merito alle dimensioni e alla progettazione degli stabili

4 norme tecniche di attuazione in merito all'assetto delle superfici esterne e a verde

 5 norme tecniche di attuazione e criteri per la lottizzazione
 6 norme tecniche di attuazione in merito all'allacciamento degli stabili agli impianti delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica e beni pubblici edificati
 7 norme tecniche di attuazione in merito alla conservazione integrata del patrimonio culturale, della natura, di tutela dell'ambiente e di protezione da disastri naturali e altro tipi di intemperie e necessità di difesa
 8 norme per le opere urgenti di manutenzione

V FASI DI ATTUAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE E DISTACCHI AMMESSI

VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Elaborati grafici:

1 Estratto di piano – destinazione d’uso, in scala 1: 5000

 2 Piano catastale digitale con delimitazione della zona, in scala 1 : 1000

 3 Piano topografico con delimitazione della zona, in scala 1: 1000

 4 Stato di fatto dell’assetto, in scala 1: 1000

 5 Carta dell’esistente infrastruttura a rete, in scala 1: 500

 6 Assetto della viabilità, in scala 1 : 1000

7 Piano di lottizzazione, in scala 1 : 500

Articolo 4

(Allegati)

Il decreto comprende i seguenti allegati:

* estratto da un atto territoriale gerarchicamente superiore, riferito alla zona in oggetto,
* rappresentazione dello stato di fatto del territorio,
* basi tecniche, su cui si basano le soluzioni tecniche dell'atto territoriale,
* linee guida e pareri degli enti titolari alla sistemazione del territorio,
* motivazione dell'atto territoriale,
* sintesi per il pubblico.

**II AREA INTERESSATA DALLE NTA E UNITÀ INTERNE DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Articolo 5

(Area interessata dalle NTA)

(1) L'area NTA OPREMA è delimitata

* a nordovest da Strada Industriale
* a nordest dalla strada, che confina con l'area orientale della zona industriale a Isola
* a sudest alla prevista Strada Meridionale – est
* a sudovest dal complesso della fabbrica Droga
1. I limiti dell'area NTA OPREMA sono rappresentati nella parte grafica del decreto, e cioè nel Piano topografico con il limite dell'area.

Articolo 5/a

(Area interessata dal PSN)

1. L'area di assetto è situata in parte anche nell'area interessata dall'Ordinanza sul Piano di sito nazionale per la strada a scorrimento veloce nel tratto Capodistria – Isola (Gazzetta Ufficiale della RS n. 112/04), nel testo a seguire: PSN.
2. Fino all'abolizione del PSN o di parte del PSN, in detta area non sono ammessi interventi non conformi al PSN.
3. Dopo l'abolizione del PSN o di parte del PSN, sono ammessi interventi conformi al decreto in oggetto.

Articolo 6

(Comparti di assetto del territorio)

L'area NTA comprende sei unità interne programmatiche e territoriali:

* **comparto »A«** nella parte occidentale dell'area, tra i comparti B ed F.
* **comparto »B«** nella parte nordorientale dell'area, tra i comparti A e C.

Il comparto »B« è suddiviso in due subcomparti:

»B1« (parte sudoccidentale del comparto) e

»B2« (parte nordorientale del comparto).

* **comparto »C«** nella parte nordorientale dell'area.
* **comparto »D«** nella parte centrale dell'area.

Il comparto »D« è suddiviso in due subcomparti:

 »D1« (parte sudoccidentale del comparto) e

»D2« (parte nordorientale del comparto).

* **comparto »E«** nella parte sudorientale dell'area, al confine con l'area della prevista Strada Meridionale - est.

Il comparto »E« è suddiviso in tre subcomparti:

»E1« (parte sudoccidentale del comparto),

»E2« (parte centrale del comparto) e

»E3« (parte nordorientale del comparto).

* **comparto »F«** nella parte sudoccidentale estrema dell'area, al confine con il complesso della fabbrica Droga.

Il comparto »F« è suddiviso in due subcomparti:

 »F1« (parte settentrionale del comparto) e

»F2« (parte meridionale del comparto).

**III DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA**

Articolo 7

(Destinazione d'uso dell'area)

1. L'area NTA OPREMA si trova nell'area di pianificazione I 5/6 con destinazione d'uso prevalente: attività di produzione – prevalentemente industria alimentare, che può essere integrata con programmi che non hanno effetti negativi e nocivi sulla stessa.
2. Oltre alle attività di produzione, ci possono essere attività di fabbrica e negozi e altre attività di vendita-stoccaggio e produzione, uffici, attività artigianali di minori dimensioni, attività di trasporto e simile.
3. La pianificazione dell'industria alimentare (stabilimenti di produzione alimentare e commercio di alimentari) nell'area è possibile se si garantisce la tutela dell'ambiente senza emmissioni nocive all'ambiente ed immissioni dalle aree limitrofe e in conformità alla normativa che regola le condizioni di attuazione dell'industria alimentare.
4. La pianificazione dell'industria non alimentare (stabilimenti di produzione alimentare e commercio di alimentari) nell'area è possibile se la stessa non ha effetti nocivi sull'esistente attività alimentare ovv. se si garantisce l'idoneità della tecnologia edile e di produzione dal punto di vista degli effetti sull'industria alimentare.
5. Le attività commerciali e di stoccaggio nell'area NTA sono limitate alla vendita e allo stoccaggio in locali chiusi. La vendita e lo stoccaggio all'aperto di semiprodotti, materiali edili e altri materiali di riproduzione non è ammessa.
6. Nell'area NTA OPREMA è ammessa l'attività di ristorazione come programma integrativo alle attività della zona.
7. Nell'area NTA OPREMA non è progettare appartamenti, appartamenti commerciali e altri tipi di attività che comportano alloggio breve o duraturo.
8. Nell'area NTA OPREMA sono vietate le discariche ovv. i depositi. Nell'intera area è vietato depositare rifiuti urbani e altri rifiuti ingombranti (come anche macchinari, veicoli, imbarcazioni fuori uso e altri rifiuti industriali).

**IV NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**1 Norme tecniche di attuazione in merito alla destinazione d'uso e ai tipi di interventi nel territorio**

Articolo 8

(Tipi di stabili in merito alla loro destinazione d'uso)

1. I tipi di stabili in merito alla destinazione d'uso, usati in questo decreto sono conformi alle disposizione dell'Ordinanza sulla classificazione degli stabili e sugli stabili di importanza nazionale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 109/2011).
2. I tipi di stabili in merito alla destinazione d'uso devono essere conformi alla destinazione d'uso del territorio oggetto del decreto e di cui al primo comma dell'articolo 7 del presente decreto.
3. Sono ammessi i seguenti tipi di stabili:

STABILI NON RESIDENZIALI

12112 Trattorie, ristoranti e birrerie

12201 Stabili dell'illuminazione pubblica

12202 Stabili di banche, uffici postali e aziende di assicurazione

12203 Altri stabili commerciali

12301 Stabili commerciali

12302 Sale per fiere, complessi fieristici

12304 Stabili per attività terziarie

12420 Autosili

12510 Stabili industriali

12520 Serbatoi, silos e magazzini

12610 Stabili culturali e di intrattenimento

12640 Stabili per l'assistenza sanitaria

12650 Palazzetti dello sport

12711 Stabili per la lavorazione delle piante

12713 Stabili per lo stoccaggio del raccolto

12714 Altri stabili agricoli non residenziali

OPERE DI INGEGNERIA CIVILE

21120 Strade locali e vie pubbliche, strade non categorizzate e vie forestali

22121 Acquedotti a lunga distanza

22122 Stabili per il pompaggio, il filtraggio e la raccolta dell'acqua

22140 Cavidotti elettroenergetici a lunga distanza (mobili)

22210 Gasdotti locali (di distribuzione)

22221 Acquedotti locali per acqua potabile e tecnologica

22222 Cavidotti locali per acqua calda, vapore e aria compressa

22223 Colonne d'acqua, pozzi e idranti

22231 Tubature per acqua reflua

22232 Impianti di depurazione

22240 Cavidotti elettroenergetici locali (di distribuzione) e reti locali delle telecomunicazioni (di accesso)

24205 Altre opere di ingegneria civile, non classificate altrove

 Articolo 9

(Modifica della destinazione d'uso)

Nell'area interessata dalle NTA sono ammesse modifiche nella destinazione d'uso dell'intero stabile o di parte dello stesso; vanno comunque rispettate tutte le disposizioni del decreto, riferite alla destinazione d'uso ammessa e le altre disposizioni in vigore.

Articolo 10

(Tipi di costruzioni e altri interventi nel territorio)

1. Se non stabilito in diverso modo dal presente decreto per il singolo comparto, nell'intero territorio di assetto sono ammessi i seguenti tipi di costruzioni:
* costruzioni ex novo, costruzioni aggiuntive, sopraelevazioni, ricostruzioni e demolizioni di stabili esigenti, meno esigenti e non esigenti,
* manutenzione di stabili esigenti, meno esigenti, non esigenti e semplici.
1. Se non stabilito in diverso modo dal presente decreto per il singolo comparto, nell'intero territorio di assetto sono ammessi i seguenti interventi nel territorio:
* assetto di superfici del traffico,
* assetto e costruzione degli impianti delle infrastrutture energetiche e comunali – stabili energetici e di ingegneria civile,
* sistemazione di superfici all'aperto,
* piantagione di alberi e di altre piante autoctone.
1. Tutte le altre costruzioni e gli altri interventi nel territorio devono essere conformi alle disposizioni del presente decreto.

 Articolo 11

(Tipi ammessi di stabili non esigenti e semplici)

1. È ammessa la collocazione dei seguenti tipi di stabili non esigenti ovv. semplici:
* pergola (solamente sopra parcheggi all'aperto e superfici vie pedonali lastricate)
* recinto
* muro di supporto
* serbatoio per l'acqua (deve essere completamente interrato)
* allacciamento agli impianti delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica e alla rete di riscaldamento urbano
* stabile per l'illuminazione
* stabile dell'illuminazione pubblica
* stabile ausiliare di urbanizzazione primaria.
1. La costruzione di stabili non esigenti ovv. semplici non deve ostacolare i cavidotti e gli impianti delle infrastrutture primarie o intervenire su superfici comuni del traffico, di manipolazione e di pronto soccorso.
2. La costruzione di stabili non esigenti e semplici, non determinati dal presente decreto, non è ammessa nell'area interessata dalle NTA Oprema.

Articolo 12

(Attività ammesse)

Nell'area di assetto sono ammesse le attività conformi alla destinazione d'uso del territorio che vige nell'area interessata dal decreto ed è specificata nel primo comma dell'articolo 7 del presente decreto.

**2 Norme tecniche di attuazione in merito all'ubicazione degli stabili**

Articolo 13

(Ubicazione degli stabili)

1. L'ubicazione degli stabili è evidente nella parte grafica del presente decreto, e cioè nel disegno: Situazione d''assetto, dove sono stabiliti i limiti di costruzione per i singoli stabili.
2. Le dimensioni massime dei singoli stabili sono rappresentati nel disegno: Situazione d'assetto, dove sono stabiliti i limiti di costruzione per i singoli stabili.
3. Bisogna considerare che il singolo stabile si trova all'interno del lotto pertinente allo stesso; detti lotti sono stabiliti nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situaazione d'assetto.
4. Senza riguardo ai distacchi permessi nella costruzione dei singoli stabili, i distacchi degli stabili e degli stabili aggiuntivi dal limite del lotto del terreno limitrofo non devono essere inferiori ai distacchi, stabiliti nel disegno: Situazione d'assetto. Distacchi inferiori dal limite del lotto sono possibili solo previo consenso scritto del proprietario ovv. in caso di comproprietà, di tutti i proprietari del terreno limitrofo.
5. Nel caso di progettazione di uno stabile esigente o meno esigente, distante dal limite del lotto limitrofo meno di 4,0 m, la rappresentazione grafica dell'ubicazione, delle dimensioni e della forma del lotto ovv. dei lotti catastali su cui insiste lo stabile ovv. su cui avrà luogo la costruzione, deve essere redatto quale piano geodetico con i limiti segnati in conformità alla Legge sul registro degli immobili (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 47/2006, 65/2007).
6. Si controlla l'adempimento delle richieste relative al distacco dai terreni limitrofi, considerando distacco la distanza più piccola tra il punto più sporgente dello stabile, che sia sopra o sotto la superficie del terreno, che si avvicina di più al limite del lotto del terreno limitrofo, e il limite del lotto.
7. Senza riguardo alla disposizione di cui al terzo comma del presente articolo, in caso di demolizione dell'esistente stabile con permesso edile e di esercizio, e costruzione di uno stabile ex novo della stessa planimetria, della stessa altezza e ubicazione, i distacchi possono essere anche inferiori e privi di consenso dei proprietari dei terreni limitrofi.

Articolo 14

(Ubicazione delle opere di ingegneria civile)

Si possono edificare opere di ingegneria civile e gli stabili non esigenti e semplici (tranne le pergole, per le quali sono in vigore le disposizioni dell'articolo 13) fino al limite del lotto; e con consenso scritto del proprietario ovv. nel caso di comproprietà, con i consensi scritti dei proprietari anche sul limite del lotto.

**3 Norme tecniche di attuazione in merito alle dimensioni e alla progettazione degli stabili**

Articolo 15

(Disposizioni generali in merito alle dimensioni e alla progettazione di stabili esigenti e meno esigenti)

1. Le previsioni planivolumetriche dei fabbricati di nuova costruzione o di porzioni di fabbricati devono essere in funzione dell'estensione e della forma del lotto fondiario nonché del rapporto con i manufatti esistenti – complessi ovv. comprensori attigui, in considerazione altresì della progettazione adeguata degli spazi scoperti.
2. Tutti i nuovi manufatti devono rispettare il numero dei piani P +1.
3. L'altezza relativa minima del cornicione dei manufatti (misurata dal punto più basso del terreno adiacente il manufatto alla parte inferiore del cornicione) è + 7,00 m.
4. Tutti gli interventi, riguardanti i manufatti e le rispettive aree di pertinenza, devono essere armonici e coordinati dal punto di vista costruttivo, tecnico, funzionale ed architettonico, preservando e migliorando l’assetto dello stabilimento e delle aree circostanti. I fabbricati devono essere tecnicamente ed architettonicamente consoni alla tipologia prevalente nella zona. Le facciate devono essere sobrie, dall’articolazione uniforme e con ingressi ben visibili.
5. Nel rispetto delle norme generali e delle norme per i comparti e dei subcomparti è ammessa l'ulteriore suddivisione interna dei manufatti che deve essere articolata e rappresentata nel progetto di acquisizione del permesso di costruire.
6. I tetti dei manufatti devono essere consoni agli altri manufatti del singolo comparto. I tetti sono piani, leggermente in pendenza (fino ad un massimo di 5°) e in materiali leggeri. Il colmo del tetto può essere al massimo di 1,5 m sopra al cornicione.
7. Le insegne, anche quelle pubblicitarie, e gli eventuali pannelli pubblicitari vanno collocati sulle facciate dei fabbricati e devono figurare nei progetti per l'acquisizione ovv. la modifica del permesso di costruire. Non è ammessa l'installazione di insegne che presentino aggetti rispetto al corpo di fabbrica.
8. Se non stabilito in altro modo per i singoli manufatti in questo decreto, tutti i manufatti possono avere un vano interrato, in considerazione comunque delle seguenti condizioni:
* La quota del pavimento dello scantinato deve consentire los carico gravitazionale delle acque reflue nel sistema fognario pubblico.
* Nei comparti “A”, “B”, “C” e “D” lo scantinato è completamente interrato. Può essere visibile solamente la rampa di accesso per l'accesso veicolare al garage sotterraneo e la scala adiacente il manufatto per l'accesso al piano interrato.
* L'ubicazione delle rampe di accesso per i veicoli al garage sotterraneo dei manufatti D1, D2, E1, E2, E3 ed F2 è rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Ideazione della viabilità. Le rampe di accesso per i manufatti di cui sopra possono essere ubicate anche altrove.
* A causa della pendeza del terreno, nei comparti “E” ed “F” lo scantinato può essere completamente interrato o interrato da tre parti, in modo da essere visibile da una parte.
* È possibile edificare diversi piani interrati, se sono destinati esclusivamente al parcheggio e a condizione che sia sistemato los carico delle acque reflue nel sistema fognario pubblico.
* Le vie di accesso al piano interrato non devono oltrepassare i limiti dei lotti edificatori.
1. Tutti i programmi devono avere idonee superfici di manipolazione (recapito a domicilio, traffico stazionario di automezzi, macchinari..) sulla propria superficie, in caso contrario l'attività non è ammessa.
2. Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) devono figurare nel progetto di acquisizione del permesso di costruire e devono essere previste all'interno delle dimensioni planivolumetriche del manufatto (limiti edili esterni del manufatto). Ulteriori collocazioni di costruzioni e impianti tecnologici (apparecchi di refrigerazione, antenne, tubature, costruzioni provvisorie) al di fuori dei limiti planivolumetrici massimi (limiti edili esterni dei manufatti) non sono ammesse. Possono essere collocati solamente sulle facciate dei manufatti, se non sono visibili ovv. sono nascosti ovv. sui tetti, ma in detto caso devono essere distanti dal limite del tetto di almeno 4 m.
3. Senza riguardo alle altre disposizioni del presente decreto, possono superare l'altezza massima del manufatto: il camino, gli impianti di installazione, i collettori e i pannelli solari, l'accesso al tetto, il recinto, lo stabile o l'impianto delle infrastrutture delle telecomunicazioni; fermo restando che devono distare dal limite del tetto di almeno 4 m.

Articolo 16

(Comparto A)

Nel comparto “A” che si colloca nella parte occidentale dell'area, tra i comparti B ed F, è possibile la costruzione di un manufatto della planimetria massima di 42,50 m x 34,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

L'altezza assoluta massima dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 19,30 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione è + 31,30 m s.l.m.

Articolo 17

(Comparto B)

1. Nel subcomparto B1 del comparto B che occupa le parti nordorientale e settentrionale dell'area, tra i comparti A e C, è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 42,50 m x 28,50 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

L'altezza assoluta massima dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 19,30 m n.m.

 L'altezza massima assoluta del cornicione è + 31,30 m n.m.

1. Nel subcomparto B2 del comparto B che occupa la parte nordorientale e settentrionale dell'area, tra i comparti A e C, è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 42,50 m x 79,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 12,00 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 19,30 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 31,30 m n.m.

Articolo 18

(Comparto C)

1. Nel comparto »C« che occupa la parte nordorientale dell'area è ammessa la costruzione di manufatti nella planimetria massima di 84,00 m x 34,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

L'altezza assoluta massima dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 19,30 m n.m.

 L'altezza massima assoluta del cornicione è + 31,30 m n.m.

1. Nel comparto »C« a causa delle condizioni tecniche ed edili degli stabili e della sicurezza antincendio, per tutti gli interventi nel territorio bisogna redigere il progetto per l'acquisizione del permesso di costruire per l'intera area, incluse le superfici esterne di manipolazione.
2. Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) devono figurare nel progetto per l'acquisizione del permesso di costruire e non devono essere previste sulle facciate girate verso la strada che limita con la parte est della zona industriale di Isola.
3. Nella parte meridionale del comparto »C« lungo il confine con il subcomparto E3 del comparto E è previsto un sentiero pedonale che collega la parte interna dell'area con la strada, che confina con la parte est della zona industriale di Isola nella parte orientale dell'area, lungo la quale sono previsti posti di parcheggio.

Articolo 19

(Comparto D)

1. Nell'intera area del comparto »D« è previsto l'abbassamento del terreno fino al livello della strada interna di accesso 1 con rotonda.

(2) Nel subcomparto D1 del comparto D che occupa la parte centrale dell'area è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 28,50 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 19,30 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 31,30 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 31,30 m n.m.

(3) Nel subcomparto D2 del comparto D che occupa la parte centrale dell'area è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 52,00 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 19,30 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 31,30 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 31,30 m n.m.

Articolo 20

(Comparto E)

1. Nel comparto “E” è prevista l'edificazione di tre manufatti, la cui quota della soglia si adegua alla pendenza del terreno, in crescenza da nordest a sudovest.
2. Nel subcomparto E1 del comparto E che occupa la parte sudorientale dell'area, al confine con l'area della prevista Strada Meridionale – est, è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 16,50 m x 16,50 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 11,00 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 25,50 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 36,50 m n.m.

1. Nel subcomparto E2 del comparto E che occupa la parte centrale dell'area è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 49,50 m x 19,50 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 11,00 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 25,50 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 36,50 m n.m.

1. Nel subcomparto E3 del comparto E che occupa la parte centrale dell'area è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 54,50 m x 17,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 11,00 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 21,00 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 32,00 m n.m.

1. È possibile collegare i manufatti dei comparti E2 ed E3 in modo da formare un unico manufatto. La larghezza massima della parte che collega i manufatti E2 ed E3 è uguale alla larghezza massima dello stabile E3. Anche le altezze massime assoulte del pianterreno e del cornicione di detta parte sono uguali a quelle stabilite per lo stabile E3.
2. Senza riguardo alle altre disposizioni del presente decreto, le facciate degli stabili E1, E2 ed E3 che sono girate verso Strada Meridionale – est, devono essere allineate e non devono avere distacchi dai limiti edili massimi degli stabili, che determinano il distacco minimo da Strada Meridionale e che sono rappresentate nel disegno: Situazione d'assetto.
3. Senza riguardo alle disposizioni del presente articolo, le quote del pianterreno degli stabili vanno adeguate alla configurazione del terreno e possono avere distacchi fino a +/- 1,5 m, ma vanno comunque adeguate alle quote relative e assolute dei cornicioni, che non vanno superate.
4. Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) devono figurare nel progetto per l'acquisizione del permesso di costruire e non devono essere previste sulle facciate girate verso Strada Meridionale - est.
5. A nordovest del comparto »E« si prevede la strada interna di accesso 2.
6. A nordovest della strada interna di accesso 2 si prevede la piantagione di alberi, con funzione di tampone tra gli stabili dell'area E e i rimanenti stabili, che si trovano a nordovest del comparto »E«, come rappresentato nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Articolo 21

(Comparto F)

1. Nel comparto »F« è prevista la costruzione di un parcheggio e di stabili, con quote di soglie dell'edificio adeguate alla pendenza del terreno, in crescenza da nordovest a sudest.
2. Nel comparto F1 del comparto F, nella limite nordoccidentale dell'area che confina con il complesso della fabbrica Droga, è previsto un parcheggio, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto, e che sarà destinato agli utenti degli stabili dell'area interessata dalle NTA Oprema (impiegati e clienti).
3. Nel subcomparto F2 del comparto F che occupa il limite sudoccidentale dell'area, al confine con il complesso della fabbrica Droga, è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 60,50 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

Il numero massimo dei piani è K + P + 2.

 L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del corncione è + 10,00 m.

L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 26,00 m s.l.m.

L'altezza massima assoulta del cornicione è + 36,00 m n.m.

1. Senza riguardo alle disposizioni del presente articolo, la quota del pianterreno dello stabile F2 va adeguata alla configurazione del terreno e possono avere distacchi fino a +/- 1,5 m, ma vanno comunque adeguate alle quote relative e assolute dei cornicioni, che non vanno superate.

 Articolo 22

(Dimensioni e forma delle opere di ingegneria civile)

1. Se non stabilito in altro modo dal presente decreto, le dimensioni e la forma delle opere di ingegneria civile dipendono dal tipo e dalla destinazione d'uso dello stabile e devono essere motivate con gli standard e la normativa settoriale.
2. Il muro di sostegno o la scarpata sono dell'altezza massima di 3,00 m, misurata dal livello del terreno; le altezze superiori vanno eseguito con distacco orizzontale. Il distacco orizzontale deve avere la larghezza di almeno 50 cm. Muri di sostegno o scarpate completamente interrati non si considerano nel calcolo dell'altezza.
3. È ammessa la combinazione di muri ovv. scarpate con recinzione in metallo, dell'altezza massima di 5,00 m, dove la parte murata èdell'altezza massima di 3,00 m. È permesso piantare siepi.
4. Sono ammesse recinzioni trasparenti in rete o fili di ferro dell'altezza massima di 2,50 m.
5. I muri di sostegno o le scarpate devono essere:
* murate in pietra massiva con tecnica a secco o con malta, ma che deve comunque mantenere l'aspetto di muratura a secco,
* costruiti in cemento armato.

**4 Norme tecniche di attuazione in merito all'assetto delle superfici esterne e a verde**

Articolo 23

(Superfici a verde)

1. Per l'assetto delle superfici esterne bisogna utilizzare materiali e dettagli di qualità.
2. È possibile recintare i singoli complessi ovv. terreni.
3. È possibile includere nell'ideazione di assetto del singolo comparto, subcomparto o stabile pannelli informativi, che devono però essere progettatiti con cura e conformi all'assetto nel suo completo.
4. 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.
5. Nell'intera area bisogna collocare le attrezzature urbane (cestini, illuminazione pubblica, panchine, tavoli, fioriere, portabiciclette), che devono essere funzionali e progettate in modo da avere un aspetto discreto e poco visibile.
6. Nelle superfici pubbliche vanno utilizzati per los trato superficiale materiali resistenti a strofinamenti meccanici e danni, allo spargimento di sale, al ghiaccio, alla pulizia meccanica e alla spazzatura pubbliche.

Articolo 24

(Assetto delle superfici a verde)

1. Le aiuole vanno inverdite con piante adatte alle condizioni climatiche e ad altre caratteristiche del luogo, dando precedenza alle piante mediterranee.
2. Lungo le strade e i sentieri vanno piantati viali alberati conformi alle possibilità del territorio e ai tracciati dei cavi delle infrastrutture urbane. I singoli viali siano composti da una solo specie di albero.
3. Vanno considerati i distacchi minimi dalle strade pubbliche, dagli impianti delle infrastrutture comunali e dalle facciate degli stabili. Gli alberi e le siepi non vanno piantati sopra gli impianti e le reti delle infrastrutture comunali.
4. Nell'ambito dei singoli assetti vanno previste superfici a verde, se lo consentono o richiedono le condizioni territoriali e funzionali.

**5 Norme tecniche di attuazione e criteri per la lottizzazione**

Articolo 25

(Lotto edificatorio)

1. Il lotto edificatorio è un terreno, composto da uno o più lotti catastali o parti delle stesse, su cui insiste ovv. su cui è previsto il manufatto (stabile od opere di ingegneria civile) e sui cui sono sistemate superfici che servono o serviranno a detto stabile od opera di ingegneria civile.
2. Per i comparti A e C si prevede un lotto edificatorio per ogni comparto. Le dimensioni e la forma dei lotti edificatori per il singolo comparto sono rappresentanti nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.
3. Per i subcomparti B1, B2, D1, D2, E1, E2, E3, F1 ed F2 si prevede un lotto edificatorio per il singolo subcomparto. Le dimensioni e la forma dei lotti edificatori per il singolo comparto sono rappresentanti nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto.

**6 Norme tecniche di attuazione in merito all'allacciamento agli impianti delle infrastrutture pubbliche di rilevanza comunale e beni pubblici edificati**

Articolo 26

(Disposizioni generali relative alle infrastrutture comunali primarie)

1. Le infrastrutture comunali primarie comprendono il rifornimento di acqua potabile, energia elettrica, lo smaltimento delle acque reflue e l'accesso alla strada pubblica.
2. Le infrastrutture comunali primarie per gli altri stabili vengono stabilite in base all'uso, tranne se stabilito in altro modo dal presente decreto.
3. Se l'area è provvista di infrastrutture comunali primarie, lo stabile vi si deve allacciare.

6. 1 Infrastrutture del traffico

Articolo 27

(Disposizioni generali relative alle infrastrutture del traffico)

1. Le strade di accesso all'area sono:
* Strada Industriale nella parte nordoccidentale e
* Strada che confine con l'area della zona industriale di Isola nella parte nordorientale.
1. Accessi alle singole aree:
* Gli accessi alle aree A, B1, B2, D1 e D2 sono previsti tramite la strada interna di accesso 1 che si collega a Strada dell'Industria.
* L'accesso all'area C si prevede dalla strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola.
* Gli accessi alle aree E1, E2, E3 ed F2 si prevedono tramite la strada di accesso interna 2 che si collega la strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola.
* L'accesso all'area F1 si prevede da Strada dell'Industria.
* L'accesso all'area A è possibile anche dal parcheggio nel subcomparto F1, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto.
1. Gli allacciamenti al Strada dell'Industria e alla strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola, sono rappresentanti nella parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Ideazione della viabilità.
2. I nuovi allacciamenti dell'area devono essere conformi in termini di altezza e tecnica alle strade, alle quali si allacciano.
3. La larghezza della carreggiata della strada di accesso 1 è almeno 6,0 m con traffico in due direzioni ovv. almeno 3,5 m con traffico in una direzione; la larghezza della strada di accesso 2 è invece almeno 5,0 m con traffico in due direzioni. Le strade di accesso non devono essere destinate alla manipolazione. La segnaletica stradale, che deve figurare nei progetti delle infrastrutture comunali e del traffico, deve impossibilitare il parcheggio e la sosta dei veicoli nelle strade di accesso ed essere munita di vie di pronto soccorso con superfici di pronto soccorso.
4. Lungo le strade di accesso interne deve essere previsto almeno un corridoio per pedoni per la sicurezza dei pedoni e dev'essere priva di ostacoli architettonici.
5. Nella parte sudoccidentale della strada di accesso 2 si prevede una nuova rotonda, come evidente dal disegno: Situazione d'assetto.

Nell'area bisogna garantire l'accesso ai veicoli di pronto intervento in tutto il teritorio in caso di incendio o altro incidente (una porta nell'eventuale recinto di separazione tra i singoli comparti).

1. Per tutti gli interventi di assetto e risanamento dell'esistente e della prevista rete stradale bisogna considerare la legislazione vigente e le disposizioni settoriali.
2. Per l'eventuale edificazione di nuovi allacciamenti alle strade pubbliche ovv. per la ricostruzione degli esistenti allacciamenti stradali, prima del rilascio del permesso di costruire, l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso del soggetto che rilascia consensi competente in materia.
3. Nella documentazione progettuale deve figurare anche l'allacciamento alle infrastrutture comunali, se il tracciato della rete comunali coincide con la strada o interviene in qualsiasi modo nella fascia di protezione delle strade pubbliche.
4. Le acque reflue e meteoriche provenienti dai manufatti, dai lotti e da altre fonti di assetto esteriore, non deve scorrere sulla strada ovv. non vi deve stagnare e non deve scorrere negli impianti di drenaggio delle strade o del corpo stradale.
5. I distacchi dei manufatti dalle strade pubbliche devono essere conformi alle disposizioni settoriali delle strade, della sicurezza del traffico stradale e del progettamento stradale. In base alle disposizioni elencate, i proprietari dei terreni devono permettere tutti gli interventi necessari all'utilizzo inostacolato delle strade.
6. I distacchi dei manufatti dalle strade pubbliche non devono essere inferiori a 3,0 m, tranne se il distaccho risulta inferiore nel disegno: Situazione d'assetto. I manufatti non devono constrastare la visibilità delle strade pubbliche e dei loro allacciamenti.
7. Le parti esposte delle recinzioni, dei muri di supporto o delle scarpate e siepi devono distare dalle strade pubbliche 1,2 m. Gli stessi non devono constrastare la visibilità delle strade pubbliche e dei loro allacciamenti. Senza riguardo a quanto specificato, i manufatti di cui al presente comma possono distare dalla strada pubblica anche meno si 1,2 m previo consenso dell'organo competente al rilascio dei consensi.
8. Tutti gli interventi nel territorio devono rispettare le fascie di protezione delle strade. Per gli eventuali interventi alle fascie di protezione delle strade, l'investitore deve rispettare le disposizioni del presente decreto e le condizioni del competente organo di rilascio dei consensi.
9. Per tutti gli interventi alla fascia di protezione delle strade pubbliche, prima del rilascio del permesso di costruire, l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso del soggetto competente al rilascio degli stessi.
10. I proprietari dei terreni devono permettere, su richiesta del gestore delle strade pubbliche, il collocamento della segnaletica stradale sul lotto di loro proprietà, se fosse necessaria la segnaletica stradale a causa di un diastacco minore dalle superfici pubbliche.

Articolo 28

(Traffico stazionario)

1. Su ogni lotto edificatorio bisogna garantire il numero idoneo di posti di parcheggio in conformità alla destinazione d'uso del singolo stabile. Se non prescritto in altro modo, bisogna garantire almeno 1 posto di parcheggio per ogni 100 m2 di planimetria dello stabile.
2. Le superfici di manipolazione e per il traffico stazionario per il singolo stabile ovv. gruppo di stabili sono rappresentate nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto. Le superfici di manipolazione e il traffico stazionario possono essere anche di maggiori dimensioni, se l'investitore decide di edificare uno stabile di minore planimetria del previsto.
3. I parcheggi devono essere al livello del terreno e inverditi.
4. I posti di parcheggio possono essere garantiti anche nei piani interrati degli stabili (garage sotterraneo) e/o al pianterreno degli stabili.
5. Senza riguardo alla disposizione di cui al primo comma del presente articolo, nell'ambito dei lotti edificatori, nel calcolo dei posti di parcheggio (PP) per i veicoli personali bisogna considerare le seguenti norme:
* uffici e locali amministrativi, altri locali commerciali e attività terziarie: 1PP ogni 40 m2 di planimetria al netto dello stabile,
* locali di produzione: 1PP ogni 70 m² di planimetria al netto dello stabile,
* magazzini: 1 PP ogni 100 m2 di planimetria al netto dello stabile.
1. In conformità alle disposizioni, tutti i parcheggi devono disporre del numero prescritto di parcheggi per disabili.
2. Nella planimetria al netto dello stabile, nel calcolo dei PP non rientrano le superfici destinate ai locali di servizio (garage, rimesse per biciclette e locali per le installazioni) e le superfici destinate alo locali sanitari e ai locali per le pulizie.
3. Gli utenti degli stabili nell'area interessata dalle NTA Oprema (impiegati e clienti) potranno utilizzare, oltre ai parcheggi previstinell'area di parcheggio F1, anche i parcheggi previsti lungo Strada dell'Industria e lungo la strada che confine con la parte est della zona industriale a Isola.
4. Senza riguardo alle disposizioni di cui al primo comma del presente articolo, se nel procedimento di acquisizione del permesso di costruire si constata che il lotto edificatorio non dispone delle possibilità tecniche e spaziali per i posti di parcheggio, è possibile garantire per i veicoli personali in via eccezionale al massimo il 50% dei parcheggi necessari anche su altre superfici pubbliche o private all'interno dell'area di assetto, se non distano dallo stabile più di 200metri e se si garantisce il loro utilizzo a lungo termine.

6.2. Infrastrutture comunali

Articolo 29

(Rete idrica pubblica)

1. Tramite l'area di assetto scorre la rete idrica pubblica. I previsti assetti territoriali avranno conseguenze dirette su alcuni tratti.
2. Per l'intera area bisogna redigere le basi tecniche per i previsti assetti con i distacchi dalla rete idrica pubblica secondaria e primaria-magistrale.
3. In due tratti minori (per le aree E1 ed F2) si dovrà ampliare la rete idrica secondaria per le necessità di allacciamento agli stabili previsti.
4. Parle dell'acquedotto NL DN 150 mm (zona a bassa pressione) si trova nell'area della prevista strada interna di accesso 2. Nell'edificazione della strada interna di accesso 2, tramite la quale si accederà agli stabili E1, E2, E3 ed F2, bisognerà ricostruire e trasferire l'acquedotto NL DN 150 mm in conformità alle esigenze e alle condizioni progettuali del gestore Acquedotto del Risano Capodistria.
5. Il progettista deve acquisire e rispettare tutti i dati sull'esistente rete idrica, nonché le disposizioni di cui al Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano Capodistria (Gazzetta Ufficiale della RS n. 16/2013- nel testo a seguire Regolamento).
6. Bisogna progettare la rete idrica secondaria in modo da rendere possibile l'attuazione di allacciamenti conformi alle disposizioni del Regolamento e in modo che i punti di raccolta (pozzetti di misura) siano ubicati nei lotti degli interventi previsti.
7. Le condizioni dettagliate in merito alla rete idrica pubblica saranno rilasciate nella fase di stesura della documentazione per il rilascio del permesso di costruire.
8. I tracciati degli impianti e degli stabili idrici devono attraversare le superfici pubbliche.
9. Il dimensionamento della rete irdirca di separazione all'interno dell'area in oggetto si esegue con allacciamenti e in considerazione dei dati sul consumo conico d'acqua e le esigenze della protezione antincendio degli stabili.
10. L'attuazione di idranti sopra il lievllo del suolo sulla rete irdica pubblica sotto forma di diramazioni cieche è ammessa.
11. Devono essere esaminati in dettaglio tutti gli incroci della rete idrica con altri impianti comunali.
12. Se la rete irdica non può essere costruita almeno 0,5 m sopra la rete delle acque reflue, bisogna edificare la rete idrica in tubature di protezione in tutti gli incroci con la rete della cque reflue, in modo da evitare l'eventuale inquinamento dell'acqua potabile.
13. Dopo ricostruzioni o maggiori interventi alla rete idrica è necessaria la disinfezione.
14. Bisogna presentare l'intera documentazione progettuale degli impianti idrici e la cartina degli esistenti impianti, nonché di quelli previsti all'Acquedotto del Risano Capodistria per l'esame e l'approvazione.

Articolo 29/a

(Interventi alle fascie di protezione degli impianti idrici)

1. L'assetto dell'orticoltura non deve in nessun caso avere effetti dannosi sugli esistenti impianti idrici e su quelli previsti. All'interno del corridoio di protezione non è ammesso piantare piante.
2. Nella progettazione di tutti gli interventi nel territorio per l'intera area di assetto bisogna considerare gli impiani idrici esistenti e quelli previsit.
3. Gli interventi previsti non devono peggiorare le condizioni di sicurezza dell'esercizio, di manutenzione regolare, della sicurezza sanitaria dell'acqua potabile e del periodo di vita degli impianti idrici.
4. Gli interventi previsti non devono peggiorare il rifornimento idrico e la sicurezza antincendio per gli esistenti utenti.
5. Gli incroci della rete idrica con gli allacciamenti comunali e i distacchi dagli altri impianti devono essere conformi alle disposizioni e alla normativa, nonché alle disposizioni di cui al RT dell'Acquedotto del Risano Capodistria.

Articolo 29/b

(Allacciamento degli stabili alla rete idrica)

1. Il rifornimento idrico e la protezione antincendio avvengono dal bacino di raccolta RZ Pivol II 1000 m3, posto a quota 54,82 m.s.l.m.. ovv. gli allacciamenti possono essere eseguiti dal cavo primario Lž DN 300, alimentato dal bacino di raccolta RZ Livade 1000 m3, posta a quota +70.60 m.s.l.m.
2. Gli stabili E1, E2, E3 ed F2 devono essere allacciati al tubidotto LŽ DN 300 mm, alimentato dal bacino di raccolta Livade alla zona di pressione superiore e che attraversa l'area della prevista Strada Meridionale - est.
3. Bisogna garantire agli stabili E1, E2, E3 ed F2 la sicurezza antincendio dalla zona di pressione superiore (prevedere gli idranti sul tubidotto LŽ DN 300 mm, che attraversa l'area della prevista Strada Meridionale - est).
4. Il punto di raccolta ovv. il pozzetto di misura deve essere ubicato sul lotto edificatorio ed essere accessibile dalla superficie pubblica.
5. Si stabilisce il dimensionamento dell'allacciamento in base alle esigenze di rifornimento idrico e alla sicurezza antincendio degli stabili.
6. Il sistema della rete idrica interna deve essere eseguito in modo che l'acqua non possa scorrere indietro nella rete idrica pubblica. Lo stesso vale anche per il sistema interno di sicurezza antincendio, che deve essere redatto nell'ambito della documentazione progettuale degli stabili e conforme allo studio e alle disposizioni della sicurezza antincendio e garantire lo scambio d'acqua.
7. L'allacciamento di nuovi stabili ovv. locali commerciali indipendenti all'interno dello stabile è possibile nel rispetto delle richieste del fornitore e dell'Ordinanza sul rifornimento di acqua potabile tramite punti di raccolta indipendenti per il singolo locale commerciale.
8. Le condizioni tecniche da soddisfare per l'allacciamento dello stabile alla rete idrica pubblica vanno approvate dall'Acquedotto del Risano nel rilascio del Consenso alle soluzioni progettuali.

Articolo 30

(Rete delle acque reflue)

1. L'area di Strada dell'Industria è provvista di rete fognaria con sistema separato. In conformità alle disposizioni dell'Ordinanza sullo smaltimento e la depurazione delle acque reflue e meteoriche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 88/2011 – nel testo a seguire Ordinanza) bisogna garantire lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche con sistema separato delle acque reflue per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue e meteoriche. Bisogna rispettare tutte le condizioni e disposizioni del settore dello smaltimento e della depurazione delle acque reflue e meteoriche e la legislazione vigente in materia. Bisogna controllare anche le capacità idrauliche di raccolta e smaltimento delle acque reflue dalla zona delle NTA Oprema tramite il sistema delle acque reflue di Strada dell'Industria e se necessario anche le misure previste per il trattenimento delle acque reflue.
2. Tutti gli stabili e tutte le attività devono essere allacciati al sistema separato delle acque reflue. Le quote dei piani interrati devono essere a livello da rendere possibile lo smaltimento delle acque reflue nel sistema delle acque fognarie. Se ciò non fosse possibile dagli scantinati, l'investitore deve sistemare lo smaltimento tramite pompe private alla rete interna di smaltimento delle acque reflue.
3. Tutte le attività dell'area in oggetto devono avere acque reflue depurate fino ai parametri stabiliti per legge per lo smaltimento delle acque reflue nella rete fognaria pubblica.
4. Deve essere possibile e inostacolato l'accesso al sistema della rete fognraia al veicolo della nettezza urbana per la manutenzione, lo svuotamento e la pulizia della rete fognaria e devono essere regolati nel libro fondiario i diritti di servitù annessi.
5. La rete fognaria pubblica va progettata in modo che i tracciati non attraversino le carreggiate, ma se possibile corrano al di fuori di esse, di marciapiedi, piste ciclabili e aiuole. I pozzetti devono avere una portata idonea e provvisti di serratura doppia e di isolamento acustico.
6. L'area interessata dalle NTA Oprema a Isola sarà attraversata dalla rete fognaria di collegamento della rete fognaria di Strada dell'Industria. La rete fognaria attraverserà i comparti interni F2 (sotto i parcheggi e le superfici di amnipolazione) ed F1 (sotto il parcheggio).
7. Senza riguardo alle disposizioni di cui al comma precedente, se necessario, è possibile prevedere una rete fognaria di collegamento anche altrove nell'area interessata dalle NTA Oprema, come anche nelle aree limitrofe.
8. I proprietari dei lotti, sui cui è prevista la rete fognaria di collegamento, devono permettere la servitù per il collocamento e la manutenzione della rete fognaria dell'altezza minima di 3 metri.

Articolo 31

(Rifornimento idrico ed energetico alternativo)

1. Tutti gli stabili devono essere provvisti di serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche dai tatti e il sistema per il riuso dell'acqua per le necessità di riasciaquo dei bagni, della produzione, delle pulizie, dell'annaffiamento delle piante e per scopi simili, per i quali non è necessaria l'acqua potabile.
2. Per le necessità energetiche e i procedimenti tecnologici bisogna dare precedenza all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. Per il riscaldamento degli stabili bisogna utilizzare fonti rinnovabili di energia o bosogna allacciarli all'esistente rete del gas.

Articolo 32

(Raccolta e asporto dei rifiuti urbani e pulizia delle superfici pubbliche)

1. In virtù dell'articolo 6 dell'Ordinanza sul trattamento delle porzioni separate di rifiuti nell'attuazione del servizio pubblico economico di trattamento dei rifiuti urbani (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 21/10 e 41/04 – Sigla: ZVO-1) bisogna sistemare nell'area del centro storico o di un maggiore quartiere residenziale un punto raccolta per i rifiuti per ogni 500 abitanti.
2. In virtù delle disposizioni del terzo punto dell'articolo 5 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2005) il luogo di asporto (ritiro) dei rifiuti è un luogo debitamente assestato, annotato nel relativo registro, dal quale l’esercente asporta regolarmente o saltuariamente i rifiuti. Il punto in oggetto puo’ venir allestito sulla superficie funzionale dell’edificio oppure su una superficie pubblica, alla quale sia garantito il libero e indisturbato accesso dell’esercente del servizio. Il luogo di asporto è ubicato lungo il percorso dei veicoli della nettezza urbana. Se il punto di asporto non è anche il punto di raccolta, gli utenti sono tenuti a garantire che i recipienti sono posti al punto di asporto solo nel periodo fissato per l’asporto degli stessi.
3. In conformità all'articolo 13 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2005), nell’ideazione di nuove aree edificabili, i disegnatori ed i progettisti devono tener conto, oltre che delle norme e degli standard generali, anche delle norme di questo decreto, e della tecnologia di cui dispongono gli esercenti del servizio di trattamento dei rifiuti. I progetti devono determinare i punti per la sistemazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti in modo che siano di aspetto appropriato, inverditi e protetti da intemperie.
4. I punti di raccolta devono essere progettati e sistemati in ogni comparto. La forma e le dimensioni del punto di raccolta vengono stabilite dall'esercente del servizio pubblico e dal Comune.
5. Il produttore di rifiuti che non è il produttore originario del nucleo familiare, deve garantire nei locali dove opera la raccolta differenziata dei rifiuti in conformità alla legislazione vigente.
6. Il percorso del veicolo della nettezza urbana è la strada principale (di I, II e III categoria). I vicoli ciechi devono essere provvisti di un piazzale di manovra alla fine.
7. Le discariche abusive vanno risanate in modo da eliminare i rifiuti e depositarli in una discarica adeguata nel comune di Isola; il terreno viene risanato e ripristinato allo stato originale.

6.3 Rete elettroenergetica e illuminazione pubblica

Articolo 33

(Rete elettroenergetica)

1. Esigenze riguardo il trasferimento degli esistenti impianti elettroenergetici:

Nell'area in oggetto esiste la cabina di trasformazione CT Oprema Isola, prefabbricata in calcestruzzo e attraversata da due cavi 20 kV e cavi per gli esistenti utenti.

L'esistente cabina di trasformazione è ubicato lungo lo stabile A. Se fosse necessario un trasferimento, la stessa si trasferisce ovv. se necessario amplia in conformità alle ubicazioni previste degli stabili o in accordo con il progettista. Le eventuali spese sono a carico dell'investitore.

1. Prima dell'avvio dell'edificazione bisogna edelimintare con picchetti la zona degli impianti elettroenergetici sotterranei che si trova nell'area ovv. nel tracciato nei previsti impianti.

Nell'attuazione dei lavori nelle vicinanze dirette degli impianti elettroenergetici bisogna rispettare la normativa di protezione per il lavoro presso impianti sotto tensione. I distacchi dagli esistenti impianti elettroenergetici devono essere progettati in conformità ai vigenti regolamenti, alle disposizioni, agli standard e alle tipizzazioni.

1. La cabina di trasformazione via cavo deve essere edificata per la tensione 20/0,4 kV e per la potenza netta, con accesso al camion con grù del peso di 20 t. Se la CT verrà costruita in uno stabile con altra destinazione d'uso, dev'essere ubicata al pianterreno, se possibili all'angolo dello stabile e dev'essere direttamente accessibile dall'esterno.
2. I cavi 20 kV devono essere posti in tubazioni standard 20 kV kablovodi, collocati nella rete via cavi in PVC sull'intero percorso.
3. Per la rete a bassa tensione nelle aree urbane si ricorre alla tipologia di reti radiali in PVC che partono dalle cabine di distribuzione, dotate di protezione da scariche elettriche con interruzione automatica dell’alimentazione.
4. Nella progettazione ed edificazione di stabili nelle aree interessate dagli atti territoriali, bisogna considerare le vigenti tipizzazioni delle imprese di distribuzione, le vigenti disposizioni tecniche e standard e acquisire la documentazione amministrativa. Le infrastrutture elettroenergetiche devono figurare in una mappa separata della documentazione progettuale.
5. Per gli interventi alla rete di distribuzione elettrica, l'investitore deve acquisire il consenso dell'azienda Elektro Primorksa, UD Capodistria. Tutte le spese di progettazione, presentazioni, protezione o eliminazione danni dell'esistente rete di distribuzione elettrica nel periodo dell'edificazione sono a carico dell'investitore.
6. La progettazione e l'edificazione di nuove cabine di trasformazione con le pertinenti reti ad AT e BT dipenderà dai carichi nelle singole zone.
7. È possibile edificare le nuove cabine di trasformazione quali stabili indipendenti o nell'ambito di altri stabili o nelle loro immediate vicinanze.
8. Per l'edificazione di stabili nella fascia di protezione dei cavi e impianti elettroenergetici bisogna addempiere alle esigenze relative alle radiazioni elettromagnetiche e al rumore (Gazzetta Ufficiale n. 70/96) e alle esigenze del Regolamento sulle condizioni e le limitazioni relative all'edificazione, all'utilizzo degli stabili e all'attuazione delle attività nella fascia di protezione degli impianti elettroenergetici (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/10).
9. Per le aree con maggiore necessità di energia, bisognerà richiedere all'azienda ELEKTRO PRIMORSKA d.d. (S.p.A.), UD Capdositria, Via XV maggio n. 15, 6000 Capodistria, lo studio sulle possibilità di alimentazione elettrica.

Articolo 34

(Illuminazione pubblica)

1. L'edificazione di una nuova rete di illuminazione o il risanamento di quella esistente va eseguito in modo da diminuire il consumo di energia, l'inquinamento luminoso e le spese di esercizio otimizzando contemporaneamente anche la sicurezza stradale.
2. Nella progettazione e manutenzione dell'illuminazione pubblica bisogna rispettare tutte le disposizioni e gli standard in vigore e tutti i criteri tecnici del settore per edificare una rete di illuminazione efficace e sicura in conformità alla legislazione vigente in materia. Bisogna separare la rete dalla rete di distribuzione elettrica.

6.4 rete delle telecomunicazioni

Articolo 35

(Rete delle telecomunicazioni)

1. L'esistente rete delle telecomunicazioni di Telekom Slovenije è eseguita nell'area »Oprema« con sistema di canalizzazione cavi a terra.
2. Nella progettazione delle infrastrutture per le costruzioni ex novo bisogna prevedere l'allacciamento alla rete delle telecomunicazioni con collegamento all'esistente rete TC.
3. Il tracciato della rete TC va progettato in corridoi pubblicamente accessibili e dev'essere conforme alle altre infrastrutture, nonché rispettare la normativa in vigore.
4. Dati dettagliati relativi alla rete TC sono accessibili ai progettisti presso l'azienda Telekom Slovenije d.d. (S.p.A.), Center za dostopovna omrežja Koper - Nova Gorica, Kolodvorska cesta 9.

6.5 Rete di distribuzione del gas

Articolo 36

(Condizioni generali per la sistemazione della rete di distribuzione del gas)

1. L'area di intervento è rifornita di gas di petrolio liquefatto (GPL) dall'esistente gasdotto PE 225, ubicato nel marciapiede di Strada dell'Industria. Per le necessità della zona in oggetto bisogna prevedere l'edificazione di un nuovo gasdotto PE 315, che attraverserebbe Strada dell'Industria fino all'area F.
2. Nella progettazione ovv. stesura della documentazione tecninca bisogna rispettare le disposizioni settoriali vigenti nella RS (Regolamento sul gas di petrolio liquefatto (Gazzetta Ufficiale della RS n. 22/91), le Disposizioni relative agli impianti del gas DVGVV-TRF 1996, le Disposizioni tecniche relative agli impianti del gas DVGVV-TRGI 1986).
3. Gli impianti del gas devono essere progettati per l'eventuale futuro uso del gas naturale.
4. Nella progettazione ovv. stesura della documentazione tecnica bisogna rispettare le esistenti infrastrutture e impianti comunali.
5. Il tracciato del gasdotto scorra nella maggior parte possibile al di fuori della carreggiata (nel marciapiede, aiuola e simile).
6. Gli incroci del gasdotto con gli altri impianti comunali ovv. lo scorrimento parallelo devono essere conformi alle esigenze tecniche e alla normativa. Inoltre vanno previsti ulteriori misure necessarie alla manutenzioni incontrastata del gasdotto e alla sicurezza di esercizio dello stesso.

**7 Norme tecniche di attuazione relative alla conservazione integrata del patrimonio culturale, della tutela della natura e dei beni naturali dai disatri naturali e altre intemperie e necessità di difesa**

7.1 Tutela del patrimonio culturale

Articolo 37

(patrimonio culturale)

1. A causa della tutela dei resti archeologici e in conformità alle disposizioni settoriali bisogna garantire al soggetto competente dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia l'accesso ai terreni dove si svolgeranno gli interventi al terreno per il controllo tecnico degli interventi. Il proprietario del terreno / l'investitore/ il capo responsabile deve informare per iscritto l'unità competente dell'ente in merito ai lavori almeno 10 giorni prima dell'avvio dei lavori.
2. Per tutti gli interventi agli strati terrestri è vincolante il generale regime archeologico di tutela, che vinocola il rilevatore/proprietario del terreno/investitore/capo responsabile a proteggere il ritrovamento nel luogo di ritrovamento e informare immediatamente l'unità competente dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia che provvedere a documentare il ritrovamento in conformità alle disposizioni settoriali. In caso di ritrovamento di resti archeologici con pericolo di danneggiamento o demolizione, l'organo competente può definire il terreno di ritrovamento con apposito atto amministrativo quale sito archeologico fino alla conclusione delle ricerche archeologiche dei resti ovv. può limitare o vietare l'utilizzo commerciale o altro del terreno che contrasterebbe l'esistenza del resto archeologico.

7.2. Tutela dell'ambiente

Articolo 38

(Tutela dal rumore)

1. Nelle fasi di progettazione, costruzione e messa in opera degli stabilimenti, i progettisti, gli esecutori ed i committenti devono rispettare le disposizioni in materia dei livelli ammissibili di inquinamento acustico.
2. Per la tutela delle aree più esposte e i locali protetti degli stabili, in conformità alla legge che regola la tutela dell'ambiente e la legge che regola la costruzione degli stabili, l'investitore è tenuto a eseguire misure antirumore che comprendono: la diminuzione delle emmissioni di rumore, la diminuzione dell'espansione del rumore nell'ambiente e il risanamento delle facciate dove la protezione dell'ambiente esterno non fosse possibile.
3. Per controllare il livello del rumore dello stabile, bisogna stabilire il tipo di macchinari usati e i periodi della giornata di esercizio degli stessi, in modo che i livelli di rumore negli stabili vicini non superino il livello limite di rumore per la tutela dell'ambiente dal rumore livello III; ciò si controlla con la valutazione tecnica del livello di rumore nell'ambiente che rappresenta parte integrante del progetto per l'acquisizione del permesso di costruire.
4. Durante l'edificazione bisogna informare i residenti tempestivamente in merito a tutti gli interventi negli stabili vicini, soprattutto in merito al periodo di esecuzione degli interventi più rumorosi. I residenti devono avere accesso alle informazioni e ai chiarimenti in merito allo svolgimento delle opere edili.
5. Per il periodo di esercizio bisogna usare esclusivamente macchinari e apparecchi che non superano i livelli consentiti di rumore negli stabili con locali protetti; ciò si controlla con la valutazione tecnica del livello di rumore nell'ambiente che rappresenta parte integrante del progetto per l'acquisizione del permesso di costruire.
6. Le attività presso gli stabili più vicini con locali protetti non devono superare i livelli limite di rumore consentito per il livello III di protezione dal rumore.

Articolo 39

(Tutela dell'aria)

1. Gli interventi devono rispettare le disposizioni di legge relative alla tutela dell'aria.
2. Gli stabili devono essere conformi al Concetto energetico del Comune di Isola.
3. I percorsi del traffico devono essere asfaltati e regolarmente mantenuti, non ci devono essere resti di terreno e polvere in modo da evitare le emmissioni di polvere nell'aria.

Articolo 40

(Tutela del sottosuolo)

1. Gli stabili e le superfici esterne devono essere ideati in modo da evitare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo.
2. Prima degli interventi al terreno che interromperebbero i percorsi idrici sotterranei, bisogna studiare tutte le sue conseguenze, compresa la diminuzione della stabilità e della portanza del terreno.
3. Tutte le strade e le superfici di manipolazione e soccorso, nonché le superfici abidite a traffico stazionario (ad es. i parcheggi) devono essere rafforzate e impermeabili; le acque meteoriche scorrano tramite sedimentatori e separatori di olio. Nel caso in cui le acque meteoriche scorrano nella rete fognaria pubblica, il gestore locale del servizio pubblico stabilisce le condizioni di smaltimento e depurazione di dette acque.
4. I parcheggi devono essere delimitati da cordoli in calcestruzzo, i contatti dei cordoli con la superficie del parcheggio deve essere impermeabile all'acque a resistente agli olii.
5. In caso di attuazione del progetto in fasi, tutte le superfici pubbliche devono essere munite di separatori di olii delle dimensioni idonee in conformità allo stanrard SIST EN 858-2 e bacini di trattenuta per lo smaltimento forte e momentaneo.
6. Per ogni stabile previsto bisogna controllare nella fase di pianificazione, se vi si formeranno acque reflue industriali, se bisogna garantire la depurazione preliminare presso un impianto interno di depurazione prima dello smaltimento delle stesse nella rete fognaria pubblica e se bisogna redigere la valutazione tecnica per le acque reflue per la documentazione per il rilascio del permesso di costruire ovv. acquisire il naullaosta ambientale per le acque reflue.

7.3 Tutela dai disastri naturali e altre intemperie

Articolo 41

(Soluzioni e misure per la difesa e la tutela dai disastri naturali e altre intemperie, protezione antincendio)

1. Nell'edificazione bisogna rispettare le limitazioni naturali (l'area non èsoggetta ad alluvioni, risalita delle acque sotterranee, erosività o smottamento del terreno) e la zona di pericolo sismico (l'accelerazione del suolo progettuale nell'area è di 0,1 g); le soluzioni tecniche che figurano nella documentazione progettuale vi devono essere conformi.
2. I rifugi per la protezione elementare vengono costruiti in aree di assetto di città e abitati con più di 10 000 abitanti. In dette aree gli investitori sono tenuti a costruire rifugi per la protezione elementare in sabili, abiditi a:
* assistenza sanitaria pubblica con più di 50 posti letto,
* enti di educazione e tutela con più di 100 bambini,
* istruzione regolare per più di 200 studenti,
* centri pubblici delle telecomunicazioni e uffici postali,
* televisione e radio nazionali,
* trasporto pubblico ferroviario, autobus, marittimo e aereo,
* attività energetica e industriali importante, dove si attuano in caso di guerra attività di estrema importanza per la difesa e la protezione,
* attività degli organi statali con più di 50 impiegati.
1. Nella costruzioni di stabili ex novo è d'obbligo rafforzare la prima lastra.
2. Nella documentazione progettuale bisogna definire se sussiste la possibilità di fuoriuscita di sostanze pericolose e prevedere la modalità di costruzione per stabili con tale pericolo.
3. La rete stradale pubblica servirà tra l'altro alle vie di soccorso. Le vie di soccorso saranno destinate anche allo sgombero di persone e patrimonio.
4. Nella stesura della documentazione bisogna rispettare le disposizioni vigenti relative alla sicurezza antincendio e le misure territoriali ed edili tecniche per garantire lo sgombero sicuro di persone e patrimonio dallo stabile, i distacchi degli stabili dai limiti dei lotti e da altri stabili ovv. la separazione idonea di stabili (devono essere garantite le condizioni per limitare l'espansione del fuoco in caso di incendio), le superfici del traffico e di lavoro per i veicoli di pronto soccorso e fonti d'acque per l'estinzione del fuoco.
5. Nelle vie di pronto soccorso bisogna sistemare i posti per i veicoli dei vigili del fuoco. Bisogna sistemare gli accessi pedonali e veicolari e le superfici di lavoro in conformità allo standard DIN 14090. Per l'intera area dev'essere garantito l'accesso ad almeno due lati della costruzione e ad almeno due superfici di lavoro per il pronto soccorso, che devono essere in lati diversi.
6. Per gli stabili bisogna garantire la portanza sufficiente delle costruzioni a tempo determinato in caso di incendio.
7. Per l'edificazione di stabili meno esigenti si redige l'ideazione della protezione antincendio, per gli stabili esigenti invece lo studio della protezione antincendio. L'ideazione ovv. lo studio della protezione antincendio è un elaborato, con il quale si dimostra l'adempimento alle esigenze elementari di protezione antincendio. Per gli stabili non esigenti e semplici non venogon redatte l'ideazione e lo studio antincendio in conformità alle disposizioni relative alla costruzione di stabili.
8. Si garantisce sufficiente acque di estinzione dalla rete idrica o con altre soluzioni tecniche.
9. In caso di utilizzo di sostenze con pericolo di incendio o di attuazione di procedimenti tecnici con pericolo di incendio, bisogna stabilire nella documentazione progettuale i rischi di incendio e le possibilità di espansione dell'incendio ad eventuali aree residenziali limitrofe.

Articolo 42

(Protezione da alluvioni ed erosione)

L'area non è soggetta a pericolo alluvionale o di erosione.

Articolo 43

(Misure e condizioni di gestione delle acque)

1. Nell'area in oggetto non ci sono fonti o corsi d'acqua registrati.
2. Nell'area interessata dal decreto non ci sono fonti d'acqua potabile, nemmeno nell'area dello stabile per il rifornimento privato di acqua potabile. Nell'area interessata dal decreto non ci sono diritti o nullaosta idrici registrati.
3. Le esistenti condizioni di smaltimento delle acque non devono peggiorare a causa dei previsti interventi
4. Bisogna sistemare lo smaltimento delle acque meteoriche nell'area (smaltimento nel ruscello Mehanotehnika) ed evitare l'attività nociva delle acque nell'area e anche nell'area sottostante (in relazione al corso del ruscello).
5. Nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire bisogna prevedere le misure di diminuzione delle acque meteoriche da smaltire nella rete pubblica delle acque meteoriche (ad es. innaffiamento, risciacquo dei locali sanitari…).
6. Nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire devono essere esaminati e rappresentati i provvedimenti per evitare gli effetti nocivi sulle acque e sul regime idrico, devono figurare anche i provvedimenti per evitare gli eventuali effetti negativi delle costruzioni sulla stabilità del terreno e l'eventuale movimento roccioso.
7. Il sistema di canalizzazione deve essere separato in conformità alla normativa vigente in materia.
8. In conformità alla normativa vigente, deve essere garantita la depurazione fino al livello prescritto per tutte le acque reflue.
9. Per ogni utilizzo dell'acqua che supera i limiti dell'uso generale bisogna acquisire il diritto idrico in conformità alle disposizioni della legge sulle acque (Sigla: ZV-1).
10. Nell'area del previsto intervento bisogna conservare e sistemare le eventuali fonti d'acqua e pozzi.
11. L'eventuale stoccaggio di prodotti petroliferi deve essere conforme alla normativa vigente in materia.
12. In caso di edificazione bisogna progettare le singole fasi come unità separate in modo da evitare l'effetto nocivo sul regime idrico e sulla condizione delle acque nelle singole fasi dell'edificazione.
13. Durante l'edificazione bisogna garantire tutte le necessarie misure di sicurezza e l'organizzazione nel cantiere in modo da evitare l'inquinamento dell'ambiente e delle acque causato dal trasporto, dallo stoccaggio e dall'utilizzo di carburanti liquidi e altre sostanze nocive ovv. garantire in caso di incidenti l'immediato intervento del personale addetto. I magazzini provvisori e le aree di versamento dei carburanti, dei grassi e di altre sostanze nocive devono essere protetti dalla possibilità di fuoriuscita di tali sostanze nell'ambiente naturale.
14. Dopo la conclusione dell'edificazione bisogna eliminare tutte le costruzioni provvisorie necessarie all'edificazione ed eliminare tutti i resti dei depositi. Tutte le superfici interessata dall'edificazione vanno ripristinate allo stato precedente.

**8 Condizioni per le opere di manutenzione urgenti**

Articolo 44

(Determinazione dell'obbligo di manutenzione degli stabili)

Nell'area interessata dal presente decreto si attuano le opere di manutenzione urgenti in conformità all'articolo 6 della Legge sulla costruzione degli stabili (Sigla: ZGO-1).

Articolo 45

(Misure e condizioni per il rilascio della decisione sulle opere di manutenzione urgenti)

Le misure e le condizioni dettagliate per la determinazione degli stabili, su cui vanno eseguite opere di manutenzione urgenti, nonché la somma delle spese previste saranno stabilite con apposito decreto, approvato dal Comune.

V ATTUAZIONE A FASI DELL'ASSETTO TERRITORIALE E DISTACCHI AMMESSI

Articolo 46

(Fasi di attuazione)

1. L'edificazione può svolgersi in singole fasi. Ogni fase deve rappresentare un'unità conclusa – il singolo stabile con tutte le superfici funzionali, gli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, l'assetto esteriore, il numero idoneo di posti di parcheggio e altre misure di tutela e sicurezza.
2. L'edificazione dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica può svolgersi in fasi – la singola fase comprende i lavori necessari all'esercizio del singolo impianto necessario nella fase in oggetto.

Articolo 47

(Distacchi ammessi nell'edificazione di stabili)

1. Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, le planimetrie del singolo stabile possono essere inferiori a quelle stabilite come massime del 25%. L'edificazione di stabili inferiori al 75% delle planimetrie stabilite come massime non è ammessa.
2. Sono ammessi distacchi di ± 0,5 m nella regolazione in altezza del terreno, se ciò risulta condizionato dalle condizioni microubicative o dall'ideazione dello stabile e dell'assetto esterno del singolo comparto o subcomparto, nel rispetto comunque dello stesso livello di protezione dalle alluvioni, dell'allacciamento incontrastato alla rete stradale e agli altri impianti delle infrastrutture comunali.
3. È ammesso progettare le superfici esterne, bisogna però rispettare i distacchi prescritti e le altre condizioni stabilite dal presente decreto. Sulle superfici esterne, rappresentate nella parte grafica, è possibile sistemare sentieri pedonali, muri di supporto, scalinate e simile.
4. È ammesso progettare i lotti edificatori in modo diverso da come previsto nell'atto territoriale, ma i distacchi comunque non devono essere superiori al 5%.

Articolo 48

(Distacchi permessi nell'edificazione delle infrastrutture e delle altre opere di ingegneria civile)

1. Nella realizzazione delle NTA sono ammessi distacchi dai tracciati degli impianti comunali e delle sistemazioni veicolari e pedonali da quelle rappresentate, se si tratta di armonizzazione della situazione d'assetto al terreno, all'ideazione degli stabili e alla costruzione di garage sotterranei, al miglioramento delle soluzioni tecniche, migliori dal punto di vista della progettazione, del traffico, dell'inverdimento e ambientale; ma non devono comunque peggiorare le condizioni territoriali e ambientali o essere pregiudicati e ostacolati gli assetti futuri e nel rispetto delle disposizioni settoriali. Alle stesse condizioni è possibile migliorare le condizioni dell'area con ulteriori reti e impianti sotterranei.
2. Sono ammessi distacchi, quali risultato dell'armonizzazione delle strade, degli incroci e del traffico stazionario nelle aree di contatto con gli atti territoriali limitrofi.

VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 49

(Conclusione dei procedimenti per il rilascio del permesso di costruire)

I procedimenti amministrativi per il rilascio del permesso di costruire, avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto, si concludono in conformità ai permessi di costruire vigenti allora.

Articolo 50

(Rilascio di decisioni relative alle opere di manutenzione urgenti)

Fino all'entrata in vigore della disposizione di cui all'articolo 45 del presente decreto, non vengono rilasciate decisione relative a opere di manutenzione urgenti.

Articolo 51

(Progettista)

Il progettista a seconda del decreto è l'azienda EPIK d.o.o. (S.r.l.), Strada Zora Perello Godina n. 2, 6000 Capodistria.

Articolo 52

(Entrata in vigore)

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

Prot.n.:
Data:

 IL SINDACO mag. Igor Kolenc