**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**Ž U P A N – I L S I N D A C O**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 17/12 e 6/14)

P R O M U L G O

il

**DECRETO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO » VIA KAJUH – TORRENTE MORER«**

I l S i n d a c o

**Danilo Markočič**

Prot. n.:

Data:

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

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. 33/07, 70/08- Sigla: ZVO-1B, 108/09, 80/10- Sigla: ZUPUDPP, 43/11 – Sigla: ZKZ-c, 57/12 Sigla: ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della CC e 14/15 – Sigla: ZUUJFO), dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUUJFO e 76/16 – Sentenza della CC), degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 17/12 e 6/14) e dell’articolo 137 del Regolamento di procedura del Consiglio del Comune di Isola, il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il \_\_\_\_ alla sua \_\_\_\_ seduta ordinaria, accoglie il seguente

**DECRETO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL DECRETO SUL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO »VIA KAJUH – TORRENTE MORER«**

**I . DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

Articolo 1

(Parti integranti del PEP)

La documentazione di modifica e integrazione del PEP si compone delle parti testuale e grafica.

La parte testuale della documentazione comprende:

* decreto, che comprende i seguenti capitoli:
* norme introduttive
* disposizioni di modifica e integrazione
* disposizioni transitorie e finali
* direttive e pareri degli enti titolari dell'assetto del territorio
* motivazione del decreto

La parte grafica della documentazione comprende:

* 1. Estratto dai documenti territoriali – destinazione d'uso - OVEST 2018, in scala 1:5000,
* 2. Piano catastale digitale della zona con il limite della zona - OVEST 2018, in scala 1:2000,
* 3. Stato di fatto dell'assetto – OVEST 2018, in scala 1:500,
* 4. Carta dell'esistente infrastruttura a rete – OVEST 2018, in scala 1:500,
* 5. Assetto della viabilità - OVEST 2018, in scala 1:1000,
* 6. Piano della lottizzazione – OVEST 2018, in scala 1:2000.

**II DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

Articolo 2

(Integrazione, relativa alle funzioni dell'area con condizioni per l'uso e per la qualità degli interventi edili e di altri interventi nell'ambiente)

Si modifica il testo del decreto sul piano di edificazione particolareggiato Zona artigianale per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale nn. 15/2002, 11/2004 – Delibera sull'interpretazione obbligatoria, 17/2010 – Interpretazione obbligatoria, 2/2018), nel testo a seguire PEP, apportando modifiche ai punti 1, 2, 3 e 4 del secondo comma dell’articolo 6, che recitano ora come segue: "

* ZONA RESIDENZIALE (I)

La zona è delimitata da Via Kajuh, Strada France Prešeren e dal torrente Morer.

In detta zona si prevede la demolizione dello stabile commerciale all'incrocio tra Via kajuh e Strada dell'Industria e la costruzione di uno stabile sostitutivo, monoresidenziale KI. Si prevede l'ingrandimento dello stabile residenziale K3A.

Si rettifica il numero massimo di piani, in modo da permettere l'edificazione della mansarda. Si permette determinate modifiche della planimetria degli stabili.

* CINTURA VERDE (II)

La zona è delimitata a ovest dal torrente Morer e a est dalla prevista strada di consegnam a sud est invece dalle pp.cc. 16A e 16B.

In detta zona si prevede nell'area delle aree verdi giardini pubblici (cittadini), nell'ambito dei quali si prevede anche l'edificazione di stabili semplici e non esigenti, destinati all'esercizio dei giardini pubblici.

* ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (III)

La zona è delimitata a ovest dalla cintura verde, a nord est dalla strada centrale di collegamento e a sud est dalla Strada dell'Industria.

In detta zona si prevedono al posto di uno stabile di maggiori dimensioni 14B, due stabili, e cioè 14B/1 e 14B/2, comprensivi delle superfici funzionali.

La zona può essere allargata, e cioè:

* a nord est degli stabili 14B/1 e 14B/2, in modo da prevedere in detta zona un nuovo stabile 14D comprensivo della superficie funzionale;
* a sud ovest dello stabile 16A, in modo da prevedere in detta zona il nuovo stabile 16C comprensivo della superficie funzionale.
* ZONA DI PRODUZIONE INDISTRIALE (IV)

La zona è delimitata a sud ovest dalla strada centrale di collegamento, a sud est dalla Strada dell'Industria, a nord est dai complessi IMP – AP Komunala e Polimer e a sud ovest dall'area degli stabili commerciali e di artigianato lungo Strada France Prešeren.

In detta zona si prevede la modifica degli stabili »Agraria Koper (Evolution)«, O, P ed R, in modo da prevedere al posto di detti stabili due nuovi stabili GAV-1 e MET-1, che coincidono su un limite di particella. A sud ovest dello stabile GAV-1 si prevede un'altro stabile GAV-2, tra i due stabili si prevedono invece superfici di parcheggio e manipolazione.

Dopo il quinto comma dell'articolo 8 si aggiunge un nuovo, sesto comma che recita come segue: "

* costruzioni aggiuntive e sopraelevazioni dello stabile residenziale K3A, fino alla planimetria massina di 24,00 m x 12,00 m nell'ubicazione, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1 + M.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 9,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 14,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 23,50 s l.m.

Oltre a costruzioni aggiuntive e sopraelevazioni è ammessa anche la ricostruzione e la demolizione, nonché la costruzione sostitutiva, sempre nel rispetto delle disposizioni del presente decreto."

Dopo l'esistente sesto comma dell'articolo 8 si aggiunge un nuovo, settimo comma che recita come segue: "

* demolizione dello stabile commerciale all'incrocio di Via Kajuh e Strada dell'Industria e costruzione di uno stabile sostitutivo monoresidenziale KI sul lotto edificatorio KI, della planimetria massima di 16,00 m x 9,00 m nell'ubicazione, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1 + M.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 9,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 21,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 30,50 s l.m."

Si modifica il primo comma dell'articolo 9 che recita ora come segue: "

* costruzioni aggiuntive, sopraelevazioni, ricostruzioni e demolizioni, nonché costruzioni ex novo di stabili residenziali Polje nn. 2, 3 e 6 (attualmente Strada France Prešeren nn. 5b, 5c e 5d).

Dopo il quinto comma dell'articolo 9 si aggiunge un nuovo comma che recita come segue: "

* nelle aree a verde si prevede nella zona, come evidente dal disegno: Situazione di assetto OVEST 2018 giardini pubblici (cittadini), nell'ambito dei quali si prevede la costruzione di uno stabile adibito all'esercizio dei giardini pubblici, delle dimensioni massime di 10,00 n x 5,00 m, dove sono previsti anche i bagni. Si permette la collocazione di stabili semplici e non esigenti destinati all'esercizio dei giardini pubblici, a condizione che distino dai limiti delle particelle di almeno 1m. "

Dopo il secondo comma dell'articolo 10 si aggiunge un nuovo comma che recita come segue: "

* costruzione di uno stabile commerciale ex novo 16C sul lotto edificatorio 16C, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 18,50 m x14,50 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1 + 2.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 8,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 19,00 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 27,00 s l.m."

Si modifica il sesto comma dell'articolo 10 che recita ora come segue: "

* costruzione di due stabili commerciali, e cioè dello stabile 14B/1 sul lotto edificatorio 14B/1 e dello stabile 14B/2 sul lotto edificatorio 14B/2, destinati alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari).
* sul lotto edificatorio 14B/1 è ammessa la costruzione dello stabile 14B/1 della planimetria massima 24,00 m x 14,50 m nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1 + 2.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 11,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 19,00 s l.m."

* sul lotto edificatorio 14B/2 è possibile edificare lo stabile 14B/2 della planimetria massima di 24,00 m x20,00 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1 + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 11,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 19,00 s l.m."

Dopo il decimo comma dell'articolo 10 si aggiunge un nuovo comma che recita come segue: "

* edificazione di uno stabile commerciale ex novo 14D sul lotto edificatorio 14D, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 20,50 m x14,50 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è K + P + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 10,00 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 17,50 s l.m."

Si modifica il terzo comma dell'articolo 11 che recita ora come segue: "

* edificazione dello stabile commerciale MET sul lotto edificatorio MET, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 53,00 m x30,20 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

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

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 14,46 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 26,46 s l.m."

Si modifica il quarto comma dell'articolo 11 che recita ora come segue: "

* edificazione dello stabile commerciale GAV-1 sul lotto edificatorio GAV-1, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 60,50 m x48,50 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

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

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 14,46 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 26,46 s l.m."

Dopo il quarto comma dell'articolo 11 si aggiunge un nuovo comma che recita come segue: "

* edificazione dello stabile commerciale GAV-2 sul lotto edificatorio GAV-2, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 43,00 m x34,00 mnell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

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

Il numero minimo dei piani della costruzione è K + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 14,46 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 26,46 s l.m."

Si modifica il terzo comma dell'articolo 12 che recita ora come segue:

" ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (V) lungo Strada France Prešeren:

* (3)Si prevede l'edificazione di due stabili destinati all'attività di produzione o di altro tipo (i locali al pianterreno possono essere destinati all'attività commerciale non alimentare e/o all'attività di ristorazione senza alloggi), e cioè PRC1 e PRC2 nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.
* Sul lotto edificatorio PRC1 è possibile l'edificazione dello stabile PRC1 della planimetria massima di 67,50 m x 24 m nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è 3K + P + 2.

Il numero minimo dei piani della costruzione è P + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 7,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 19,50 s l.m.

* Sul lotto edificatorio PRC2 è possibile l'edificazione dello stabile PRC2 della planimetria massima di 54,50 m x 24 m nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è 3K + P + 2.

Il numero minimo dei piani della costruzione è P + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccato della costruzione è di + 8,50 s l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di + 20,50 s l.m.

La costruzione di scantinati in detta zona – stabili con contrassegno (K) – è possibile a condizione di edificare una rete delle acque reflue e meteoriche più esigente.

Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, non sono ammessi appartamenti negli stabili PRC1 e PRC2.

Il secondo piano degli stabili PRC1 e PRC2 è possibile a condizione che disti al minimo 3 metri dal limite del tetto del primo piano. In detta parte è possibile sistemare un terrazzo, ma a condizione che la recinzione dello stesso sia trasparente.

Senza riguardo alle rimanenti disposizioni del presente decreto, le piante degli autosili interrati degli stabili PRC1 e PRC2 possono essere più grandi delle planimetrie massime degli stabili, ma il distacco minimo degli stessi dai limiti delle particelle limitrofe deve essere di 1 m. In quanto gli autosili sotterranei degli stabili PRC1 e PRC2 sono uniti, la disposizione relativa al distacco minimo tra i limiti delle particelle di detti stabili non è in vigore.

Le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, recipienti di espansione, tutti i tipi di apparecchi meccanici e tecnologici, antenne) degli stabili PRC1 e PRC2 devono essere previsti nel progetto di acquisizione del permesso di costruire e non devono figurare sulle facciate che guardano su Strada France Prešeren con i relativi allacciamenti.

Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, possono superare l’altezza massima dello stabile: il camino, le installazioni, i collettori o cellule solari, l’accesso al tetto, la recinzione, l’impianto o l’apparecchio delle telecomunicazioni, ma devono comunque distare dal limite del tetto di almeno 4 metri.

Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, tutte le facciate degli stabili PRC1 e PRC2 che guardano verso Strada France Prešeren devono essere allineate e non devono distaccare dai limiti edili massimi degli stabili che determinano il distacco minimo degli stabili da Strada France Prešeren e che sono stabilite del disegno: Situazione di assetto OVEST 2018."

Si modifica il secondo comma dell'articolo 16 che recita ora come segue:

(2) Nella zona (I):

Planimetrie massime e altezze limite ovvero schemi dei piani delle costruzioni annesse agli edifici residenziali esistenti:

- Strada France Prešeren n. 3: 14,00x10,00 m, (K) + P + 1 + M

- Strada France Prešeren n. 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M

- Strada France Prešeren n. 9: 14,00 x 10,00 m, P + 1 + M

- Strada France Prešeren n. 11: 7,00 x 13,00 m, P + 1 + M

- Via Kajuh n. 1: 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1 + M

Edifici residenziali costruiti ex novo:

- n. 1, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M

- n. 2, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M

- n. 3, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M

- n. 4, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M

- n. *5,* 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 6, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 7, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 8, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 9, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 10, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 11, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 12, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 13, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

- n. 14, 14,00 x 10,00 (x2), (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P

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

Articolo 3

(Integrazione relativa alle condizioni di assetto urbanistico e architettonico dell'area, degli stabili e di altri interventi)

Alla fine del quarto comma dell'articolo 13 si aggiunge una nuova frase che recita come segue: "

Senza riguardo alle altre disposizioni del Decreto, i tetti degli stabili E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, MET, GAV-1 e GAV-2 devono essere consoni agli altri stabili della zona. I tetti degli stabili sono diritti, in lieve pendenza (fino a un massimo di 5°) e in materiali leggeri. L'altezza del colmo del tetto massima è di 1,5 m sopra il cornicione dello stabile. "

Si aggiunge un nuovo, nono comma all'articolo 13 che recita come segue: "

1. Senza riguardo alle altre disposizioni del presente decreto, i segnali, le pubblicità e gli eventuali annunci sulle facciate degli stabili PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, MET, GAV-1 e GAV-2 devono figurare nei progetti per l'acquisizione del permesso di costruire ovv. di modifica del permesso di costruire. La collocazione di segnali sugli stabili oltre alle altezze massime e relative dei cornicioni non è ammessa. "

Si modifica il terzo comma dell'articolo 14 che recita come segue: "

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

Presso gli stabili E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 può essere visibile solo la rampa d'accesso per i veicoli alla rimessa auto interrata e la scalinata lungo lo stabile per l'accesso al piano interrato. Le vie di accesso al piano interrato non devono uscire dai lotti destinati all'edificazione."

Si aggiunge un nuovo, ottavo comma all'articolo 14 che recita come segue: "

1. Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, nell'ubicazione degli stabili E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 bisogna considerare che il singolo stabile sia ubicato all'interno del pertinente lotto edificatorio, come stabilito nella parte grafica del decreto, e cioè nei disegni: Situazione di assetto EST 2016 ovv. Situazione di assetto OVEST2018."

Si aggiunge un nuovo, nono comma all'articolo 14 che recita come segue: "

1. Senza riguardo ai distacchi ammessi nella costruzione degli stabili 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2, gli stessi devono distare dal limite della particella del terreno limitrofo almeno 3,0 m. Un distacco minore dal limite della particella è ammesso solo previo consenso scritto del proprietario del terreno ovv. dei consensi scritti di tutti i proprietari in caso di comproprietà."

Articolo 4

(Integrazione relativa alle condizioni di assetto delle superfici esterne)

Si modifica il sesto comma dell'articolo 17 che recita ora come segue: "

(6)Senza riguardo alle altre disposizioni del presente decreto, i lotti edificatori degli stabili E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 non possono essere modificati, uniti o divisi, in modo da essere diversi da come stabiliti nella parte grafica del decreto, e cioè nei disegni: Situazione di assetto EST 2016 ovv. Situazione di assetto OVEST2018."

Articolo 5

(Integrazione in merito alle condizioni, relative alle infrastrutture comunali della zona)

Si modifica il quinto comma dell'articolo 21 che recita ora come segue: "

1. I distacchi degli stabili ex novo e di quelli annessi dalle strade pubbliche non devono essere inferiori a 3,0 m, tranne se un distacco minore è stabilito nel disegno: Situazione di assetto. La collocazione di stabili non deve compromettere la visibilità sulle strade pubbliche e sugli allacciamenti stradali."

Si aggiungono i nuovi, sesto, settimo, ottavo e nono comma all'articolo 21 che recitano come segue: "

1. Le parti più esposte delle recinzioni, dei muri di supporto o delle scarpate e siepi devono distare dalle strade pubbliche di almeno 1,2 m. La collocazione degli stessi non deve compromettere la visibilità delle strade pubbliche e degli allacciamenti stradali. Senza riguardo a quanto specificato, gli stabili di cui al presente comma possono distare dalle strade pubbliche anche meno di 1,2m con consenso scritto dell'ente competente al rilascio dei consensi relativi alle strade pubbliche.
2. Per tutti gli interventi nell'area bisogna rispettare le fasce di protezione delle strade pubbliche. Per eventuali interventi alla fascia di protezione delle strade pubbliche l'investitore deve rispettare le disposizioni del presente decreto e dell'ente competente al rilascio dei consensi relativi alle strade pubbliche.
3. Per tutti gli interventi alla fascia di protezione delle strade pubbliche l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso dell'ente competente al rilascio dei consensi relativi alle strade pubbliche prima del rilascio del permesso di costruire.
4. Nel caso in cui un distacco minore dalle superfici pubbliche insorge la necessità di collocare una nuova segnaletica stradale, i proprietari dei terreni devono permettere la collocazione della stessa sulla propria particella su richiesta del gestore delle strade comunali."

Si modifica l'articolo 22 che recita ora come segue: "

1. Ciascuna nuova costruzione od attività deve disporre, all'interno del terreno funzionale, di un numero sufficiente di posteggi conforme alla destinazione d'uso dello stabile secondo la legislazione vigente in materia. Se non prescritto in altro modo, bisogna garantire almeno 1 posteggio per ogni 100 m2 di superficie della pianta dello stabile.
2. I parcheggi a livello del suolo vanno inverditi nella maggior parte possibile.
3. Senza riguardo alla disposizione di cui al primo comma del presente articolo, nel calcolo dei necessari posteggi (PP) per i veicoli personali per particella edificatoria bisogna rispettare la seguente normativa:

* stabili residenziali: 2 PP per appartamento
* uffici e locali amministrativi, altri locali commerciali e attività terziarie: 1PP ogni 40 m2 di superficie della pianta,
* locali di produzione: 1PP ogni 70 m2 di superficie della pianta,
* magazzini: 1 PP ogni 100 m2 di superficie della pianta.

1. In conformità alla normativa, in tutti i parcheggi bisogna garantire il numero necessario di posteggi per le persone portatrici di handicap con sedie a rotelle.
2. Non vengono considerate nella superficie della pianta per il calcolo dei PP le superfici destinate al locali di servizio dello stabile (rimesse, rimesse per biciclette e locali per le installazioni) e le superfici destinate ai bagni e alla custodia dei detersivi.
3. Senza riguardo alle disposizioni del primo comma del presente articolo, se nei procedimenti di acquisizione del permesso di costruire per l'edificazione di stabile non residenziale viene rilevato che sul lotto edificatorio non ci sono possibilità tecniche o territoriali per garantire i necessari posteggi, per i veicoli personali può essere eccezionalmente garantito il 50% dei posteggi necessari anche in altre superfici pubbliche o private all'interno della zona di assetto, se non distano dallo stabile più di 200 m e se si garantisce il loro utilizzo a lungo termine.

Si modifica l'articolo 24 che recita come segue

"Raccolta e asporto di rifiuti urbani e pulizia delle superfici pubbliche

1. La raccolta e l'asporto dei rifiuti nell'area si effettua con raccolta differenziata degli stessi. I rifiuti vengono asportati al Centro di raccolta di Isola.
2. In conformità all'articolo 6 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani (Bollettino Ufficiale n. 4/2018), nel testo a seguire Decreto, rappresenta produttore di rifiuti qualsiasi soggetto che attua nel territorio del comune di Isola e provoca rifiuti urbani, e cioè: persone fisiche in nuclei familiari, proprietari e affittuari di stabili commerciali e alloggi turistici, nonché di altri stabili ad uso provvisorio, persone giuridiche che dispongono di locali commerciali dove si producono rifiuti urbani, soggetti che gestiscono superfici pubbliche e organizzano manifestazioni culturali, sportive e di altro tipo o utilizzano superfici pubbliche e private o altri immobili per un uso diverso dal normale uso pubblico o privato degli stessi. In conformità all'articolo 7 del Decreto, i produttori di rifiuti sono tenuti a inserirsi nel sistema di trattamento degli stessi sia se dispongono di residenza stabile o temporanea nel territorio del comune di Isola.. In conformità all'articolo 7 del Decreto i produttori sono tenuti a comunicare all'esercente del servizio pubblico per iscritto ogni modifica dei dati che influiscono sulla commisurazione delle spese di trattamento dei rifiuti, e cioè nel termine di (8) giorni dalla modifica stessa.
3. Nel caso di qualsiasi tipi di limitazione nelle particelle di edificazione che potrebbero ostacolare o impedire il regolare asporto di rifiuti e l'esercizio del servizio pubblico, bisogna accordare dette modifiche con l'esercente del servizio pubblico obbligatorio (Komunala Isola). Durante l'esecuzione delle opere edili, sarà necessario provvedere al collegamento stradale incontrastato per il regolare asporto dei rifiuti. Se ciò risultasse impossibile, sarà necessario provvedere a una deviazione ovv. collocare i cassonetti dei rifiuti al di fuori del cantiere in modo da rendere possibile il regolare asporto degli stessi. Il luogo adibito ai cassonetti deve essere lungo il tragitto del veicolo della nettezza urbana. Le eventuali spese insorte con la modifica del servizio pubblico di asporto dei rifiuti (sistemazione di nuovi punti di asporto ecc.) sono a carico dell'investitore.
4. In conformità all'articolo 16 del Decreto, i progettisti sono tenuti a determinare i punti di raccolta e asporto e le isole ecologiche come stabilito nel Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel comune di Isola. "

Si modifica l'articolo 25 che recita ora come segue:

"Rete idrica pubblica

**Rifornimento idrico e sicurezza antincendio:**

1. Nell'area di assetto bisogna costruire per il rifornimento idrico l'acquedotto di collegamento NL DN 150 mm all'esistente acquedotto NL DN 150 mm presso lo stabile in Strada dell'Industria n. 4/E della lunghezza di circa 190 m. Per il rifornimento idrico delle aree interne si attua l'aggiornamento dell'acquedotto in conformità al progetto »Impianti comunali PEP Via Kajuh – torrente Morer, acquedotto«, progetto di acquisizione del permesso di costruire n. 274/2006, del progettista IGL d.o.o. (S.r.l.), Portorose.

**Condizioni progettuali per il collocamento degli stabili nel territorio**

1. L'assetto orticolo non deve in nessun caso compromettere il funzionamento degli esistenti impianti idrici e di quelli previsti. All'interno della fascia di protezione della rete idrica non è ammesso piantare.
2. Nella progettazione di tutti gli interventi nell'intera area di assetto bisogna considerare sia gli impianti idrici esistenti che quelli previsti.
3. Gli impianti previsti non devono peggiorare le condizioni relative alla sicurezza di esercizio, della manutenzione regolare, dell'igiene sanitaria dell'acqua potabile e del periodo di funzionamento degli impianti idrici.
4. Gli interventi previsti non devono peggiorare le condizioni dell'acqua potabile e la sicurezza antincendio degli esistenti utenti.
5. Gli incroci dell'acquedotto con gli allacciamenti comunali e i distacchi dagli altri impianti devono essere attuati in conformità alle richieste tecniche e alla normativa, nonché alle disposizioni del Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano Capodistria (Gazzetta Ufficiale della RS n. 16/2013).

**Allacciamento degli stabili alla rete idrica pubblica**

1. È possibile garantire il rifornimento idrico e la sicurezza antincendio dell'area in oggetto dal serbatoio VH Pivol II, 1000 m3, posto a quota 54.82 s.l.m..
2. Le dimensioni degli allacciamenti vengono stabilite in base alle richieste previste di rifornimento idrico e della sicurezza antincendio interna degli stabili previsti.
3. Il sistema della rete idrica interna deve essere attuata in modo da impedire lo scorrimento contrario dell'acqua nel sistema idrico pubblico. Lo stesso vale per il sistema interno della sicurezza antincendio, che deve essere elaborato in base alla documentazione progettuale degli stabili previsti in conformità alla studio e alle disposizioni sulla sicurezza antincendio per garantire anche lo scambio dell'acqua.
4. L'allacciamento di nuovi stabili ovv. locali commerciali indipendenti all'interno dello stabile va effettuato nel rispetto delle richieste del fornitore e dell'Ordinanza sul rifornimento di acqua potabile, e cioè tramite punti di asporto per ogni unità commerciale ovv. residenziale.
5. L'allacciamento degli stabili va previsto in conformità al Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano di Capodistria (Gazzetta Ufficiale della RS n. 16/2013, datato 2 febbraio 2013).
6. Le condizioni tecniche da soddisfare affinché sia possibile l'allacciamento dello stabile alla rete idrica pubblica verranno convalidate dall'Acquedotto del Risano al momento del rilascio del relativo parere. "

Si modifica l'articolo 25/c che recita come segue:

"Rete elettroenergetica

1. Durante la progettazione degli stabili previsti l'investitore ovv. il progettista è tenuto a informarsi in merito all'ubicazione esatta degli esistenti cavi e impianti elettroenergetici da inserire nella situazione dei cavidotti comunali esistenti.
2. Prima dell'inizio della progettazione il progettista è tenuto ad acquisire la registrazione geodetica dei cavi elettroenergetici nell'area di assetto. Per l'edificazione di stabili nella fascia di protezione delle esistenti infrastrutture elettroenergetiche di distribuzione e di quelle previste bisogna acquisire le condizioni progettuali e il consenso in conformità al Regolamento sulle condizioni e le limitazione delle costruzioni, dell'utilizzo degli stabili e dell'attuazione di attività nell'area delle fasce di protezione delle reti elettroenergetiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/2010).
3. Tutte le spese di progettazione, delle eventuali modifiche, protezioni o eliminazioni danni all'esistente rete elettroenergetica durante la costruzione sono a carico dell'investitore.
4. L'intera infrastruttura elettroenergetica (costruzione ex novo di cavi e impianti) va elaborata progettualmente in conformità alle condizioni tecniche, alla vigente tipizzazione, alle vigenti disposizioni tecniche e standard ed acquisire il permesso di costruire. L'infrastruttura elettroenergetica deve essere elaborata in termini progettuali in una mappa a parte. I distacchi dagli esistenti tracciati, dagli altri cavidotti e impianti delle infrastrutture e dagli stabili devono essere previsti in conformità alle disposizioni e standard in vigore. I quadri di allacciamento – misurazione vengono collocati in punti accessibili sul limite della particella.
5. La cartina dei cavi e degli impianti comunali della bozza dell'atto territoriale va integrata con l'iscrizione dei cavi e impianti esistenti e di quelli previsti. Il tracciato dei nostri cavi e impianti è evidente nel progetto situazionale allegato.
6. Nelle immediate vicinanze c'è la stazione di trasformazione TP Morer per il rifornimento dell'area in esame. Esiste la possibilità di ampliamento della stazione con un'unità aggiuntiva di trasformazione. In caso di richiesta di maggiore potenza di allacciamento, bisogna prevedere una nuova o diverse nuove stazioni di trasformazione nell'area in oggetto con allacciamento all'esistente cavidotto 20 kV ST Morer – ST Isola 8. Bisogna edificare una nuova rete a BT dall'esistente ST Morer o dalle previste nuove stazioni di trasformazione.
7. Prima dell'avvio dell'edificazione bisogna contrassegnare l'intera infrastruttura elettroenergetica di distribuzione sotterranea nell'area in oggetto ovv. sul tracciato del previsto allacciamento elettroenergetico della zona. Per l'attuazione di lavori nelle immediate vicinanze degli impianti elettroenergetici bisogna rispettare le disposizioni di sicurezza vigenti per i lavori con impianti sotto tensione. I distacchi dagli esistenti impianti elettroenergetici devono essere progettati in conformità ai regolamenti, disposizioni, standard e tipizzazioni in vigore. Per i previsti interventi nella rete elettroenergetica l'investitore è tenuto ad acquisire le condizioni progettuali, per la documentazione progettuale invece il consenso dell'azienda Elektro Primorske, sede di Capodistria. Tutte le spese di progettazione, di eventuali modifiche, protezione o eliminazione danni all'esistente rete elettroenergetica durante l'edificazione sono a carico dell'investitore.
8. La stazione di trasformazione via cavo dev'essere costruita per la tensione 20/0,4 kV e un'adeguata potenza netta, con accesso all'autocarro con grù del peso di 20 t. Nel caso in cui la ST sia costruita in uno stabile con altra destinazione d'uso, dev'essere ubicata al pianterreno, possibilmente all'angolo dello stabile e dev'essere direttamente accessibile dall'esterno.
9. Il cavidotto 20 kV dev'essere edificato con cavi standard unifilari collocati nella rete di cavi in PVC lungo l'intero tracciato.
10. La rete a bassa tensione dev'essere edificata nelle aree urbane quale cavidotto in PVC con il collegamento dei quadri elettrici. La protezione da scosse elettriche dev'essere invece lo spegnimento automatico del rifornimento elettrico.
11. Nella progettazione ed edificazione degli stabili bisogna rispettare la tipizzazione vigente delle aziende di distribuzione, le vigenti disposizioni e standard tecnici e acquisire la documentazione amministrativa. L'infrastruttura elettroenergetica dev'essere esaminata in un progetto a parte.
12. Per i previsti interventi alla rete elettroenergetica l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso dell'azienda Elektro Primorske, sede di Capodistria. Tutte le spese di progettazione, di eventuali modifiche, protezione o eliminazione danni all'esistente rete elettroenergetica durante l'edificazione sono a carico dell'investitore.
13. La progettazione e l'edificazione di nuove stazioni di trasformazione con le pertinenti reti a media e a bassa tensione dipenderà dai carichi di tensione previsti nelle singole zone.
14. Le nuove stazioni di trasformazione potranno essere edificate quali stabili indipendenti e in ambito di altri stabili o nelle loro immediate vicinanze.
15. Per la costruzione di stabili nella fascia di protezione dei cavi e impianti elettroenergetici bisogna soddisfare le richieste relative alle radiazioni elettromagnetiche e al rumore (Gazzetta Ufficiale della RS n. 70/96) e le richieste del Regolamento sulle condizioni e limitazioni delle costruzioni nell'area della fascia di protezione delle reti elettroenergetiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/10).
16. Per le necessità delle aree, dove sarà necessaria una maggiore potenza elettrica, bisognerà richiedere all'azienda ELEKTRO PRIMORSKA d.d. (S.p.A.), sede di Capodistria, Via XV maggio n. 15, 6000 Capodistria l'esame della possibilità di rifornimento di energia elettrica."

Articolo 6

(Integrazione relativa alle altre condizioni, importanti per l'attuazione degli assetti territoriali e interventi previsti)

Dopo l'articolo 33 si aggiunge l'articolo 33/a che recita come segue:

"Protezione dalle alluvioni e dall'erosione

1. Bisogna mantenere le capacità di ritenzione dell'area. La modifica delle superfici di ritenzione o del regime acqueo è ammessa solo in via esclusiva, ma comunque in conformità alle disposizioni settoriali sulle condizioni e limitazioni per l'attività e gli interventi nelle aree a rischio alluvione e previa attuazione di misure per evitare il peggioramento del regime acqueo e delle condizioni delle acque.
2. Nelle aree a verde e nelle altre superfici che si trovano all'interno delle zone a rischio alluvionale non è ammesso nessun tipo di copertura del terreno che potrebbe peggiorare la protezione dalle alluvioni.
3. È vietato porre ostacoli allo scorrimento delle acque alte.
4. I ponti e le costruzioni delle aree delle acque o nella fascia costiera vanno progettati in modo da garantire la protezione della alluvioni e da non peggiorare il regime acqueo e le condizioni delle acque.
5. Nelle aree a rischio alluvionale, per le quali sono già state redatte e approvate le cartine di pericolo alluvionale e determinati i livelli di pericolo, ma non sono comunque stati previsti i provvedimenti di diminuzione dei rischi, sono ammessi gli interventi nel territorio, determinati dalle disposizioni del settore della protezione dalle alluvioni e dall'erosione delle acque in conformità alla classificazione in determinato livello di pericolo alluvionale.
6. La modifica della planimetria dello stabile K3A è possibile solo dopo l'acquisizione del consenso idrico.
7. Qualsiasi soggetto che vive nelle aree soggette a rischio alluvionale, deve curare anche da sé le misure di prevenzione in base alle informazioni sul rischio. Detti residenti devono avviare le misure base per la protezione del patrimonio mobile da soli o a seguito dell'allarme; detti provvedimenti sono: l'evacuazione di beni materiali dagli scantinati, lo sgombero di veicoli e dei beni materiali di maggiore valore dalle aree alluvionali, l'informazione della protezione civile sulla situazione e sulla problematica nell'area, l'assistenza dei vicini bisognosi di aiuto, lo sgombero di persone (bambini, malati e anziani) al sicuro, la rilevazione dello sviluppo del pericolo (personalmente o tramite i media) e la preparazione alle alluvioni (istruzioni ai cittadini, come comportarsi prima, durante e dopo l'alluvione)."

Articolo 7

(Integrazione relativa al settore delle tolleranze nell'attuazione del piano di edificazione particolareggiato)

Si modifica l'articolo 51/a che recita ora come segue:

"Senza riguardo alle disposizioni di cui al capitolo XI Tolleranze nell'attuazione del piano di edificazione particolareggiato, per gli stabili E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 sono in vigore le seguenti tolleranze:

* Senza riguardo alle disposizioni del presente decreto, la superficie del piano del singolo stabile può essere inferiore alla superficie della pianta massima del 25%. L'edificazione di stabili più piccoli del 75% delle superfici della pianta massima non è ammessa.
* Sono ammessi distacchi di ± 0,5 m nella regolazione di altezza del terreno, se lo comportano le condizioni microubicative o l'ideazione dello stabile e dell'assetto delle aree esterne dell'area o della sub-area, nel rispetto comunque del livello di protezione dalle alluvioni, del collegamento incontrastato alla rete viaria e alle altre reti delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica.
* È ammesso modificare le superfici esterne, nel rispetto comunque dei distacchi prescritti e delle altre condizioni stabilite dal presente decreto. Sulle superfici esterne, rappresentate nella parte grafica del decreto, è possibile eseguire sentieri pedonali, muri di supporto, scalinate e assetti simili.
* È ammesso trasformare i lotti edificatori da quelli previsti nell'atto territoriale, ma il distacco massimo rimane comunque del 5%."

**III DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Articolo 8

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

I procedimenti amministrativi per il rilascio del permesso di costruire che sono stati avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto vanno conclusi a secondo dei decreti allora in vigore.

Articolo 9

(Rilascio degli atti amministrativi relativi ai lavori di manutenzione urgenti)

Fino all'entrata in vigore dell'articolo 42 del presente decreto non vengono rilasciati atti amministrativi relativi ai lavori di manutenzione urgenti.

Articolo 10

(Progettista)

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

Articolo 11

(Entrata in vigore)

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

Prot.n.:\_\_\_\_\_\_-\_\_/\_\_\_\_  
Data:

I l S i n d a c o

**Danilo Markočič**