



Občina · Comune di
IZOLA · ISOLA

URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

BOLLETTINO UFFICIALE DEL COMUNE DI ISOLA

www.uradne-objave.izola.si

e-pošta: urednik.UO@izola.si

Št. 11/2017

Izola, petek, 8. 9. 2017

Uradne objave Občine Izola, leto IV

VSEBINA

- ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Korte

CONTENUTO

- DECRETO di modifica e integrazione del Decreto sul piano regolatore Korte

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

RAZGLAŠAM

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU KORTE

Ž u p a n

mag. Igor K O L E N C

Številka: 3505-2/2015

Datum: 4. 9. 2017

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi 61. člena in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. list RS, št. Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) ter 137. člena Poslovnika občinskega sveta občine Izola (Uradne objave občine Izola 2/00, 3/01 in 5/05) je Občinski svet Občine Izola na 20. redni seji, dne 6. 7. 2017, sprejel naslednji

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU KORTE

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu za naselje Korte, ki obravnava Plansko celoto 13 – Korte z naslednjimi ureditvenimi območji S 13/1, 13/2, Z 13/2 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 – prostorski del – Ur. objave št. 5/89 in 11/89, družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 – prostorski del, Ur. objave št. 19/90 in 22/90 ter Prostorski ureditveni pogoji za podeželje občine Izola; Ur. objave, št. 35/89) – v nadaljevanju Odlok.

Ureditveni načrt je izdelal Oddelek za arhitekturo FAGG Univerze v Ljubljani (št. proj. 22/90-2/93) v sodelovanju s projektivnim birojem LIZ-NGG iz Izole v BIO-TEHNO engineering iz Kranja.

Spremembe ureditvenega načrta se nanašajo na tekstualni del, in sicer na merila in pogoje glede oblikovanja objektov ter njihove zunanje ureditve.

Grafični del se dopolnjuje za nova predvidena območja obdelave, ter spremembe oz. uskladitve meje celotnega območja z mejo območja določeno v Dolgoročnem družbenem planu občine Izola.

UN Korte ob smiselnem upoštevanju vseh sprememb in dopolnitev sestavljajo grafični del del osnovnega zazidalnega načrta in spremembe in dopolnitve določene s tem odlokom. Tekstualni in grafični deli zazidalnega načrta se medsebojno dopolnjujejo.

2. člen

Besedilo UN Korte se od drugega člena dalje spremeni in nadomesti

z določili tega odloka.

3. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

A. BESEDNI DEL

1. BESEDILO ODLOKA
2. SOGLASJA PRISTOJNIH ORGANOV IN INSTITUCIJ
3. PROSTORSKO URBANISTIČNA IZHODIŠČA
 - 3.1. Opis ureditvene zasnove za celotno naselje Korte
 - 3.2. Spomeniško-varstvena izhodišča
 - 3.5. Oblikovanje in zasnova objektov
 - 3.6. Kmetijstvo
4. PROMETNE, KOMUNALNE IN ENERGETSKE NAPRAVE IN UREDITVE TER OMREŽJE ZVEZ
 - 4.1. Cestne in prometne površine
 - 4.1. Meteorna in fekalna kanalizacija
 - 4.2. Elektroenergetsko omrežje
 - 4.3. Vodovodno omrežje
 - 4.5. Omrežje zvez
5. VARSTVO OKOLJA
 - 5.1. Varstvo zraka
 - 5.2. Varstvo vode
 - 5.3. Varstvo pred hrupom
 - 5.4. Ravnanje s komunalnimi odpadki
 - 5.5. Pokopališče
6. POŽARNA VARNOST
7. ETAPE IZVAJANJA NAČRTA

B. GRAFIČNI DEL

PROSTORSKI POGOJI

1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola
2. Izsek iz strokovnih podlag območja varstva kulturne in naravne dediščine izdelanih za družbeni plan občine Izola in osnutek PUP za podeželje (O/II-1155-88)
3. Izsek iz PUP za podeželje občine Izola (list 2.5.6a in 2.5.6b)

OBSTOJEČE STANJE

4. Fotonačrt M 1:1000
5. Kopija katastrskega načrta z vrisom meje območja in koridorji komunalnih naprav M 1:1000
6. Situacija obstoječega stanja M 1:1000
7. Zbirna karta komunalnih naprav M 1:1000

PREDVIDENO STANJE – PROSTORSKI VIDIK

8. Coniranje in zasnova zelenih površin M 1:1000
9. Geodetsko zazidalna situacija M 1:1000
10. Parcelacija in funkcionalna zemljišča M 1:1000
11. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in okolice

INFRASTRUKTURNO OMREŽJE

12. Zbirna karta komunalnih naprav M 1:1000
13. Idejna rešitev prometnega omrežja
14. Idejna rešitev meteorne in fekalne kanalizacije
15. Idejna rešitev razširitve lokalne čistilne naprave
16. Idejna rešitev elektroenergetskega omrežja
17. Idejna rešitev vodovodnega omrežja

II. MEJA OBMOČJA UREDITVENEGA NAČRTA

4. člen

Izbrana izhodiščna točka ureditvenega območja je jugovzhodni vogal parcele št. 427 (list št. 2) Od tod poteka meja proti zahodu ob južnem robu parcel 427, 424, 678, 677 do parcele št. 678, kjer se obrne proti jugu ter nadaljuje po vzhodnem in južnem robu parcele 688 690, 691, 692, 696, 699, 702, 698, 700, 701, 718, 719, do parcele 554. Tu se obrne proti severu in nadaljuje po zahodnem robu parcele 554 do vogala parcele 565, kjer se obrne proti zahodu in nadaljuje pot po južnem robu parcel 321, 568, 583, 585, 586, 587, 588, 589, do parcele 501/2, kjer ponovno obrne smer proti zahodu in prečka cesto Čedlje – Izola. Pot nadaljuje po južnem robu parcel 513, 514, 1359, do jugozahodnega vogala parcele 1359, kjer

se obrne proti severu in nadaljuje po zahodnem robu parcele 1359, do vogala parcele 1353. Tu obrne proti vzhodu in po južnem robu parcel 1355, 1328, 1332/1, 1332/2, 1333/3, 1333/4, nadaljuje do parcele 1333/6, kjer zavije proti jugu ter nadaljuje po vzhodnem robu parcel 1333/6, 1333/7. Prečka cesto 1777, gre ob robu parcele 1778 do njenega vzhodnega vogala ter nadaljuje proti zahodu po južnem robu parcele 1778, se obrne proti severu ter poteka po vzhodnem robu parcele 1779, še enkrat obrne proti zahodu in na južnem robu parcele 1776, obrne proti jugu. Pot nadaljuje po zahodnem robu parcele 1779, nato se obrne proti zahodu in poteka po južnem robu parcel 1780 in 1770, do skrajne zahodne točke ureditvenega območja na jugovzhodnem vogalu parcele 1768. Tukaj se meja obrne proti jugozahodu in sledi južnemu robu parcele št. 1323/6 ter poti na parceli 1781 do parcele št. 1787, kjer se obrne proti severovzhodu ter sledi severnemu robu parcel 1786, 1785, 1784, prečka pot 2804, 1240, 1241, 1242 do severozahodnega vogala parcele 1243, kjer se obrne proti jugu ter sledi zahodnemu robu parcel 1242, 1244, 1245, 1246, obrne proti vzhodu ter sledi severnemu robu parcel 1225, 1220, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1209, 1208, 1808/1, 1196, 1183, do ceste 2793. Tu se obrne proti jugu in sledi cesti na njenem zahodnem robu, do parcele 1157, prečka cesto, obrne proti vzhodu ter prečka parcele 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, do parcele 1152, kjer spet obrne in nadaljuje ob zahodnemu robu parcele 1170. Na njenem severozahodnem vogalu se obrne in po severnem robu parcel 1170 in 1171, nadaljuje proti vzhodu. Na zahodnem vogalu parcele 1179, se obrne proti severovzhodu in sledi severnemu robu parcele 1179 do parcele 1096/1, kjer zavije proti jugu ter nadaljuje po zahodnem robu parcele 1100 do njenega jugozahodnega vogala, kjer se ponovno obrne proti vzhodu, nadaljuje po južnem robu parcel 1097 in 1090 in prečka parcelo 1027. Ob južnem robu parcele 1024 nadaljuje do parcele 1021, kjer se obrne proti jugu in naprej po zahodnem robu parcele 1022 do njenega priključka na pot. Tu obrne proti severovzhodu ter nadaljuje po južnem robu parcele 1056 do njenega jugovzhodnega vogala, kjer se obrne proti severu tako, da sledi vzhodnemu robu parcel 1056, 1075, 1039, do ceste 1074. Pot nadaljuje po zahodnem robu parcel 997, 998, 1004, 1005 do parcele 1006 ter dalje po severovzhodnem robu parcel 1006, 902, 893 in 882 do njenega vzhodnega roba. Od tu naprej sledi meji območja ceste do parcele 938, nadaljuje po severozahodnem robu parcel 938, 947, 948 in zahodnem robu parcele 950 do izhodiščne točke na vzhodnem vogalu parcele 427, vse k.o. Dvori.

Z uredbo o PUP za sanacijo degradiranega prostora občine Izola (Uradni list RS, št. 62/94 in 74/94), ki ga je sprejela Vlada RS, so v območje UN Korte vključeni posegi, obravnavani pod zaporednimi številkami 19, 30 in 69.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

5. člen

Celotno ureditveno območje z naseljem in njegovo ožjo okolico predstavlja pomemben element kulturne krajine Šavrinskih gričev. Območje ima pretežno ruralni značaj s tendenco po intenziviranju kmetijske proizvodnje, hkrati pa omogoča tudi uresničitev bivalnih potreb za urbano prebivalstvo, ki delovno dnevno gravitira v bližnja večja naselja Izola, Piran in Koper.

Območje ureditvenega načrta ima po dolgoročnem planu opredeljeno kmetijsko in stanovanjsko funkcijo s tem, da so posamezne funkcije prostorsko določene po posameznih notranjih ureditvenih območjih oz. ureditvenih enotah.

6. člen

Glede na navedene funkcije območja in omejitvene pogoje so v ureditvenem načrtu predvideni sledeči posegi v prostor:

- a. sanacija in revitalizacija vaškega jedra,
- b. izboljšanje oz. ureditev novega cestnega in komunalnega omrežja za potrebe obstoječega naselja in predvidene nove pozidave,

- c. gradnja (novogradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija...) stanovanjskih in poslovnih objektov na površinah, predvidenih z dolgoročnim planom vključno z ureditvenimi posegi na obstoječih objektih,
- d. gradnja objektov za kmetijstvo in servisno storitvene dejavnosti,
- e. razširitev šole in šolskih zunanjih površin,
- f. ureditev in razširitev obstoječega pokopališča,
- g. ureditve in drugi posegi za preprečevanja erozije in plazenja, saniranja ter varstva okolja.

7. člen

Območje ureditvenega načrta se deli na notranja ureditvena območja, in sicer:

I. S 13/I – Korte- stanovanja, kmetije in centralne dejavnosti:**1. S 13/IA** vaško jedro, ki se deli na:

S 13/IAa morfološko enoto vrstnih domačij na grebenu (Spodnja vas).

S 13/IAb morfološko enoto centralnih dejavnosti v centru vasi (ob cerkvi).

S 13/IAc morfološko enoto gručaste zazidave po plastnicah (Zgornja vas).

2. S 13/ID zelena cezura med zaselkoma Čedlje in Korte.**3. S 13/IP** pokopališče z možnostjo širitve.**II. S 13/2** območje razpršene stare in nove pozidave:

1. S 13/2B območje stare in nove pozidave z možnostjo zgostitve (Čedlje).

2. S 13/2D prostor za novogradnje, ki se deli na naslednje morfološke enote:

S 13/2D1 – novogradnja stanovanjskih objektov (Zaneštra-zahod),

S 13/2D2 – novogradnja stanovanjskih objektov (Zaneštra-osrednji del).

S 13/2D3 – (Čedlje zahod), ki se deli še na:

S13/2D3a – novogradnja stanovanjskih objektov,

S13/2D3b – stanovanjsko uslužnostno storitvene dejavnosti,

S 13/2D4 – novogradnja stanovanjskih objektov (Ob zadružnem domu),

S 13/2D5 – območje šole,

III. Z 13/2D – zelene površine, dolgoročno potencialni prostor za poselitev (Zaneštra južno od ceste Korte – Lucija);

IV. V kontaktnem območju naselja Korte je v nižini med Zaneštro in Zadružnim domom (med notranjima ureditvenima območjema S 13/2D3 in S 13/2D4) predvidena izgradnja razširitve lokalne čistilne naprave.

8. člen

Za gradnjo v območju UN Korte mora biti projektna dokumentacija izdelana na podlagi določb ureditvenega načrta in ažurnega topografskega katastrskega posnetka. Za notranja ureditvena območja so podana splošna merila in pogoji. Za vsako ureditveno enoto so posebej podana tudi podrobna merila in pogoji glede oblikovanja objektov in njihove zunanje ureditve, določitve parcel namenjenih gradnji ter stopnja izkoriščenosti zemljišča. Za ureditvene enote S13/1A, S13/1D in S13/1P je potrebno upoštevati tudi določila varovanja kulturne dediščine navedena v 21. členu odloka.

Grafični del UN-ja prikazuje le predlog idejne zasnove ureditve območja. Objekte je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka, znotraj določenih odmikov od parcelnih meja in cest mogoče razmeščati tudi drugače kot je označeno v grafičnih prilogah, vendar se mora pri tem ohranjati značilnost posameznih ureditvenih enot ali zaključenih karejev ter faktorja zazidanosti. Točna lega ter velikost objektov in infrastrukture ter parcel namenjenih gradnji (gradbenih parcel) se določi v projektni dokumentaciji. Parcela namenjena gradnji (gradbena parcela) je enotna zemljiška parcela.

IV. SPLOŠNA MERILA IN POGOJI

9. člen

Splošni pogoji oblikovanja naselja

Naselje mora ohraniti jasno členitev med posameznimi morfološkimi enotami, ki so plod zgodovinskega razvoja in različne vsebine in funkcij v prostoru.

Potrebno je ohraniti konsistentnost starega vaškega jedra, ki mora ohraniti značilna prostorska razmerja in značilno arhitektonsko obdelavo objektov in materialno obdelavo.

Območja razpršene zazidave je mogoče zgoščevati, in sicer z objekti, ki se stilno vežejo na tip večinske kvalitetne pozidave v posameznem otoku.

Nove otoke je mogoče zazidati z novim tipom objektov, vendar tako, da tvorijo v celoti smiselno in harmonično oblikovano skupino, ki bo pejzažno usklajena s proporcij celotnega naselja. Tudi pri novogradnjah je potrebno uporabljati avtohtone materiale in spoštovati enotnost strešne kritine v naselju.

Med posameznimi morfološkimi enotami je potrebno puščati zelene cezure kot meje med grajenimi otoki oz. kot vizurna okna iz naselja v širše krajinsko zaledje.

Posamezne morfološke enote v celoto povezujejo drevoredne zasaditve ob cestah, ki potekajo vzdolž plastnic. Na ta način je potrebno izoblikovati vezni element, ki se bo naslanjal na že prisoten kompozicijski princip v prostoru.

Ob ustrezni komunalni opremljenosti je znotraj že pozidanih in za pozidavo predvidenih ureditvenih območij možna zgostitev pozidave in s tem oblikovanje novih parcel namenjenih gradnji v skladu s faktorjem zazidanosti, ki velja za posamezno ureditveno enoto. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča glede velikosti gradbene parcele, določila glede oblikovanja objektov, zunanjih in prometnih ureditev ter priključevanja na gospodarsko infrastrukturo.

Zasnova zelenih površin, oziroma zelena cezura med morfološkimi enotami naj ne vključuje gradbenih parcel.

10. člen

Velikost gradbene parcele

Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel in/ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba, gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

Velikosti gradbenih parcel se določa s projektiranjem na podlagi:

1. namembnosti in velikosti objekta na parceli, konfiguracije terena, poteka komunalne infrastrukture, odmikov od ceste,
2. dostopov in dovozov, potrebnih parkirnih mest in manipulativnih površin, interventnih poti,
3. zdravstveno - tehničnih zahtev.

Omejitev glede velikosti gradbene parcele in izkoristka zemljišča ne veljajo v primeru kadar gre za gradnjo novega objekta na parceli, kjer je bil odstranjen obstoječi objekt.

Območja dvojne rabe – kjer se prekrivata namenska raba podzemne etaže in namenska raba na nivoju terena, morajo biti določene v projektu za gradnjo (načrt ureditve, načrt parcelacije) ter po končani gradnji v projektu za vpis v uradno evidenco, tako, da je možen vpis dvojne rabe v zemljiško knjigo.

Geodetska dela (parcelacije posameznih zemljišč, projekti etažne lastnine) v območju urejanja se lahko izvajajo le skladno z določili ureditvenega načrta. Projekti etažne lastnine se lahko izvedejo samo skladno z izdanimi gradbenimi dovoljenji in tem UN.

11. člen

Vrste posegov

V ureditvenem območju so dovoljeni naslednji posegi, če za posamezno ureditveno območje s tem odlokom ni določeno drugače:

- novogradnje objektov, skladno z namensko rabo, gabariti in določili za posamezna ureditvena območja,
- za obstoječe objekte: prenove, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve in novogradnje objektov, vzdrževalna dela, sprememba namembnosti in rabe za dejavnosti, skladno z namensko rabo območja, gabariti in določili za posamezna ureditvena območja,
- gradnja pomožnih objektov navedenih v 18. členu odloka
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture, kot so prometno omrežje in naprave ter ulična oprema - ceste, kolesarske steze, poti za pešce, avtobusna postajališča ipd., komunalni in energetski objekti, omrežja in naprave, omrežja in naprave za zveze, odvodniki in drugo;
- ureditev javnih površin in vrtov;
- gradnja pomožnih in drugih objektov v javni rabi;
- postavitev in obnove spomenikov, spominskih plošč in drugih obeležij;
- ureditve in obnove javnih, parkovnih površin, zelenih površin, poti, otroških in
- športnih igrišč;
- ureditve za zavarovanje pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- ureditve in drugi posegi, ki izhajajo iz zahtev preprečevanja erozije in plazenja, saniranja ter varstva okolja.

Na celotnem območju naselja Korte ni dovoljeno postavljati oz. graditi baznih postaj in anten mobilne telefonije ter radijskih in televizijskih oddajnikov brez predhodnega soglasja krajevne skupnosti in občine. Prav tako ni dovoljeno postavljati reklamnih panojev oz. konstrukcij in označb velikih dimenzij, večjih od 5.00 m2.

12. člen

Lega objektov (stavb)

Novi objekti (stavbe), dozidave in nadzidave objektov morajo biti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 4,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, vendar ne manj kot 1,50 m. V primeru, ko je del objekta najmanj iz ene strani popolnoma vkopan in obsega zgolj eno etažo, je ob soglasju sosednega odmik lahko tudi manjši. Združevanje objekta je iz vkopane strani dovoljeno, ni pa dovoljeno združevanje iz vidne, odprte strani.

Možnost gradnje v nizu je omejena na maksimalno število dveh objektov in maksimalno velikost gradbenih parcel do 800,00 m2.

Smer slemena stavb mora biti usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš, praviloma vzporedno s plastnicami na terenu, če je ta nagnjen.

Ne glede na zgornja določila, v primeru ko gre za odstranitev in novogradnjo obstoječega, legalno zgrajenega objekta, v istih gabaritih, in je obstoječi odmik manjši kot je določeno v tem aktu, ni potrebno pridobiti soglasja lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljišč za obstoječi odmik, tudi v primeru gradnje na parcelni meji.

Enako velja za gradnjo v območju S 13/1A – vaško jedro, kjer se lahko objekti stransko naslanjajo na sosednje zgradbe.

Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni s predpisi iz področja cest, varnosti cestnega prometa ter projektiranja cest. Na podlagi navedenih predpisov morajo lastniki zemljišč ob javni cesti dopu-

stiti vse posege, ki so nujno potrebni za nemoteno uporabo javne ceste.

Odmiki od nekategoriziranih cest in poti so min.3.00 m, oz. ob soglasju upravljalca tudi manj, vendar ne manj kot 1.5 m. Razen v vaških jedrih koder gre za strnjen stavbni niz s kvalitetno urbanistično ali kulturnozgodovinsko zasnovo in je pridobljeno soglasje upravljalca cest.

V območju S 13/2B – Čedlje so pri določitvi funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom zaradi ohranitve posebnega tipa kmečkih gospodarstev možne variantne rešitve z dodelitvijo zemljišč lastnikom objektov v pasu preko poti, ki se ohrani kot javna.

V. PODROBNA MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO OBJEKTOV PO POSAMEZNIH UREDITVENIH ENOTAH

13. člen

V notranjih ureditvenih območjih S 13/2B, S 13/2D1, S 13/3D2, S 13/2D3 in S 13/2D4:

a) Izhodišča za določitev velikosti gradbenih parcel:

Gradbene parcele so velikosti od minimalno 400 m2 do maksimalno 1800 m2.

Na gradbeni parceli velikosti od 400 m2 do 500 m2 je možna postavitev objekta z eno stanovanjsko enoto in z enim priključkom na posamezno komunalno infrastrukturo.

Na gradbeni parceli velikosti nad 500 m2 do 800 m2 je možna postavitev objekta z največ 3 stanovanjskimi enotami od katerih je lahko 1 poslovna.

Na gradbeni parceli velikosti nad 800 m2 do 1800 m2 je možna postavitev objekta z največ 4 stanovanjskimi enotami od katerih sta lahko 2 poslovni.

Na funkcionalnem zemljišču vseh novopredvidenih objektov je obvezno predvideti in izvesti ustrezno število parkirnih oz. garažnih mest.

V delu območja severno od ceste Zadružni dom – osnovna šola so posegi možni le v skladu s pogoji varovanja urbanističnega spomenika.

b) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti gradbene parcele (Fz), ki pri stanovanjskih oz. stanovanjsko poslovnih objektih znaša minimum 0,2 – maksimum 0,35, razen pri gradbenih parcelah večjih od 1300 m2, kjer znaša Fz minimum 0,2 – maksimum 0,3. Na parcelah večjih od 1300 m2 morajo biti višinski in tlorisni gabariti objekta oz. objektov členjeni.

V površine, ki so določene s faktorjem zazidanosti se štejejo tudi objekti in deli objektov: nadstreški, vetrolovi, pokrite terase, balkoni, zunanja stopnišča. Izjema je nadstrešek nad vhodom do 30.00 m2.

V faktor zazidanosti se štejejo tudi vsi pomožni objekti oz. deli objektov navedeni v 18. členu tega odloka, zgrajeni znotraj gradbene parcele objekta, razen spodaj navedenih:

- v celoti vkopani objekti oz. deli objektov, ki so zatavljeni oz. so nad njimi urejene pohodne površine zunanjih ureditev;
- v celoti odprti bazeni vključno s strojnico bazena (vkopano najmanj s treh strani);
- pergola (popolnoma odprta konstrukcija namenjena senčenju z možnostjo ozelenitve);
- začasni objekti;
- zidane ograje, portali oz. portoni;
- kapnice.

c) Oblikovanje stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov:

Floris stavbe je podolgovat, lahko členjen v obliki črke L oziroma njenih večkratnikov, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem. Maksimalna etažnost objektov je K+P+1, pri tem višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 5,90 m merjeno od najnižje kote terena ob objektu do spodnje kote venca objekta, pri tem pa maksimalna kota slemena ne sme presegati 8,00 m. Možna je gradnja v medetažnih zamikih.

V primeru zelo razgibanega terena, ko je pritličje najmanj iz ene strani popolnoma vkopano, je lahko objekt etažnosti do maksimalno K+P+1+M, pri tem višinski gabariti stavbe ne sme presegati 8,70 m merjeno od najnižje kote terena ob objektu do spodnje kote venca objekta, pri tem pa maksimalna kota slemena ne sme presegati 10,80 m.

V območju S13/2B, ne glede na zgornji odstavek, etažnost K+P+1+M na območju S13/2B velja tudi v primeru, ko pritličje ni delno vkopano, če je nivo prvega okoliškega terena tako višinsko razgiban, da po višini v celoti presega pritlično etažo objekta.

Klet je etaža pod pritličjem, pritličje ima koto praga do največ 1,40 m nad terenom.

Za kletno etažo se šteje etaža tudi v primeru, ko je v celoti vkopana in ima iz ene strani urejen uvoz in dostop (delno odprta ena fasada, v širini maksimalno 3,5 m). Za dovoz in dostop se štejeta uvozna cesta in navpična zunanja komunikacija do kletne etaže (npr. stopnišče, klančina, dvigalo). V tem primeru se najnižja kota terena ob koti praga kleti ne šteje za najnižjo koto terena ob objektu.

Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno, ko bistveno ne spreminjajo obremenitve in zasnove komunalnih naprav in njihovih priključkov.

Strehe so v osnovi simetrične dvokapnice (lahko tudi eno ali večkapnice) naklona od 18 – 22 stopinj, krite s korci, ali po materialu in teksturi podobna kritina, če to opravičuje arhitekturna zasnova in volumenska členjenost ob upoštevanju lokalne arhitekturne identitete. Frčade niso dovoljene. Smer slemena objekta oz. daljša stranica objekta mora biti vzporedna s plastnicami na terenu, oziroma usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka. Velikost ravne pohodne strehe je največ 50% velikosti bruto tlorisnega gabarita stavbe.

Večje steklene površine (npr. zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

14. člen

V notranjem ureditvenem območju S 13/1A - Vaško jedro, morfološka enota sklenjenih uličnih nizov:**a) Izhodišča za določitev velikosti gradbenih parcel:**

- ohranjati je potrebno značilno parcelacijo stavbnih zemljišč in tipologijo obstoječih kvalitetnih objektov, ki oblikujejo ulični in javni prostor trga. Ohraniti je treba značilno historično parcelacijo vaškega jedra, ki je razpoznavna v tlorisni mreži z razmerjem med pozidanimi in nepozidanimi površinami, tlorisnih gabaritih stavb, poteku komunikacij ter oblikovanju zunanjega roba naselja. Upoštevati je potrebno vse stavbe in druge objekte, ker vsak od njih sooblikuje podobo naselja. Varuje se zunanji obod vasi, ki mora ohraniti tradicionalno podobo, pozidava v tem delu ni možna;
- možno je združevanje in razdruževanje objektov v posameznem nizu v programske celote, če se pri tem ohrani značilna členitev uličnega gabarita na posamezne sekvence;
- funkcionalna zemljišča v strnjem vaškem jedru in zaselkih so po obliki in velikosti prilagojena parcelnemu vzorcu, ki je znači-

len za morfološko strukturo strnjene vaškega jedra;

- potrebno je prilagoditi velikost in obliko nadomestnih, dopolnilnih in novogradenj urbanističnim, zgodovinskim in oblikovnim značilnostim naselja. Ohranjati je potrebno značilnosti historične parcelacije vaškega jedra, ko pogojuje značilnosti morfološke strukture posameznih homogenih območij. Detaljne pogoje oblikovanja predpiše in posamezno uskladi pristojna služba za varstvo kulturne dediščine. V historičnem vaškem jedru lahko pride do novih gradenj le na mestu ruševin pod pogojem, da se ohranijo prvotni tlorisni in višinski gabariti, etažnost, velikost, oblika, smer, naklon in kritina streh, oblika, dimenzije in način razporeditve fasadnih odprtih ter lokalno specifični stavbni členi na zunanjsčini (dimniki, kamniti in leseni strešni venci, kamniti okvirji fasadnih odprtih, leseno fasadno stavbno pohištvo in apnen fasadni omet). Kamnite konzole, posneti hišni vogali, zunanja stopnišča, baladurji ipd. se obnovijo na mestih, kjer so bili izpričani. V kolikor so ohranjeni originalni stavbni členi, jih je treba vključiti v novo gradnjo. Prepovedana je gradnja lokalno tradicionalno neznanih stavbnih elementov na zunanjsčini. Dozidave in nadzidave stavb so možne v primerih, ko predstavlja tak poseg logičen zaključek neke stavbne celote, ne ruši razmerja med pozidanimi in nepozidanimi površinami in ne vpliva na silhueto naselja.

b) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- ohranjati je potrebno značilno urbanistično strukturo sklenjenih uličnih nizov, ki se prilagajajo naravnim danostim (orientaciji objektov proti jugu in oblikovanju nizov po plastnicah) in oblikujejo na eni strani javno ulico, na drugi strani pa definirajo z nasproti ležečimi gospodarskimi objekti pojavna dvorišča ali interne ulice;
- tradicionalen izkoristek zemljišča v vaškem jedru, ki je značilen za naselbinski spomenik in vpliva na njegovo pojavnost, se mora ohraniti v čim večji;
- izkoristek zemljišča v vaškem jedru, strnjem obstoječem zaselku in pri gradnji v nizu je lahko večji od predpisanega med splošnimi določili.

c) Oblikovanje stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov:

Znotraj naselja je treba obravnavati tri vrste posegov: sanacijo/obnovo tradicionalnih stavb in drugih objektov, dozidave in nove gradnje na mestu ruševin ter že izvedene posege, ki niso v skladu z varstvenim režimom in degradirajo kulturni spomenik.

Ohranjene tradicionalne stavbe, dvorišča in javne površine je treba sanirati, obnoviti in adaptirati na način, da se ne okрни njihove spomeniške pričevalnosti. V največji možni meri se mora ohraniti originalna materialna substanca, predvsem zunanje ostenje s kamniti stavbnimi elementi. Dopustne so rekonstrukcije pod pogojem, da se v celoti ohranja zunanja podoba stavb v obliki, dimenzijah, materialih in načinu njihove obdelave. Ohraniti se morajo značilni tradicionalni stavbni elementi: zunanja stopnišča, baladurji, dimniki, kamniti in leseni strešni venci, konzole, okvirji fasadnih odprtih, kritina s korci ali skrli, kamnita gradnja, posneti hišni vogali, fasadno pohištvo, struktura in barva fasadnega ometa. Prepovedano je dodajati lokalno tradicionalno neznane stavbne elemente. V notranjosti se varujejo prostori kuhinj z ognjišči, kleti, lesene konstrukcije in kamniti tlaki, v primerih, kjer so ohranjeni. Dvorišča so sestavni deli domačij, ki pomembno sooblikujejo podobo naselbinskega spomenika. Varujejo se v tradicionalni podobi, v vseh stavbnimi elementi: suho zidanimi tlaki in mejnimi zidovi, mizami in klopni iz lokalnega kamna peščenjaka, lesenimi latniki in posaditvijo.

Dovoljeni posegi:

- dopustna so vzdrževalna dela, dozidave, rekonstrukcije, odstranitve objektov in na mestu odstranjenih objektov gradnja novih objektov ter nadzidave do max. P+2, če se s tem ne poruši kompozicijska kvaliteta obravnavane morfološke enote. Pri čemer

je odstranitev stavbe ali drugega objekta dopustna le na osnovi statične ocene gradbenega stanja, iz katerega izhaja, da obnova objekta ni mogoča oziroma smiselna. Višina in etažnost nadomestne stavbe se ne sme spremeniti. Nadzidava je dopustna izjemo, ko predstavlja tak poseg logičen zaključek obstoječe stavbne celote;

- v primeru novogradnje je dovoljena gradnja popolnoma vkopane kleti, v primeru poševnega terena je klet lahko vidna do višine 1,40 m;
- ob upoštevanju določil ureditvenega načrta je novogradnje potrebno smiselno vključevati v obstoječe celote;
- ohranjati je potrebno oblikovne značilnosti in proporce arhitekturnih členov;
- okenske odprtine so pokončni pravokotniki razmeščeni po kompozicijskem principu simetrije;
- zasteklitev gankov, pokritih teras in pokritih vhodov niso zažele, razen v primerih izrabe sončne energije. Postavitev sončnih naprav za izrabo sončne energije na strehe, ganke, terase, nad vhode in na druga izpostavljenih mesta ni dopustna;
- strehe so v osnovi simetrične dvokapnice (lahko tudi eno ali večkapnice), krite s korci naklona 18-22 stopinj;
- smer slemena objekta oz. daljša stranica objekta mora biti vzporedna s plastnicami na terenu, oziroma usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka;
- ograje zunanjih stopnišč, balkonov ali teras so ploskovno polne.

15. člen

V notranjem ureditvenem območju S 13/1Ab – Vaško jedro, morfološka enota centralnih dejavnosti v centru vasi:

V območju naselbinskega spomenika se lahko vnesejo tiste namembnosti, ki ne ogrožajo danega okolja. Prednost imajo tradicionalne funkcije: stanovanjska in kmetijska. Do določene mere je možen vnos novih gospodarskih dejavnosti, kot so kvalitetna kulturna in turistična ponudba (s poudarkom na lokalnih kvalitetah), drobna obrt ipd.

16. člen

V notranjem ureditvenem območju S 13/2D5 – rezervat območja šole v Kortah:

Območje S 13/2D5 zajema površine, ki so namenjene za šolsko dejavnost. To je istočasno rob naselja in posega v arheološko območje. Pozidava tega območja je zato omejena, ureditev pa podrejena potrebam šole.

Dovoljeni posegi in merila za stavbe znotraj območja šole:

- velikost gradbene parcele za stavbe šole ni omejena;
- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo za stavbe šole ni omejena;
- dovoljena so vzdrževalna dela, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve objektov, postavitve začasnih objektov in gradnja novih objektov;
- oblikovanje in etažnost stavb šole je podrejena njihovi funkciji;
- dovoljena je postavitve pomožnih objektov.

Znotraj območja šole S13/2D5 je na obstoječih in predvidenih igriščih možna nadgradnja športnih igrišč na prostem ter postavitve igriščnih (žičnih) ograj in mrež v skladu s področnimi normativi. Območje je rezervirano za zelene zunanje šolske površine, ki obsegajo: zelene površine, vrtno površine in pripadajoča zunanja športna in druga igrišča, postavitve igral in orodij. Ter pripadajoče manjše servisne objekte kot so npr. sanitarije ipd. Na območju je predvidena tudi izgradnja pripadajočih komunalnih vodov vključno z dostopi.

17. člen

V notranjem ureditvenem območju Z 13/2D – zelene površine, dolgoročno potencialni prostor za poselitev (Zaneštra južno od ceste Korte – Lucija):

Funkcionalne zelene površine imajo funkcijo vaškega roba ter predstavljajo potencialni prostor za intenziviranje vrtno proizvodnje. Območje Z 13/2D predstavlja v prihodnosti potencialni prostor za poselitev.

V kontaktnem območju naselja Korte je v nižini med Zaneštro in Zadružnim domom (med notranjima ureditvenima območjema S 13/2D3 in S 13/2D4) predvidena nadgradnja obstoječe lokalne čistilne naprave z ustreznimi priključki in ureditvijo okolice.

V notranjem območju S 13/2D3b – stanovanjska in uslužna namembnost:

Znotraj območja je skladno s splošnimi pogoji predvideno oblikovanje novih parcel namenjenih gradnji. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča glede velikosti gradbene parcele, določila glede lege in oblikovanja objektov, glede podrobnih meril in pogojev za gradnjo objektov ter glede zunanjih in prometnih ureditev ter priključevanja na gospodarsko infrastrukturo. Znotraj že pozidanih območij je možna zgostitev pozidave.

V notranjih ureditvenih območjih S 13/2D3b so dopustne naslednje namembnosti objektov: oskrbne, storitvene, upravne in družbene dejavnosti, servisne dejavnosti. Dopustne so tudi vse proizvodne in predelovalne dejavnosti, ki po obsegu in naravi predstavljajo butično dejavnost (dejavnost z manjšim vplivom na okolje), ter vse mirne poslovne dejavnosti (npr. pisarne, mirne storitvene dejavnosti).

Vse potrebne manipulativne površine in parkirna mesta za te dejavnosti je potrebno zagotoviti na pripadajoči gradbeni parceli oz. skladno z 18., 19. in 26. členom tega odloka.

Na območju je predvidena izgradnja nove prometne in komunalne infrastrukture.

Posamezne rešitve iz grafičnega dela UN Korte je možno znotraj območja, glede na tehnične zahteve in izboljšave ter racionalizacijo prostora, preoblikovati.

18. člen

Pomožni objekti

1. Pomožni objekti k stanovanjskim in stanovanjsko poslovnim objektom:

V notranjih ureditvenih območjih (S13/2B, S13/2D1, S13/2D2, S13/2D3, S13/2D4), ki so namenjena stanovanjem in centralnim dejavnostim, je dovoljeno graditi pomožne objekte, ki po namembnosti služijo kot dopolnitev k osnovnemu legalno zgrajenemu objektu in niso namenjeni bivanju ter omogočajo njegovo normalno funkcioniranje, in sicer:

- garaže in pergole do maksimalne tlorisne površine 50 m²;
- nadstreški, lope, ute, senčnice, drvarnice, letne kuhinje, zimski vrtovi, steklenjaki, savne, fitnesi, kleti (shramba, vinska klet in podobno) do maksimalne tlorisne površine 35 m²;
- zamreženo skladišče za shranjevanje (jeklenk, embalaž in podobno) pri trgovinah, v kolikor je to skladno z urbanistično zasnovo območja. Mrežna ograja mora biti ozelenjena;
- bazeni za kopanje, okrasni bazeni in ribniki, vključno s pripadajočimi strojniciami (vkopanimi najmanj z dveh strani);
- objekti za rejo malih živali in drobnice do maksimalne tlorisne površine 12 m²;
- zidane ograje, portali oz. portoni in podporni zidovi-škarpe, skladno z določili 20. člena tega odloka;
- v celoti vkopani objekti, ki so zatavljeni oz. so nad njimi urejene pohodne površine zunanjih ureditev;
- pergola (popolnoma odprta konstrukcija namenjena senčenju z možnostjo ozelenitve);
- začasni objekti;
- kapnice.

V ureditvenem območju S13/1A se od zgoraj naštetih lahko gradi le tiste vrste pomožnih objektov, ki so že tradicionalno prisotni, od novih pa tisti, ki so postali potrebni v vsakdanjem življenju in jih je mogoče vključiti v dano okolje brez negativnih posledic. V zgodovinskem vaškem jedru se ne morejo graditi: nadstreški, ute, senčnice, zimski vrtovi, steklenjaki, savne, fitnesi, bazeni za kopanje, okrasni bazeni in ribniki, začasni objekti.

V območju ni dovoljena gospodarska reja živali.

Navedenih pomožnih objektov ni možno ločeno priključevati na objekte gospodarske javne infrastrukture, lahko se priključijo le na priključke obstoječih osnovnih stanovanjsko oz. stanovanjsko-poslovnih objektov.

Zgoraj navedeni objekti so v osnovi prtilični, lahko so tudi delno oz. povsem vkopani.

Pomožne objekte in garaže je priporočljivo graditi v sklopu gabarita stanovanjskih objektov, na oblikovni način, kot je prisoten pri avtohtonih objektih. Zlasti v razgibanem terenu jih je mogoče postaviti kot samostojne objekte. V tem primeru se jih prisloni ali vkoplje v brežino, tako da tvorijo s svojo streho terase oz. razširitev višjega nivoja funkcionalnega zemljišča.

Delavnice in gospodarska poslopja:

- dovozna pot širine 3,5 m,
- izkoristek zemljišča praviloma do 0,35,
- na funkcionalnem zemljišču morajo biti predvideni parkirni prostori in ustrezne manipulativne površine (glede na dejavnost v objektu).

2. Pomožni začasni objekti:

V območju je dovoljena postavitvev oz. gradnja naslednjih začasnih objektov:

- namenjenih sezonski turistični ponudbi ali prireditvam (kot so: odprti sezonski gostinski vrt, pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, oder z nadstreškom, pokriti prireditveni prostor, začasna tribuna za gledalce na prostem);
- kioska oziroma zabojnika (maksimalne tlorisne površine do 30 m² in višine do 4,00 m, lahko je namenjen sanitarni enoti, prodajalni pijače in hrane, časopisov in podobno).

Začasni objekti se lahko postavijo na površinah v lasti države ali občine oz. tudi lastniških, ko gre za potrebe javnih prireditev oz. javni interes. V primeru lastniških površin mora takšno postavitvev vključno z dobo postavitve dovoliti upravljalec teh nepremičnin. Začasni objekt je, po poteku časa za katerega je bil postavljen, potrebno odstraniti. Po odstranitvi je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem je bil zgrajen.

3. Drugi pomožni objekti in posegi:

Ne glede na zgornja določila je na celotnem območju UN Korte dovoljeno graditi oz. postaviti:

- rezervoarje za utekočinjeni naftni plin ali nafto, s priključkom na osnovni objekt, in je zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline, ter v skladu s pogoji njegovega dobavitelja. Rezervoarji morajo biti ustrezno zakriti z arhitekturnimi elementi ali z zelenjem oz. drugačnimi tehničnimi rešitvami, lahko so tudi vkopani ali znotraj objekta, kar mora biti pri pridobivanju gradbenega dovoljenja prikazano v projektni dokumentaciji;
- primerno oblikovane rezervoarje za vodo – kapnica. Rezervoarji morajo biti ustrezno oblikovani ali zakriti z arhitekturnimi elementi ali z zelenjem oz. drugačnimi tehničnimi rešitvami, lahko so tudi vkopani ali znotraj objekta, kar mora biti pri pridobivanju gradbenega dovoljenja prikazano v projektni dokumentaciji;
- klimatske naprave: se lahko namešča v objektu ali pa na balkonih stavb, na podstrešju ali kot sestavni del oblikovane fasade. Ni jih dopustno vidno nameščati na fasade objektov. Naprave mora-

jo biti ustrezno zakrite z arhitekturnimi elementi oz. drugačnimi tehničnimi rešitvami, kar mora biti pri pridobivanju gradbenega dovoljenja prikazano v projektni dokumentaciji;

- oz. namestiti sončne zbiralnike ali sončne celice, namenjene za proizvodnjo energije, vključno električne, na površino strehe ali fasade stanovanjskih stavb in drugih objektov;
- priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture v primeru, ko se jih gradi na/v obstoječemu objektu zgrajenemu na podlagi gradbenega dovoljenja oz. znotraj gradbene parcele tega objekta;
- pomožne objekte v javni rabi;
- pomožne komunalne objekte;
- samostojna javna parkirišča za potrebe lokalne skupnosti;
- samostojna parkirišča (do maksimalno 3 parkirna mesta za posamezno stanovanjsko enoto) za potrebe vaškega jedra, ob pogoju da je parkirišče postavljeno na lastniški parceli oz. parceli z vpisano stavbno pravico in pozicionirano v radiusu do 200 m;
- samostojna parkirišča (do maksimalno 3 parkirna mesta na posamezno zaključeno parkirišče) za
- poslovne (vse nestanovanjske dejavnosti) ob pogoju da je parkirišče postavljeno na lastniški parceli oz. parceli z vpisano stavbno pravico v radiusu do 100 m;
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov;
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti, tematske poti in tekaške poti;
- napise, reklame (reklamne panoje oz. konstrukcije) je dovoljeno postavljati v velikosti največ 3 kvadratnih metrov pri čemer mora biti napis čitljiv, tehnično in estetsko oblikovan in redno vzdrževan. Napisi, reklame in oglasi morajo biti nameščeni v skladu s celotno podobo občine Izola, usklajeni z zasnovo objekta in površin na katerih so postavljeni in odlokom o plakatiranju in oglaševanju na območju občine Izola. Reklame in panoje ni dovoljeno postavljati na objekte, ki so v slabem konstrukcijskem stanju ali nimajo urejene fasade.

V območju S13/2B je ob objektu Zadrúžnega doma oz. prostorov Gasilskega društva za potrebe slednjega možno postaviti garažni objekt. Garažo za več vozil se predvidoma umesti na rob obstoječih zunanjih površin oz. ob obstoječi podporni zid.

Z namenom zagotovitve uporabe deževnice in varčevanja s pitno vodo je priporočljiva izvedba zbiralnikov za kapnico.

Vsi posegi morajo upoštevati določila glede kvalitetne zasnove in oblikovanja objektov, obveznih odmkov in pozidane površine funkcionalnega zemljišča. Prav tako je potrebno za vse posege, v kolikor posegajo v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture (varovalni pas občinskih cest), pridobiti soglasje predmetnega soglasodajalca.

Oblikovanje pomožnih objektov mora biti usklajeno s kvalitetnimi detajli arhitekture osnovnega objekta, hišami v soseščini in značajem območja.

19. člen

Spremembe namembnosti objektov

V ureditvenem območju so dopustne:

- spremembe namembnosti objektov v stanovanjski ali turistični program;
- spremembe namembnosti objektov v mirne poslovne dejavnosti (npr. pisarne, mirne storitvene dejavnosti); v oskrbne, storitvene, upravne in družbene dejavnosti ter proizvodno-servisne dejavnosti (avtomehanične, mizarske in podobne delavnice) zgolj do 50 % celotne površine objekta.

Vse potrebne manipulativne površine in parkirna mesta za te dejavnosti je potrebno zagotoviti na pripadajoči gradbeni parceli oz. na samostojnem parkirišču (do maksimalno 3 parkirna mesta) ob

pogoju da je parkirišče postavljeno na lastniški parceli oz. parceli z vpisano stavbno pravico (sklenjeno za najmanj 50 let) v radiusu do 100 m.

Navedene spremembe namembnosti in funkcije objektov so možne pod splošnimi pogoji in tako, da te ne povzročajo škodljivih vplivov na okolje nad dopustnimi vrednostmi za pretežno stanovanjsko območje, ne slabšajo bivalne in delovne razmere ter ureditev območja.

Z uporabo toleranc pri gabaritih in namembnosti objektov in naprav se ne sme spreminjati (slabšati) vpliva objektov in naprav na sosednje parcele.

20. člen

Zunanja ureditev objektov

V primeru teras morajo biti podporni zidovi prikazani v projektni dokumentaciji in ne smejo presežati 1,5 m, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. V primeru velikih višinskih razlik terena je dovoljena postavitev zidov do maksimalno 1.70m. Prav tako je dovoljena rekonstrukcija ali nadomestitev legalno postavljenih obstoječih višjih podpornih zidov. Podporni zidovi morajo biti obloženi oz. zidani s kamnom (videz suhozida) ali ozeleljeni. Nad podpornimi zidovi se lahko predvidijo ustrezne varovalne ograje skladno z določili naslednjega odstavka.

V ureditvenem območju S13/1A morajo biti podporni in mejni zidovi iz lokalnega kamna peščenjaka, grajeni v suhi tehniki (ali z videzom suhozida).

Ograje so dopustne v skupni višini do 1,50 m, z zidanim delom iz lokalnega kamna ali oblogo iz lokalnega kamna (v videzu suhozida) do maksimalno 50 cm (za zgornji del velja priporočilo živa meja ali ozelenela ograja). Višinska omejitev ne velja za portone.

Ograje se lahko gradijo največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Medsosedska ograja se lahko gradi na meji v kolikor se lastniki zemljišč o tem pisno sporazumejo.

Vsi objekti zunanje ureditve (ograje, škarpe, podporni zidovi, ozelelitve,...) morajo biti od javnih površin odmaknjeni najmanj 1,0 m, če ni pločnika ob cesti, sicer pa najmanj 0,5 m, ob pogoju, da ni ovirana preglednost cest, poti in njihova funkcionalna ureditev, kar je potrebno prikazati v projektni dokumentaciji.

Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno.

Vzdolž glavnih cest se zasadi drevorede, razen na lokacijah, kjer prostor in pogoji tega ne dopuščajo. Tej zahtevi se prilagaja zasaditveni načrt javnih površin in načrti zunanjih ureditev individualnih objektov ob teh poteh. Ozelelitve naj bodo izvedene z manj alergogenim in mediteranskim rastlinjem.

Fasade

Oblikovanje fasad:

- pri oblikovanju fasad se je potrebno naslanjati na tradicijo arhitekturnega oblikovanja z upoštevanjem sodobno interpretiranih arhitekturnih elementov;
- steklene fasade niso dovoljene;
- materiali in barvni toni fasad se morajo zgledovati po tradicionalnih primerih. Dovoljeni so naravni zemeljski toni (npr. barva listja, zemlje, peska, neba, morja) v svetlih ali zamolklih prašnih odtenkih. V ureditvenem območju S13/1Ab mora biti fasadni

- omet apnen, fino zariban in nanešen v tanki plasti, pod katero je opazna kamnita struktura zidu. Fasada ne sme imeti cokla. Barva fasade se določi za vsako stavbo; če je vsaj delno ohranjen star omet z opleskom, se barvo določi na osnovi vzorca tega ometa;
- prepoveduje se uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo vijoličasta, živo zelena, živo modra in turkizno modra ter podobne;
- barvni toni fasad morajo biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

Varstvo kulturne dediščine

Na območju ureditvenega načrta Korte se nahajajo kulturni spomeniki, razglašeni z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola (Uradne objave -Primorske novice, št. 31/84-350, 16/85-194, 15/90-81):

- Korte - Arheološko najdišče Kaštelir pri Čedljah, EŠD 7238, arheološki spomenik.
 - Korte - Vas, EŠD 260 z vplivnim območjem, naselbinski spomenik.
 - Korte - Cerkev sv. Antona Puščavnika, EŠD 3637, sakralni spomenik.
 - Korte - Hiša Korte 80, EŠD 7236, etnološki spomenik.
 - Korte - Kmečki dvorec Korte 97, 98, 99, EŠD 261, etnološki spomenik.
 - Korte - Spomenik padlim NOB in žrtvam fašizma, EŠD 7237, zgodovinski in memorialni spomenik.
- in kulturna dediščina:
- Korte - Kulturna krajina Cetore-Korte, EŠD 21627, kulturna krajina.
 - Korte - Stara šola, EŠD 21644, stavbna dediščina.
 - Korte - Zadržni dom, EŠD 21645, stavbna dediščina.

Območje kulturnih spomenikov in varstveni režimi so določeni v Odloku o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola (Uradne objave -Primorske novice, št. 31/84-350, 16/85-194, 15/90-81) in v strokovnih podlagah za Družbeni plan občine Izola 1986 – 2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal Medobčinski zavod za spomeniško varstvo Piran v aprilu 1985).

Na območju ureditvenega načrta Korte se nahaja robni del nepremičnega kulturnega spomenika Korte - Arheološko najdišče Kaštelir pri Čedljah, EŠD 7238. Spomenik se varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Izjemoma so dopustni posegi v robni del spomenika, če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za posege. Za vse posege v spomenik je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

Investitor posega mora pred posegom v spomenik Korte - Arheološko najdišče Kaštelir pri Čedljah, EŠD 7238 zagotoviti izvedbo predhodne arheološke raziskave za natančnejšo določitev ukrepov varstva (določitev sestave in obsega arheoloških ostalin) in, po potrebi, za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin. Predhodno arheološko raziskavo za natančnejšo določitev ukrepov varstva je treba izvesti v fazi priprave projektna dokumentacije (pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja za poseg), predhodno arheološko raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin pa po potrebi pred izvedbo posega. V primeru odkritja pomembnih arheoloških ostalin mora investitor posega zagotoviti izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin "in situ". Obseg, raziskovalne postopke in sosedje predhodnih arheoloških ostalin mora biti prikazani v projektni dokumentaciji.

oloških raziskav določi pristojna služba za varstvo kulturne dediščine v kulturnovarstvenih pogojih. Strošek predhodne arheološke raziskave, ki vključuje terenske postopke, poterske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega, v kolikor predpisi o varstvu kulturne dediščine ne določajo drugače.

Na celotnem območju ureditvenega načrta Korte je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno pristojni službi za varstvo kulturne dediščine skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Na celotnem območju ureditvenega načrta Korte ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za kulturno dediščino.

VPLIVNO OBMOČJE KULTURNEGA SPOMENIKA

V vplivnih območjih spomenikov velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju spomenikov. Prostorske ureditve v vplivnem območju spomenika morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da družbeni pomen spomenika v prostoru ni okrnjen. Konkreten pravni režim je določen v aktu o razglasitvi spomenika.

VARSTVENI REŽIM ZA ARHEOLOŠKE OSTALINE

Na celotnem območju urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

Strokovni nadzor nad posegi

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Odkritje arheološke ostaline

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

Kulturnovarstveno soglasje za posege

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Občine Izola (ZVKDS OE Piran, februar 2008), ki se hranijo na sedežu Občine Izola in Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran. Kulturnovarstvene soglasje izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (28. – 30. člen ZVKD-1)

Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine (31. člen ZVKD-1). Predhodno arheološko raziskavo lahko izvede le oseba, ki je strokovno usposobljena za izvajanje arheoloških raziskav. Raziskava mora biti izvedena v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Uradni list RS, št. 3/2013). Strošek raziskave, ki vključuje terenske postopke ter poterske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega, razen v primerih, ko je upravičen do kritja stroškov iz državnega proračuna (34. člen ZVKD-1 in Pravilnik o vlaganju in reševanju zahtevkov za financiranje predhodnih arheoloških raziskav iz državnega proračuna, Uradni list RS, št. 93/2014).

Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka 3. člena ZVKD-1)

VII. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

22. člen

Fekalna in meteorna kanalizacija

Aglomeracija Korte (ki je ožje območje naselja Korte), je opremljena z javno kanalizacijo ločenega sistema, ki se zaključuje z obstoječo malo komunalno čistilno napravo MKČN Korte. Obstoječi MKČN je potrebno zaradi predvidenega večanja naselja povečati kapaciteto čiščenja približno do 999 PE. Zaradi prilagajanja novejši okoljski zakonodaji jo je potrebno posodobiti saj mora biti, v skladu z določbami 19. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode. (Ur.l. RS, št. 98/2015) aglomeracija zaradi izvajanja javne službe na njenem območju, opremljena z javnim kanalizacijskim omrežjem in komunalno čistilno napravo za čiščenja komunalne odpadne vode v skladu z 10. členom Uredbe in dodatno obdelavo v skladu z 11. členom Uredbe.

Pri projektiranju in gradnji novih notranjih ureditvenih območij je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Pri tem je potrebno upoštevati pogoje in določila s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda, v skladu z zakonodajo, še posebej določila 24. člena Uredbe. Predvidijo in izvajajo naj se ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno kanalizacijo. Padavinsko odpadno vodo je prepovedano odvajati v fekalno kanalizacijo, katere se zaključijo z MKČN.

Vsi objekti morajo biti priključeni na sistem javne kanalizacije. Kote pritličij ali kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo, z iztokom iz priključka nad temenom javne kanalizacije. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih

črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.

Vse morebitne dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.

Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje in čiščenje te kanalizacije ter zemljiškopravni urejene s tem v zvezi povezane služnosti.

Javno kanalizacijo naj se načrtuje tako, da trase ne bodo v vozišču, ampak kolikor je to možno, izven vozišč, na pločnikih, kolesarskih stezah ali vmesnih zelenicah. Pokrovi kanalizacijskih jaškov morajo biti dovolj nosilni ter opremljeni z dvojnimi zaklepom in protihrupnim vložkom.

23. člen

Investitor, upravljalca, lastnik – uporabnik zgradbe je dolžan novozgrajeni objekt priključiti na javno kanalizacijo pred pričetkom uporabljanja zgradbe, sicer pa, ko se javna kanalizacija zgradi.

Obstoječe zgradbe, ki so priključene na greznice ali imajo kako drugače urejeno odvajanje odpadnih vod, se morajo priključiti na javno kanalizacijo najkasneje v 6 mesecih po tem, ko je zgrajena javna kanalizacija.

Za gradnjo priključka in za spremembo priključka na javno kanalizacijo ter za priključitev sosednjih stavb in drugih objektov na obstoječo hišno kanalizacijo si mora investitor priskrbeti soglasje upravljalca.

24. člen

Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem področju se nahajajo naslednje elektroenergetske naprave: - 20 kV DV za TP Korte – 20 kV DV TP Korte – TP Korte 2 – TP Korte _ NN omrežje mešanega tipa (delno podzemno in delno prostozračno – javna razsvetljava.

Distribucijski sistem

Za napajanje predvidenega področja obravnave je potrebno obstoječo TP Korte nadomestiti z novo transformatorsko postajo kabelsko montažno z ustreznim številom transformatorskih enot (predvidena lokacija je lahko ista kot je sedaj zidana stolpna). Prav tako je urediti 20 kV kabelsko vzankanje predvidene nove TP Korte, in sicer od TP Korte 3 do druge stojne točke obstoječega daljnovoda TP Korte – TP Korte 2. Urediti in uskladiti je potrebno obstoječe NN omrežje z novo predvidenim stanjem in zgraditi novo kabelsko omrežje za predvidene novogradnje. V primeru predvidene večje potrebe po električni energiji (večje proizvodne dejavnosti in podobno) pa je potrebno zgraditi nove TP-je z 20 kV kabelskim vzankanjem.

Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav nad napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih predstavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu stavbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

Pri načrtovanju in gradnji objektov bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Planiranje in izgradnja novih TP s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.

Nove TP bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.

Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve in pogoje glede elektroenergetskega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS 101/10).

Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

25. člen

Vodovodno omrežje

Vodna oskrba in požarna varnost

Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja je potrebno dograditi obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje, ki mora potekati v javnih površinah ter biti vzankano za zagotavljanje zunanje požarne varnosti predmetnega območja urejanja.

Prednostno je potrebno zgraditi javno sekundarno vodovodno omrežje znotraj ureditvenega območja S 13 / 2D4, ki je že razpršeno pozidano in se vodna oskrba objektov zagotavlja s priključki dolžine tudi do 200 t.m.

Opremljanje območja S 13 / 2D3b z javnim vodovodnim omrežjem je potrebno zagotavljati vzporedno z gradnjo objektov.

Projektne pogoje za umestitev objektov v prostor

Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu jih ni dovoljeno zasaditi.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.

S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenske dobe vodovodnih objektov.

Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper.

Priključevanje na javno vodovodno omrežje

Območje UN se z vodo oskrbuje preko vodohrana RZ Malija 750 m³ na koti 278.00 m.n.m. in RZ Korte 200 m³ na koti 238.00 m.n.m.

Dimenzioniranje novih priključnih vodovodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem.

Lokacija odjemnega mesta (lokacija vodomera) mora biti v zunanjem tipskem vodomerem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča in da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode ter vzdrževanje vodomerov iz javne površine.

Tip jaška, dimenzije in tip vodomerov ter sama montaža je predpisana s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Uradni list, št. 1672013, z dne 2.2.2013).

Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo možna priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo predmetni soglasodajalec potrdil pri izdaji ustreznega soglasja.

26. člen

Ogrevanje objektov

Ogrevanje objektov v območju je individualno. Priporočljivo je združevati kurišča in izvesti tehnološke posodobitve.

V primeru plinifikacije celotnega ali posameznih delov naselja je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, v kateri bodo prikazane uskladitve z drugimi komunalnimi napravami in lokacija plinske postaje. V prvi fazi, do priprave projektne naloge in ustrezne dokumentacije je možno postaviti male rezervoarje za UNP v skladu z ustreznimi predpisi in pogoji občine Izola. Za en objekt je možno postaviti samo en rezervoar, (ki je z odštevalnimi števcii primeren tudi za več uporabnikov). Več sosednjih objektov se praviloma priključi na skupen rezervoar.

27. člen

Prometno urejanje območja

Cestno omrežje

Prometna ureditev predvideva štiri tipe prometnic:

- Dvosmerni promet s pločnikom 2 x 2.50 m + 1.50 m,
- Dvosmerni promet brez pločnika 2 x 2.40 m,
- Okrnjen profil za dvosmerni promet 2 x 2.00 m,
- Enosmerni promet min 3.00 m.

Dovoz do maks. treh objektov je dovoljeno organizirati kot enosmerni promet min. 3.00 m.

Vse prometne površine so primerno utrjene. Parkiranje je praviloma predvideno na funkcionalnih zemljiških objektov.

Vse inštalacije imajo predviden koridor v cestišču ali vzdolž cestišča. Potrebne širine za izvajanje komunalnih naprav so razvidne iz priloženih karakterističnih profilov cest z vrisanimi komunalnimi napravami. Na koridorjih komunalnih naprav ni dovoljeno graditi nobenih objektov, ograjnih ali podpornih zidov. Ta prostor se lahko

uredi za potrebe parkiranja, kot zelenica ali vrt z enoletnimi rastlinami in grmovnicami.

Vzdolž glavnih cest (Korte – Lucija, Korte – Podpadna, Korte – Medoš) in glavnih notranjih cest se zasadi drevored. Tej zahtevi se prilagaja načrtovanje in izvedba komunalnih naprav, zasaditveni načrt javnih površin in načrti zunanjih ureditev individualnih objektov ob teh poteh.

Cestne priključke objektov in drugih zunanjih prometnih površin na prometno omrežje se predvidi skladno s predpisi in načeli zagotavljanja varnega prometa ob upoštevanju števila predvidenih vozil, programov, kapacitet (združevanje priključkov, preglednost, pravokotno priključevanje, izboljšanje sedanjih razmer ipd.) ter tako, da je omogočeno normalno funkcioniranje prometnic. V primeru večanja kapacitet objektov naj ima vsak objekt le en priključek na javno cestno omrežje.

Pri stanovanjski gradnji je potrebno zagotoviti najmanj dve garažni ali parkirni mesti na stanovanjsko enoto v objektu oz. znotraj pripadajoče gradbene parcele. Ureditev tega se prikaže v projektni dokumentaciji.

Za proizvodno-servisne, oskrbne, storitvene in druge poslovne dejavnosti, je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno ugotoviti potrebno število parkirnih mest. Vse potrebne manipulativne površine in morebiti dodatna potrebna parkirna mesta se zagotovi znotraj gradbene parcele, določene za posamezno dejavnost oz. objekt. Ureditev teh ne sme spreminjati koncepta zunanje ureditve in razmerja pozidanih in nepozidanih površin, kar se prikaže v načrtu zunanje ureditve. Parkirna mesta je možno zagotoviti tudi na samostojnem parkirišču (do maksimalno 3 parkirna mesta) ob pogoju da je parkirišče postavljeno na lastniški parceli oz. parceli z vpisano stavbno pravico (sklenjeno za najmanj 50 let) v radiusu do 100 m.

Ne glede na zgornja določila v primeru, če za dejavnosti in stanovanja v notranjem ureditvenem območju S 13/1A- Vaško jedro na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je manjkajoče število parkirnih mest možno zagotoviti tudi na drugih ustreznih površinah, ki od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov in ob pogoju, da ima investitor na teh površinah lastninsko pravico oz. stavbno pravico sklenjeno za najmanj 50 let.

Potrebna parkirna mesta za upravne, proizvodno-servisne, turistične, trgovske in druge poslovne prostore so po eno parkirno mesto na:

- 30 m bruto površine za pisarne in poslovne prostore, razen poslovnih prostorov iz naslednjih alinej,
- 60 m bruto površine za trgovine,
- 100-120 m bruto površine za skladišča in delovne prostore (proizvodno-servisne),
- 4 sedeže v gostinskem lokalu,
- na sobo v objektu turističnega programa.

V primeru dejavnosti mladinskega prenočišča (hostel) parkirnih mest ni potrebno zagotavljati.

Vse prometne površine so obdelane z asfaltom, parkirišča pa lahko s travnimi ploščami.

Vse inštalacije imajo predviden koridor v cestišču ali vzdolž cestišča. Potrebne širine za izvajanje komunalnih naprav so razvidne iz priloženih karakterističnih profilov cest z vrisanimi komunalnimi napravami.

V območju varovalnega pasu ceste in v koridorjih komunalnih naprav ni dovoljeno graditi nobenih objektov (tudi pomožnih), ograjnih ali podpornih zidov, brez soglasja upravljalcev gospodarske javne infrastrukture.

Merilnih naprav na priključkih porabnikov ter priključnih vodov uporabnikov na objekt ni dovoljeno urejati na zemljiščih, ki so po statusu javno dobro ali v lasti Občine Izola in v naravi urejena kot prometne površine ali druge javne površine.

28. člen

Omrežja zvez

Novozgrajena telefonska centrala ATM Malija na Malijskem hribu je po radiorelejnih zvezah povezana s telefonskimi centralami v Izoli, Kopru in Luciji. OD ATC Malija je izvedena zemeljska kabelska TT linija do naselij Šared, Cetore in Korte.

Na območju ureditvenega naselja je predvidena rekonstrukcija obstoječega telefonskega omrežja. V I. fazi je predvidena razširitev obstoječega samonosilnega telefonskega kabelskega omrežja. V II. fazi se predvideva v celoti napeljava zemeljskega kabla, vključno z namestitvijo in izgradnjo vseh kabelskih objektov in razdelilnih omaric, kar je razvidno iz zbirne karte komunalnih naprav.

VIII. VARSTVO OKOLJA

29. člen

Hrup

Pri projektiranju in gradnji objektov in razmejitvi prostorov morajo investitorji, projektanti in izvajalci gradbenih del upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za pretežno stanovanjsko okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja bivalnega, delovnega in komunalnega okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati in pod.).

30. člen

Zrak

Pri načrtovanju objektov in naprav je potrebno zagotoviti ustrezne rešitve za zaščito pred prekomernim onesnaževanjem zraka. Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov, je potrebno racionalizirati število kurišč, uvesti tehnološke posodobitve in uporabljati ekološko ustrežnejše energije (plin, lahko kurilno olje, elektrika,...).

31. člen

Varstvo voda in tal

Obstoječe vodne vire je potrebno sanirati in zaščititi:

- vsi obstoječi vodni viri in zbiralniki na obravnavanem območju so zavarovani in ni možen noben gradbeni poseg v taki bližini vira ali zbiralnika, da bi le-ta bil ogrožen. Pri tem je upoštevati Odlok o zaščiti, vzdrževanju in koriščenju vodnih virov v občini Izola (Uradne objave, št. 19/88);
- vzporedno s poseganjem v prostor je potrebno urejati struge vodotokov in predvideti prosti pas (4 m) za opravljanje vzdrževalnih del;
- pogoj za širjenje vodooskrbe in priključitev porabnikov na vodovodno omrežje je urejena kanalizacija z dispozicijo odplak na lokalno čistilno napravo;
- v vodotoke ali podtalje se lahko spuščajo le čiste vode, ki ustrezajo določilom Strokovnega navodila o tem katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive in o dopustnih temperaturah vode (Uradni list SRS, št. 18/85);
- posege v raščen teren predvsem na strmih in terasastih območjih je potrebno izvesti tako, da bo preprečena erozija zemljišča.

Sanacija in ohranitev vodnjakov naj bo prikazana v projektni dokumentaciji.

Pri vseh predvidenih posegih je potrebno zagotoviti ustrezen odvod

meteorne vode in z ustreznimi ukrepi preprečiti erozijo.

Vse prometne površine morajo biti izvedene za olje nepropustno prevleko in odvodnjavanje preko lovilcev olj v kanalizacijo.

Vsa morebitna skladišča goriv in drugih potencialno nevarnih ali posebnih snovi morajo biti izvedena tako, da je onemogočeno spiranje v kanalizacijo ali podtalje.

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor (lokalna čistilna naprava, posegi ob strugah meteornih in naravnih odvodnikov, prečkanja komunalnih omrežij,...) je upoštevati vodnogospodarske smernice in pogoje, ki jih je k ureditvenem načrtu podali Ministrstvo za okolje in prostor, Uprava Rs za varstvo narave – Izpostava Koper.

32. člen

Zbiranje odpadkov

V ureditvenem območju naselja Korte je organizirano zbiranje in odvoz mešanih komunalnih odpadkov ter ločeno zbiranih frakcij. Odvoz odpadkov se vrši na zbirni center.

Na podlagi 6. člena Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur.l. RS, št. 21/01) je potrebno na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja, na vsakih 500 prebivalcev urediti zbiralnico za odpadke.

Na podlagi določil 3. točke 5. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave, št. 5/2005) je prevzemno mesto ustrezno urejen prostor označen v registru prevzemnih mest, s katerega izvajalci redno ali občasno odvažajo odpadke. Ta prostor je lahko na funkcionalni površini in mora biti izvajalcu nemoteno in prosto dosegljiv. Lociran je ob vozni poti smetarskega vozila. Če prevzemno mesto ni hkrati zbirno mesto, morajo uporabniki zagotoviti, da so posode na prevzemnem mestu le v času določenem za prevzem komunalnih odpadkov.

V skladu s 13. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave, št. 5/2005) morajo načrtovalci in projektanti pri oblikovanju novih zazidljivih območij v projektih določiti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi.

Zbiralnice morajo biti tipsko oblikovane. Tipsko obliko in dimenzije zbiralnice določi izvajalec javne službe in občina.

Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.

Vozna pot smetarskega vozila je glavna cesta (I., II. in III. kategorije). Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem.

Na javnih površinah naj se uporabljajo za zaključni sloj materiali, ki so odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenjem zmrzal, ter mehansko oz. strojno čiščenje in pometanje javnih površin.

Pri zazenitvi območja in zasaditvi drevoredov ter posamičnih dreves naj se upoštevajo minimalni odmiki od cest, javne infrastrukture ter fasad objektov. Drevesa in drevesne žive meje se ne smejo zasajati nad vkopanimi infrastrukturnimi omrežji in objekti.

33. člen

Požarna varnost

Za požarno varnost je pri projektiranju in izvedbi ureditvenega

načrta nujno upoštevati in zagotoviti ustrezne intervencijske poti, zadostne odmike od objektov in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja je potrebno dopolniti obstoječe sekundarno javno vodovodno omrežje, ki mora potekati v javnih površinah ter biti vzankano za zagotavljanje zunanje požarne varnosti predmetnega območja urejanja.

IX. DRUGI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVEDBO UREDITVENEGA NAČRTA

34. člen

Pokopališče

V skladu s planskimi dokumenti občine in izdelanimi posebnimi strokovnimi podlagami na novo občinsko pokopališče (prof. dr. A. Pogačnik, Ljubljana, september 1992) se pokopališče v Kortah ohranja in ureja kot lokalno pokopališče krajevnega pomena. Obstoječe pokopališče in površine za njegovo širitev so v območju z oznako S 13/1P, ki se bo urejalo po posebnem projektu. Obstoječe pokopališče je znotraj predvidenega območja možno dodatno razširiti.

Za prebivalce mestna Izola in prebivalce podeželja občine Izola je pokopavanje predvideno na skupnem centralnem pokopališču. V prvi fazi je to pokopališče ob Cankarjevem drevoredu v Izoli, dolgoročno pa je predvidena ureditev pokopališča na novi lokaciji, ki je po navedenih strokovnih podlagah v območju izolskega amfiteatra.

35. člen

Za kmetije se velikost funkcionalnega zemljišča določi z upoštevanjem lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja proizvodnje, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije ter položaja v naselju:

- širina okrog gospodarskega poslopja je praviloma od 4,00 do 5,00 m,
- velikost manipulativnega prostora mehanizacije v max. radiju 15,00 m,
- širina dovoza 3,5 m,
- velikost funkcionalnega zemljišča največ do 2000 m².

X. ETAPE IZVAJANJA IN ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

36. člen

Ob upoštevanju splošnih pogojev in dolgoročnih opredelitev občine Izola, se bo v območjih Z 13/2D in S 13/2D3b, v skladu s tem ureditvenim načrtom, načrtovala in izvajala gradnja primarnega komunalnega omrežja. Ti območji južno od ceste Lucija – Korte (parc. št. 2083) do poti na parceli št. 1256 (vse k.o. Dvori) sta predvideni kot prostor nadaljne pozidave in razvoj komplementarnih dejavnosti naselja (stanovanjsko obrtne, storitvene in servisne funkcije).

37. člen

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednje obstoječe ohranjene in predvidene programe ter urejenost območja.

Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja, da ne vplivajo motilno na bivalne in delovne pogoje in ne ovirajo izvajanja načrtovanega.

XI. TOLERANCE

38. člen

Raba toleranc je dopustna, če so posegi:

- skladni z namensko rabo, funkcijo posamezne ureditvene enote in komunalno opremljenostjo;
- ne ovirajo, prejudicirajo ali ne spreminjajo urbanistične in prometne zasnove, razmerja javnih in zasebnih površin;
- ne slabšajo okoljevarstvenih razmer;
- bistveno ne spreminjajo obremenitev in zasnove omrežij gospodarske infrastrukture in priključkov nanje;
- ne razvrednotijo ali uničijo kulturne dediščine.

Dopustna toleranca torisne in višinske velikosti objektov je maksimalno 10 %.

Možno je povečanje števila podzemnih etaž in podzemnih garaž za potrebe parkiranja. Parkirne površine je možno izvesti podzemno, kot v celoti vkopan objekt oz. njegov del. Podzemne garaže je možno graditi tudi pod javnimi odprtimi prostori.

Pogoj za spremembo namembnosti in izrabo drugih toleranc je tudi zagotovitev dodatnih garažnih ali parkirnih prostorov za vse programe v objektu (objektih) na pripadajoči gradbeni parceli.

Profili cest za motorni promet se na trasah obstoječih cest zagotavljajo v čim večji možni meri. Na trasah obstoječih cest, ki se rekonstruirajo, so dopustne zožitve, pogojene zaradi zatečenega stanja in terenskih razmer (naseljeni stanovanjski objekti, kjer višine izvedenih zunanjih ureditev okoliškega terena ne dopuščajo izvedbe celotnih profilov cest ipd). V tem primeru mora biti vsaj na eni strani vozišča vedno urejena oz. označena minimalna širina za pešce in kolesarje, samo vozišče pa se zoži ter to označi z ustrezno prometno signalizacijo.

Za reševanje dostopov do gradbenih parcel so možne tudi drugačne rešitve od načrtovanih in prikazanih v grafičnem delu UN Korte, ob predhodnem soglasju lastnikov obravnavanih parcel ter ob upoštevanju določil iz prometnega urejanja območja tega odloka. Ob upoštevanju zgornjih pogojev je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste in druge gospodarske javne infrastrukture.

Tolerance v območju urbanističnega spomenika so omejene z varstvenim režimom.

Za predvideno gospodarsko javno infrastrukturo v celoti, z vsemi potrebnimi komunalnimi vodi, so možne tudi drugačne rešitve od načrtovanih in prikazanih v grafičnem delu UN Korte, skladno s potrebami, možnostmi in smericami upravljalca posamezne gospodarske javne infrastrukture. Enako velja tudi za urejanje prostora za zbiranje komunalnih odpadkov.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

Za obstoječe objekte zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja ne veljajo določila glede minimalnega faktorja zazidanosti (določila v 11. členu b), veljajo pa določila glede maksimalnega faktorja zazidanosti.

V postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, začelih pred uveljavitvijo tega odloka, se uporabljajo določila Odloka o ureditvenem načrtu Korte (Uradne objave Občine Izola, št. 12/95, 4/08), če je za investitorja to ugodneje.

Ureditveni načrt naselja Korte je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem uradu za urejanje prostora v Občini Izola in sedežu KS Korte.

V primeru neskladnosti med tekstualnim in grafičnim delom UN Korte se pri izdaji gradbenega dovoljenja upošteva tekstualni del odloka.

40. člen

Za objekte obravnavane v sanacijskem PUP-u določila iz UN Korte ne veljajo. Objekti se sanirajo skladno z določili sanacijskega PUP-a.

41. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah občine Izola.

Številka: 3505-2/2015

Datum: 6. 7. 2017

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

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

P R O M U L G O

il

**DECRETO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE
DEL DECRETO SUL PIANO
REGOLATORE KORTE**

Il S i n d a c o
mag. Igor K O L E N C

Prot. n.: 3505-2/2015

Data: 4. 9. 2017

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

In virtù degli articoli 61 e 96 della Legge sulla pianificazione territoriale (Sigla: ZPNačrt – Gazzetta Ufficiale della RS nn. 33/07, 70/08- Sigla: ZVO-1B, 108/09, 80/10 – Sigla: ZUPUDPP, 43/11 – Sigla: ZKZ-C, 57/12, 57/12 – Sigla: ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della CC e 14/15 – Sigla: ZUUJFO), dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUUJFO e 76/16 – sentenza della CC) e dell'articolo 137 del Regolamento di procedura del Consiglio del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 2/00, 3/01, 5/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 6 luglio 2017 alla sua 20a seduta ordinaria, accoglie il

**DECRETO
DI MODIFICA E INTEGRAZIONE
DEL DECRETO SUL PIANO
REGOLATORE KORTE**

I DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**Articolo 1**

Con il presente decreto è modificato e integrato il Decreto sul Piano regolatore Korte, che include l'Unità territoriale 13 – Korte con le seguenti unità d'assetto S 13/1, 13/2, Z 13/2 (Piano sociale a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986-2000 – parte territoriale – Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 11/89, Piano sociale del Comune di Isola per il periodo 1986-1990 – parte territoriale, Bollettino Ufficiale nn. 19/90 e 22/90 e Condizioni di assetto ambientale, relative alle aree rurali del Comune di Isola; Bollettino Ufficiale n. 35/89) – nel testo a seguire Decreto.

Il Piano regolatore è stato elaborato dal Reparto di architettura della Facoltà di architettura, edilizia e geodesia dell'Università di Lubiana (progetto n. 22/90-2/93), in collaborazione con gli studi di progettazione LIZ-NGG di Isola e BIO-TEHNO Engineering di Kranj.

Le modifiche al Piano regolatore si riferiscono alla parte testuale e precisamente ai criteri e ai requisiti concernenti l'ideazione degli stabili e l'assetto delle aree scoperte pertinenti ai medesimi.

Si integra la parte grafica per le aree previste ex novo e le modifiche e armonizzazioni del limite dell'intera area con il limite stabilito nel Piano sociale a lungo termine del comune di Isola.

In considerazione di tutte le modifiche e integrazioni, il PR Korte si compone della parte grafica del piano di edificazione di base e delle modifiche e integrazioni stabilite dal presente decreto. La parte testuale e grafica del piano di edificazione concordano.

Articolo 2

Il testo del PR Korte è modificato dall'articolo 2 in poi; vi si applicano le disposizioni del presente decreto.

Articolo 3

Il piano regolatore si compone di:

A PARTE TESTUALE

- 1 TESTO DEL DECRETO
- 2 ASSENSI DEGLI ORGANI E DELLE ISTITUZIONI COMPETENTI
- 3 INDIRIZZI URBANISTICO-AMBIENTALI
 - 3.1 Descrizione dell'ideazione dell'assetto per l'intero abitato di Korte
 - 3.2 Indirizzi di tutela dei monumenti
 - 3.5 Progettazione e ideazioni degli edifici
 - 3.6 Agricoltura
- 4 IMPIANTI E ASSETTO DEL TRAFFICO, DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA, IMPIANTI ENERGETICI, RETE DELLE COMUNICAZIONI
 - 4.1 Superfici stradali e altre superfici destinate al traffico
 - 4.1 Reti delle acque reflue e meteoriche
 - 4.2 Rete elettroenergetica
 - 4.3 Rete idrica
 - 4.5 Rete delle comunicazioni
- 5 SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE
 - 5.1 Protezione dell'aria
 - 5.2 Protezione dell'acqua
 - 5.3 Protezione dal rumore eccessivo
 - 5.4 Trattamento dei rifiuti urbani
 - 5.5 Cimitero
- 6 SICUREZZA ANTINCENDIO
- 7 FASI DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

B PARTE GRAFICA**CONDIZIONI AMBIENTALI**

- 1 Estratto dai contenuti ambientali del Piano sociale del Comune di Isola
- 2 Estratto dagli approfondimenti tecnici per l'area di tutela

dei beni culturali e naturali, elaborati per il Piano sociale del Comune di Isola e per la bozza delle Condizioni di assetto ambientale per le zone rurali (O/II-1155-88)

3 Estratto dalle Condizioni di assetto ambientale, relative alle aree rurali del Comune di Isola (fogli 2.5.6a e 2.5.6b)

SITUAZIONE ESISTENTE

- 4 Mappa fotografica in scala 1:1000
- 5 Copia della mappa catastale con segnati i confini della zona e i tracciati degli impianti di urbanizzazione primaria in scala 1:1000
- 6 Rappresentazione della situazione esistente in scala 1:1000
- 7 Mappa collettiva degli impianti di urbanizzazione primaria in scala 1:1000

SITUAZIONE AMBIENTALE PREVISTA

- 8 Determinazione e ideazione delle aree verdi in scala 1:1000
- 9 Situazione geodetica – edilizia in scala 1:1000
- 10 Lottizzazione e terreni funzionali in scala 1:1000
- 11 Soluzioni funzionali e dell'aspetto degli edifici e dei dintorni dei medesimi

RETI DELL'INFRASTRUTTURA

- 12 Mappa collettiva degli impianti di urbanizzazione primaria in scala 1:1000
- 13 Soluzione di massima della rete stradale
- 14 Soluzione di massima delle reti delle acque meteoriche e reflue
- 15 Soluzione di massima dell'ampliamento dell'impianto locale di depurazione
- 16 Soluzione di massima della rete elettroenergetica
- 17 Soluzione di massima della rete idrica

II CONFINI DELLA ZONA INTERESSATA DAL PIANO DI ASSETTO**Articolo 4**

Il confine della zona del piano regolatore parte dall'angolo sudorientale della particella n. 427 (foglio n. 2), continua verso ovest lungo il margine sud delle particelle 427, 424, 678, 677, fino alla part. 678, dove gira a sud e scorre lungo il margine orientale e meridionale delle part. 688, 690, 691, 692, 696, 699, 702, 698, 700, 701, 718 e 719 fino alla part. 554, dove il confine si dirige verso nord e scorre lungo il margine occidentale della part. 554 fino all'angolo della part. 565, dove la linea gira verso ovest; il confine prosegue lungo il margine meridionale delle partt. 321, 568, 583, 585, 586, 587, 588, 589, fino alla part. n. 501/2 dove si dirige verso ovest, taglia la strada Čedlje-Isola e scorre lungo il margine sud delle partt. 513, 514 e 1359 fino all'angolo sudoccidentale della part. 1359, dove si dirige verso nord e scorre lungo il margine occidentale di detta particella fino all'angolo della part. 1353; qui la linea si dirige verso est e scorre lungo il margine sud delle partt. 1355, 1328, 1332/1, 1332/2, 1333/3, 1333/4, fino alla part. 1333/6, dove gira verso sud e scorre lungo il margine orientale delle partt. 1333/6, 1333/7, taglia la strada n. 1777, segue il margine della part. 1778 fino all'angolo orientale e prosegue in direzione ovest lungo il margine sud della part. 1778; qui si dirige verso nord e segue il margine est della part. 1779, gira verso ovest e segue il margine sud della part. n. 1776, gira verso sud e scorre lungo il margine ovest della part. 1779, dirigendosi quindi verso ovest, scorrendo lungo il margine sud delle partt. 1780 e 1770 fino a raggiungere il punto occidentale estremo della zona, all'angolo sudorientale della part. 1768; qui il confine gira verso sudovest e segue il margine sud della part. 1323/6, nonché il sentiero sulla part. 1781, raggiunge la part. 1787 e si dirige a nordest lungo il margine settentrionale delle partt. 1786, 1785, 1784, taglia la strada n. 2804, 1240, 1241, 1242; all'angolo nordoccidentale della part. 1243 gira verso sud, segue il margine occidentale delle partt. 1242, 1244, 1245, 1246, gira verso est e segue il margine nord delle partt. 1225, 1220, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1209, 1208, 1808/1, 1196, 1183, raggiunge la strada n. 2793, dirigendosi quindi verso sud, seguendo il margine ovest della strada fino alla part. 1157, dove taglia la strada e si dirige verso

est, attraversa le partt. 1157, 1156, 1155, 1154, 1153 e raggiunge la part. 1152; qui gira per seguire il margine ovest della part. 1170; all'angolo nordoccidentale della medesima prende la direzione est e segue il margine nord delle partt. 1170 e 1171; all'angolo occidentale della part. 1179 gira verso nordest e segue il margine nord della part. 1179, fino alla part. 1096/1; qui si dirige a sud e scorre lungo il margine occidentale della part. n. 1100, ne raggiunge l'angolo sudoccidentale per dirigersi nuovamente verso est e seguire il margine meridionale delle partt. 1097 e 1090, taglia la part. 1027, segue il margine sud della part. 1024 fino alla part. 1021, dove si dirige a sud e scorre lungo il margine occidentale delle partt. 1022 fino al suo collegamento col sentiero; il confine si dirige quindi verso nordest e scorre lungo il margine sud della part. 1056 fino a raggiungerne l'angolo sudorientale, dove gira verso nord seguendo il margine orientale delle partt. 1056, 1075 e 1039, fino alla strada part. 1074, segue il margine occidentale delle partt. 997, 998, 1004, 1005, fino alla part. 1006, proseguendo lungo il margine nordorientale delle partt. 1006, 902, 893 e 882, raggiunge il margine est della part. 882, segue il margine della strada fino alla part. 938, prosegue lungo il margine nordoccidentale delle partt. 938, 947 e 948 nonché il margine occidentale della part. 950, fino a raggiungere il punto di partenza all'angolo est della part. n. 427, il tutto rientrando nel C.c. Dvori.

In base all'Ordinanza sulle condizioni di assetto ambientale per il risanamento delle zone degradate del Comune di Isola (Gazzetta Ufficiale RS, nn. 62/94 e 74/94), approvata dal Governo della RS, sono compresi nell'area del Piano regolatore Korte gli interventi di cui ai punti 19, 30 e 69 di detta Ordinanza.

III FUNZIONE E CONDIZIONI DI UTILIZZO DELLA ZONA

Articolo 5

L'intera zona del piano regolatore, con l'abitato e i dintorni del medesimo rappresenta un importante monumento del paesaggio culturale dei Colli Saurini. L'area ha carattere prevalentemente rurale con tendenza all'intensificazione dell'attività agricola, offrendo allo stesso tempo la possibilità di attuazione delle esigenze abitative della popolazione urbana, che rappresenta i pendolari verso i centri vicini: Isola, Pirano e Capodistria.

In base al Piano a lungo termine la zona oggetto del piano regolatore è una zona con funzioni agricola e abitativa, essendo le singole funzioni disposte in determinate aree interne ovv. unità di assetto.

Articolo 6

In considerazione delle funzioni della zona e delle relative limitazioni sono previsti nel piano regolatore i seguenti interventi nell'ambiente:

- a. risanamento e rivitalizzazione del centro del villaggio
- b. miglioramento ovv. costruzione a nuovo delle reti stradale e di urbanizzazione primaria per le esigenze dell'abitato attuale e della prevista edificazione ex novo
- c. costruzione (ex novo, ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione...) di edifici abitativi e commerciali su superfici, previste dal piano a lungo termine, inclusi gli interventi di assetto sugli edifici esistenti
- d. costruzione di edifici per fini agricoli e prestazioni di servizi
- e. ampliamento dei locali scolastici e delle superfici scolastiche esterne
- f. assetto e ampliamento del cimitero
- g. assetto e altri interventi per evitare l'erosione e lo smottamento, il risanamento e la tutela dell'ambiente.

Articolo 7

La zona del piano regolatore è suddivisa nelle seguenti unità di assetto:

I S 13/1 – Korte- zona di alloggi, fattorie e funzioni urbane primarie

1. S 13/1A centro del villaggio, suddiviso in:

S 13/1Aa unità morfologica della schiera di fattorie sulla cresta del colle (Villaggio inferiore)

S 13/1Ab unità morfologica delle funzioni urbane primarie nel centro del villaggio (presso la chiesa)

S 13/1Ac unità morfologica di gruppi di edifici sui ripiani (Villaggio superiore)

2. S 13/1D cesura verde tra gli abitati di Čedlje e Korte

3. S 13/1P cimitero con possibilità di ampliamento.

II S 13/2 zona di edificazione sparsa, vecchia e nuova:

1. S 13/2B zona edificata con edifici vecchi e nuovi, con possibilità di addensamento (Čedlje)

2. S 13/2D area destinata alle costruzioni ex novo, suddivisa nelle seguenti unità morfologiche:

S 13/2D1 – costruzioni abitative ex novo (Zaneštra-ovest),

S 13/2D2 – costruzioni abitative ex novo (Zaneštra-parte centrale).

S 13/2D3 – (Čedlje ovest), suddivisa in:

S13/2D3a – costruzioni abitative ex novo,

S13/2D3b – abitazioni, prestazioni, servizi.

S 13/2D4 – costruzioni abitative ex novo (presso la Casa della cooperativa),

S 13/2D5 – area della scuola.

III Z 13/2D – aree verdi, destinate a lungo termine alla potenziale edificazione residenziale (Zaneštra – a sud della strada Korte – Lucia).

IV Nella zona limitrofa dell'abitato di Korte, nella pianura tra Zaneštra e la Casa della cooperativa (tra le unità di assetto S 13/2D3 ed S 13/2D4), è previsto l'ampliamento dell'impianto locale di depurazione.

Articolo 8

Per l'edificazione nell'area interessata dal PR Korte, la documentazione progettuale deve essere elaborata in ossequio agli indirizzi del piano regolatore e in conformità a una ripresa topografica catastale aggiornata. Per i comparti interni sono predisposti i criteri e requisiti generali. Per ciascun'unità di assetto si forniscono a parte anche i criteri e requisiti particolareggiati riguardo all'ideazione degli stabili e delle aree scoperte pertinenti ai medesimi, alla definizione dei lotti destinati all'edificazione e al tasso di sfruttamento del terreno edificatorio. Nel caso delle unità di assetto S 13/1A, S 13/1D ed S 13/1P è necessario osservare anche le norme di tutela dei beni culturali di cui all'articolo 21 del decreto.

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

IV CRITERI E REQUISITI GENERALI

Articolo 9

Condizioni generali per la progettazione dell'abitato

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

Bisogna mantenere la consistenza del centro antico del villaggio, il quale deve mantenere le caratteristiche proporzioni territoriali e la caratteristica progettazione architettonica delle costruzioni, nonché la progettazione materiale.

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

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

Tra le singole unità morfologiche vanno lasciate cesure verdi in funzione di aree di delimitazione tra le singole aree edificate ovv. di superfici panoramiche del retroterra circostante.

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

In quanto siano sistemati gli impianti delle infrastrutture comunali all'interno di unità di assetto già edificate e quelle previste per l'edificazione, è possibile l'addensamento dell'edificazione e la progettazione di nuovi lotti detinati alla stessa, in conformità al fattore di edificabilità in vigore per la singola unità di assetto. Bisogna tuttavia considerare i criteri relativi alle dimensioni del lotto, le disposizioni in merito alla progettazione delle costruzioni, degli assetti delle aree scoperte e del traffico e gli allacciamenti agli impianti delle infrastrutture di rilevanza economica.

L'ideazione di aree a verde ovv. della censura verde tra le unità morfologiche non deve comprendere i lotti fabbricabili.

Articolo 10

Dimensioni dei lotti fabbricabili

Il lotto fabbricabile è un terreno, composto da una o più particelle catastali e/o parti di esse, su cui insiste ovv. su cui è prevista la costruzione (edificio, stabile dell'ingegneria civile) e su cui sono sistemate le superfici destinate a detto edificio o stabile dell'ingegneria civile.

Le dimensioni dei lotti fabbricabili sono stabilite con la progettazione in base a:

1. la destinazione d'uso e le dimensioni dello stabile insistente sulla particella, la configurazione del suolo, i tracciati delle infrastrutture urbane, i distacchi dalla strada
2. gli accessi pedonali e veicolari, i posti di parcheggio necessari e le superfici di manipolazione, le strade di soccorso
3. le esigenze mediche e tecniche.

Le limitazioni in merito alle dimensioni dei lotti fabbricabili e allo sfruttamento del terreno non valgono nel caso in cui si tratti della costruzione di uno stabile ex novo insistente sul lotto, da cui è stato rimosso uno stabile già esistente.

Le zone di doppia destinazione d'uso – scantinato e al livello del suolo, devono essere stabilite nel progetto di edificazione (piano di assetto, piano di lottizzazione) e iscritte dopo l'edificazione nel progetto per il registro ufficiale, in modo che sia possibile iscrivere la doppia destinazione d'uso nel libro fondiario.

I lavori geodetici (lottizzazione dei singoli terreni, progetti di comproprietà) nell'area di assetto vengono attuati solo se conformi alle

disposizioni del piano regolatore. I progetti di comproprietà vengono attuati solo se conformi ai rilasciati permessi di costruire e al presente PR.

Articolo 11

Tipi di interventi

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

- costruzioni ex novo, consone alla destinazione d'uso dell'area, i parametri volumetrici e le disposizioni, prescritti per la singola zona di assetto;
- in caso di costruzioni preesistenti: riattamenti, costruzioni annesse, soprelevazioni, ristrutturazioni, rimozioni e costruzioni ex novo, lavori di manutenzione, modifiche di destinazione e utilizzo per attività consone alla destinazione d'uso dell'area, ai parametri volumetrici e alle disposizioni, prescritti per la singola zona di assetto;
- realizzazione di costruzioni ausiliarie di cui all'articolo 18 del decreto;
- realizzazione di opere e impianti di urbanizzazione di rilevanza economica, quali: rete viabile con i relativi impianti e arredi – strade, piste ciclabili, piste pedonali, fermate degli autobus e sim., opere, reti ed impianti d'urbanizzazione ed energetici, reti e impianti delle comunicazioni, scolmatori e altro;
- assetto di aree e giardini pubblici;
- realizzazione di costruzioni ausiliarie e altre a uso pubblico;
- erezione e ristrutturazione di monumenti, lapidi ed altre opere commemorative;
- assetto e rinnovo di aree ad uso pubblico, parchi, aree a verde, passeggi, campi giochi;
- campi sportivi;
- interventi di protezione da calamità naturali ed altre;
- interventi di assetto ed altri, dettati dalla necessità di prevenire l'erosione e lo smottamento del terreno, e di salvaguardare l'ambiente.

Sull'intero territorio dell'abitato di Korte non è ammessa la collocazione ovv. la realizzazione di stazioni di base e antenne di telefonia mobile e trasmettenti raggio e tv senza il preventivo consenso della comunità locale e del comune. Non è altresì ammessa la collocazione di pannelli pubblicitari ovv. costruzioni e segnaletica di maggiori dimensioni, che superano cioè i 5.00 m².

Articolo 12

Posizione delle costruzioni (degli edifici)

Le costruzioni ex novo, le costruzioni annesse e le sopraelevazioni di edifici preesistenti devono distare dal confine del lotto al minimo 4,00 m. Ottenuto il consenso del proprietario del terreno contermini tali distanze possono essere anche minori, ma non possono essere inferiori a 1,50 m. In caso di edifici, cui una parte sia completamente interrata almeno da un lato e siano composti da un solo piano fuori terra, dette distanze possono essere anche minori a patto che sia stato ottenuto il consenso del vicino. È ammesso il congiungimento delle parti interrate degli edifici, non è invece ammesso il congiungimento delle parti non interrate degli edifici.

La possibilità di edificazione a schiera è limitata a un massimo di due costruzioni e alla grandezza massima dei lotti fabbricabili fino a 800,00 m².

L'orientamento delle linee di colmo degli edifici deve essere conforme all'aspetto ovv. alla disposizione ambientale del gruppo di edifici, di regola parallela alle linee dei ripiani in caso di terreni in pendenza.

A prescindere dalle disposizioni succitate, nel caso in cui si tratti della demolizione e della riedificazione di uno stabile preesistente costruito legalmente e ricostruito nei medesimi parametri volu-

metrici, i cui esistenti scostamenti sono minori di quelli prescritti in questo decreto, non è necessario acquisire il consenso del proprietario ovvero dei proprietari dei terreni contermini, nemmeno in caso di edificazione sulla linea di confine della particella.

Lo stesso vale per l'edificazione nella zona S 13/1A – centro del villaggio, dove gli stabili possono poggiare lateralmente sulle costruzioni adiacenti.

Le distanze dalle strade pubbliche devono essere conformi alle disposizioni del settore delle strade, della sicurezza del traffico stradale e della progettazione stradale. In conformità a dette disposizioni i proprietari sono tenuti ad ammettere lungo la strada pubblica tutti gli interventi necessari all'uso incontrastato della strada pubblica.

Le distanze dalle strade e dai sentieri non categorizzati sono di al minimo 3.00 m ovv. anche di meno previo consenso del gestore, ma in nessun caso meno di 1.5 m. Eccezione sono i centri dei villaggi a schiere fitte di edifici con ideazione urbanistica o storico-culturale di qualità, previo consenso del gestore delle strade.

Nella zona S 13/2B – Čedlje sono possibili nella determinazione dei terreni funzionali degli stabili esistenti soluzioni alternative a causa del mantenimento del particolare tipo di tenute agricole, cedendo i terreni ai proprietari degli stabili situati nella fascia oltre il sentiero, che si mantiene pubblico.

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

Articolo 13

Comparti interni S 13/2B, S 13/2D1, S 13/3D2, S 13/2D3 e S 13/2D4:

a) Premesse per la definizione delle dimensioni dei lotti fabbricabili:

Le dimensioni dei lotti edificatori variano da un minimo di 400 m² fino ad un massimo di 1.800 m².

Su un lotto fabbricabile della superficie dai 400 ai 500 m² è ammesso costruire uno stabile con un'unità abitativa e un allacciamento alla singola rete delle infrastrutture urbane.

Su un lotto fabbricabile della superficie oltre i 500 e fino agli 800 m² è ammesso costruire uno stabile con fino a 3 unità abitative, di cui una può essere a destinazione commerciale.

Su un lotto fabbricabile della superficie oltre gli 800 e fino ai 1.800 m² è ammesso costruire uno stabile con fino a 4 unità abitative, di cui due possono essere a destinazione commerciale.

Sul terreno funzionale di tutti gli stabili ex novo è necessario prevedere e attuare un numero idoneo di posti parcheggio ovv. posti auto in autosilo.

Nella parte della zona a nord della strada Casa della cooperativa – Scuola elementare sono possibili interventi solo se conformi alle condizioni di tutela del monumento urbanistico.

b) Il tasso di sfruttamento del terreno edificatorio corrisponde all'indice di edificabilità del lotto fabbricabile (sigla: Fz), il quale nel caso di stabili a destinazione abitativa ovvero abitativa - commerciale varia da un minimo di 0,2 fino a un massimo di 0,35, tranne nel caso di lotti fabbricabili di oltre 1.300 m² di superficie, dove lo stesso va da un minimo di 0,2 fino ad un massimo di 0,3. Le planimetrie e le altezze dello stabile ovv. degli stabili costruiti sui lotti fabbricabili di oltre 1.300 m² di superficie devono essere articolate.

Le superfici definite con l'indice di edificabilità sono comprensive anche delle costruzioni e di parti delle stesse quali: tettoie, bussole, terrazze coperte, balconi, scale esterne. Fanno eccezione le tettoie sopra all'entrata fino ai 30.00 m².

L'indice di edificabilità comprende anche tutte le costruzioni ausiliarie ovv. parti degli stabili di cui all'articolo 18 del presente decreto, realizzati all'interno di lotti fabbricabili, a eccezione di quelle elencate di seguito:

- gli stabili vani completamente interrati ovv. parti degli stessi con il solaio superiore inerbato ovvero con delle superfici scoperte calpestabili sullo stesso;
- le piscine completamente scoperte, comprensive dei relativi macchinari (interrati da almeno tre lati);
- le pergole (impalcature completamente aperte destinate al riparo dal sole, con possibilità di inverdimento);
- le costruzioni temporanee;
- le recinzioni murate, i portali ovv. i portoni;
- i collettori dell'acqua piovana.

c) Ideazione degli stabili abitativi e abitativi - commerciali

Le piante degli stabili sono di forma oblunga e possono essere articolate (ad esempio a forma di L ovv. dei suoi multipli) con un cortile/patio funzionale.

L'altezza degli stabili può seguire lo schema K+P+1 (= scantinato + pianoterra + 1° piano), non dovendo comunque l'altezza dello stabile superare 5,90 m, misurato dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile fino alla quota inferiore del cornicione, fermo restando che la quota massima del colmo del tetto non superi gli 8,00 m. Sono possibili sfalsamenti tra i vari piani.

In caso di terreni molto mossi dove il pianterreno dello stabile è completamente interrato almeno da un lato, l'altezza degli stabili può seguire lo schema K+P+1+M (= scantinato + pianoterra + 1° piano + mansarda), non dovendo comunque l'altezza dello stabile superare gli 8,70 m, misurato dalla quota più bassa del terreno adiacente fino alla quota inferiore del cornicione, fermo restando che la quota massima del colmo del tetto non deve superare i 10,80 m.

Senza riguardo al comma precedente, nell'area S13/2B il numero di piani massimo K+P+1+M vale anche nel caso in cui il piano terra non è parzialmente interrato, se il livello del terreno circostante risulta mosso in modo da superare in altezza in totale il piano terra dello stabile.

Lo scantinato è il piano sottostante il pianoterra, avente la quota della soglia fino a 1,40 m sopra la quota del terreno.

Si ritiene scantinato anche il piano completamente interrato e avente da un lato assestato l'accesso veicolare e pedonale (una facciata parzialmente scoperta, di al massimo 3,5 m di larghezza). Si intendono accesso veicolare e pedonale sia la strada di accesso che il collegamento esterno verticale con lo scantinato (ad es. gradinata, rampa, ascensore). In tal caso la quota più bassa del terreno circostante la quota della soglia dello scantinato non viene considerata quale quota più bassa del terreno circostante lo stabile.

Il numero dei piani completamente interrati non è limitato, se non vengono significativamente modificate la sollecitazione e le ideazioni degli impianti comunali e i loro allacciamenti.

I tetti sono di regola a due falde simmetriche (possono essere anche a una o a più falde), con inclinazione tra 18 e 22 gradi, ricoperti con coppi (tegole curve) od un manto alternativo di materiale e struttura simile; se così dettato dall'ideazione architettonica o dall'articolazione volumetrica, fermo restando che l'identità architettonica locale va fedelmente rispettata. Nei piani superiori non sono ammessi tetti piani e attici. La direzione delle linee di colmo degli edifici ovv. delle rispettive parti principali deve essere di regola parallela alle curve altimetriche del terreno circostante e consona con l'esistente

ideazione ovvero sistemazione ambientale del gruppo di case ovvero del borgo. Le dimensioni del tetto calpestabile non devono superare il 50 % della planimetria lorda dello stabile.

Le superfici estese invetriate (ad es. giardini d'inverno) possono essere utilizzate in funzione di ampliamento dello spazio abitabile, sempre nell'ambito della prevista planimetria dello stabile, e con tale soluzione raffigurate nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire.

Articolo 14

Comparto interno S 13/1A – Nucleo del villaggio, unità morfologica delle schiere ininterrotte lungo le vie del villaggio:

a) Premesse per la definizione delle dimensioni dei lotti fabbricabili:

- vanno conservate la caratteristica lottizzazione dei terreni fabbricabili e la tipologia degli esistenti edifici che formano l'ambiente viario e lo spazio pubblico della piazza. Va mantenuta la caratteristica lottizzazione storica del centro del villaggio, riconoscibile nella pianta dalla proporzione tra superfici edificate e non, dai parametri planimetrici degli edifici, dal tracciato delle reti di comunicazione e dalla progettazione del limite esterno del villaggio. Bisogna considerare tutti gli edifici e gli altri stabili, siccome ognuno di essi crea l'immagine del villaggio. Va tutelata la delimitazione esterna del villaggio, che deve mantenere l'immagine tradizionale: non è ammessa l'edificazione in questa parte;
- sono ammessi il congiungimento o la separazione delle costruzioni facenti parte di una schiera per comporre nuove unità programmatiche, a patto che venga conservata la caratteristica articolazione della via e del singolo tratto della stessa;
- i terreni funzionali nel nucleo del villaggio e negli abitati vanno adeguati per forma e dimensioni al modello di lottizzazione, caratteristico per la struttura morfologica del nucleo del villaggio;
- le dimensioni e la forma degli stabili sostitutivi, annessi e costruiti ex novo vanno armonizzate con le caratteristiche urbanistiche, storiche e progettuali dell'abitato. Vanno conservate le caratteristiche della lottizzazione storica del nucleo del villaggio, che forma le caratteristiche della struttura morfologica delle singole zone omogenee. Il servizio competente alla tutela del patrimonio culturale stabilisce le condizioni dettagliate e le armonizza. Nel nucleo storico del villaggio è ammessa l'edificazione ex novo solamente dove già esistevano costruzioni, a condizione che vengano mantenuti i parametri planimetrici e altimetrici, il numero dei piani, la forma, la direzione, la pendenza, la copertura dei tetti, la forma, le dimensioni e la distribuzione delle aperture delle facciate, nonché le tipiche articolazioni degli edifici nella parte esterna (camini, cornicioni in pietra e legno, bordure in pietra delle aperture delle facciate, porte e finestre e intonaci in calce). Le mensole in pietra, gli angoli delle case e i ballatoi vanno mantenuti nei posti di origine. Se le articolazioni degli edifici sono conservate, vanno incluse nella costruzione ex novo. È vietata l'edificazione di elementi edili non caratteristici all'esterno degli stabili. Sono ammesse le costruzioni annesse e le sopraelevazioni se tale intervento rappresenta una conclusione logica dell'edificio, se non compromette la proporzione tra le superfici edificate e quelle non edificate e se non influisce sull'immagine dell'abitato.

b) Tasso di sfruttamento del terreno edificatorio:

- va conservata la caratteristica struttura urbanistica delle schiere ininterrotte lungo le vie del villaggio, le quali si adeguano alle condizioni naturali (orientamento degli stabili verso sud, formazione di schiere secondo le curve altimetriche) e formano da un lato una via pubblica, dall'altro invece, insieme agli stabili di servizio collocati di fronte, cortili o vie interne;
- va mantenuto nella maggior misura possibile il tradizionale sfruttamento del terreno nel nucleo del villaggio, caratteristico

- per il monumento urbano e che influisce sulla sua immagine;
- lo sfruttamento del terreno nel nucleo del villaggio, nell'esistente borgo e nell'edificazione a schiera può essere anche maggiore da quello prescritto nelle disposizioni generali.

c) Ideazione degli stabili abitativi e abitativi - commerciali:

All'interno dell'abitato si considerano tre tipi di interventi: il risanamento / la ristrutturazione di edifici tradizionali e altri stabili, le costruzioni annesse, le costruzioni ex novo dove già esistevano stabili e gli interventi già eseguiti che però non sono conformi al regime di tutela e degradano il monumento culturale.

Gli edifici tradizionali, i cortili e le superfici pubbliche vanno risanati, ristrutturati e adattati in modo da non compromettere il loro significato quale bene culturale. Bisogna mantenere nella maggior misura possibile la sostanza materiale, soprattutto le pareti esterne con finestre e porte in pietra. Sono ammesse le ricostruzioni a condizione che mantengano nel loro completo l'immagine dello stabile in termini di forma, dimensioni, materiali e modo di ristrutturazione. Vanno mantenuti i caratteristici elementi tradizionali degli edifici: scalinate esterne, ballatoi, camini, cornicioni in pietra e legno, mensole, bordature di porte e finestre, copertura con tegole e lastre di ardesia, edificazione in pietra, angoli della casa, porte e finestre, struttura e colore dell'intonaco. Non è ammesso aggiungere elementi non caratteristici e tradizionali. Se conservati, all'interno vanno mantenuti i vani della cucina con focolai, gli scantinati, le ricostruzioni in legno e la pavimentazione in pietra. I cortili sono parte integrante delle case e integrano significativamente l'immagine del monumento urbano. Vanno conservati nell'immagine tradizionale, con tutti gli elementi: pavimentazioni con murature a secco e i muri confinanti, i tavoli e le panche in arenaria, i bersò in legno e le piantagioni.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- sono ammessi interventi di manutenzione, costruzioni annesse, ristrutturazioni, rimozioni di stabili e al posto degli stabili rimossi la costruzione di nuovi stabili, e sopraelevazioni fino allo schema P+2 (pianterreno + 2 piani sovrastanti), a patto che ciò non distrugga la qualità della composizione dell'unità morfologica in oggetto. La rimozione dell'edificio o di altro stabile è ammessa solo previo valutazione statica delle condizioni edili, da cui risulta che la ristrutturazione dello stabile è impossibile o insensata. L'altezza e il numero dei piani dello stabile sostitutivo non devono essere diversi da quello originale. La sopraelevazione è ammessa solo eccezionalmente, se tale intervento risulti quale conclusione logica dell'esistente stabile;
- gli scantinati degli stabili costruiti ex novo possono essere completamente interrati; in caso di terreni in pendenza lo scantinato può essere visibile fino a 1,40 m di altezza;
- nel rispetto delle norme del piano regolatore, le costruzioni ex novo devono essere opportunamente incorporate negli esistenti complessi;
- vanno conservate le caratteristiche delle forme e delle proporzioni degli elementi architettonici;
- le finestre siano a forma di rettangoli verticali e disposte nel rispetto del principio compositivo di simmetria;
- è preferibile non invetriare balconi, terrazze ed entrate, tranne nei casi di sfruttamento di energia solare. Non è ammesso collocare pannelli solari per lo sfruttamento dell'energia solare su tetti, balconi, terrazze, sopra le entrate e in altri luoghi;
- i tetti sono di regola a due falde simmetriche (possono essere anche ad una o a più falde), con inclinazione tra 18 e 20 gradi;
- la direzione delle linee di colmo degli edifici ovv. delle rispettive parti principali deve essere di regola parallela alle curve altimetriche del terreno circostante e consona con l'esistente ideazione ovvero sistemazione ambientale del gruppo di case ovvero del borgo;
- le ringhiere delle scale esterne, dei balconi e delle terrazze sono chiuse.

Articolo 15

Comparto interno S 13/1Ab – Nucleo del villaggio, unità morfologica delle attività centrali nel nucleo del villaggio:

Nell'area del monumento urbano si possono includere le destinazioni d'uso che non compromettono l'ambiente. Hanno precedenza le funzioni tradizionali: quella abitativa e agricola. Fino a un determinato livello è ammesso anche includere nuove attività commerciali, quali offerta culturale e turistica di qualità (con accento sulle qualità locali), l'attività di artigianato e simile.

Articolo 16

Comparto interno S 13/2D5 – riserva dell'area della scuola di Korte:

La zona S 13/2D5 racchiude le superfici destinate all'attività scolastica. Si tratta allo stesso tempo di un'area al margine dell'abitato, la quale ricopre anche parte della zona archeologica. Per questa ragione l'edificazione di detta zona è limitata e il suo assetto è subordinato alle esigenze della scuola.

Interventi ammessi e criteri per gli stabili all'interno della zona della scuola:

- le dimensioni del lotto fabbricabile per gli stabili scolastici non sono limitate;
- il livello di sfruttamento dei terreni per la costruzione degli stabili scolastici non è limitato;
- sono ammesse opere di manutenzione, costruzioni annesse, sopraelevazioni, ricostruzioni, rimozioni di stabili, collocazioni di stabili provvisori e la costruzione di stabili ex novo;
- la progettazione e il numero dei piani sono subordinati alla loro funzione;
- è ammessa la collocazione di stabili ausiliari.

All'interno della zona della scuola nei campi sportivi esistenti e quelli previsti è ammessa la sopraelevazione degli stessi e la collocazione di recinzioni (in filo) e reti in conformità alla normativa del settore. La zona è riservata alle superfici verdi scolastiche, che comprendono: superfici verdi, giardini e i pertinenti campi sportivi e altri, la collocazione di attrezzature sportive e per giochi, nonché pertinenti stabili di minori dimensioni quali ad es. i sanitari e simile. Nella zona è prevista anche la costruzione dei cavi delle infrastrutture comunali con i pertinenti accessi.

Articolo 17

Comparto Z 13/2D – aree verdi, destinate a lungo termine alla potenziale edificazione residenziale (Zaneštra a sud della strada Korte – Lucia):

Le aree verdi funzionali hanno la funzione di margine del villaggio e rappresentano un potenziale luogo di intensificazione dell'attività agricola. La zona Z 13/2D rappresenta un potenziale luogo di edificazione residenziale in futuro.

Nella zona limitrofa dell'abitato di Korte, nella pianura tra Zaneštra e la Casa della cooperativa (tra le unità di assetto S 13/2D3 ed S 13/2D4), è prevista la costruzione dell'impianto locale di depurazione con i relativi allacciamenti, nonché l'assetto dell'area circostante.

Comparto S 13/2D3b – destinazione d'uso abitativa e per la prestazione di servizi:

In conformità alle condizioni generali, è prevista nella zona la progettazione di nuovi lotti destinati all'edificazione. Vanno condizionate le premesse in merito alle dimensioni del lotto fabbricabile, le disposizioni in merito alla posizione e alla progettazione degli stabili, in merito ai criteri e alle condizioni dettagliati per l'edificazione degli stabili e in merito agli assetti delle aree esterne e del traffico, nonché agli allacciamenti alle infrastrutture di rilevanza economica. Nella zona già edificate è possibile l'addensamento dell'edificazione.

Nelle unità di assetto interne S 13/2D3b sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività di rifornimento, prestazione di servizi, attività amministrative e sociali, attività professionali. Sono ammesse anche attività di produzione e manifatturiere, che rappresentano per dimensioni e natura attività minore (con minore influenza sull'ambiente), nonché tutte le attività commerciali tranquille (ad es. uffici, attività professionali tranquille).

Tutte le necessarie superfici di manipolazione e i posti di parcheggio per dette attività devono essere garantiti sul pertinente lotto fabbricabile ovv. in conformità agli articoli 18, 19 e 26 del presente decreto.

Nella zona è prevista l'edificazione di una nuova infrastruttura del traffico e comunale.

È ammesso modificare nella zona le singole soluzioni di cui alla parte grafica del PR Korte in merito alle esigenze, ai miglioramenti tecnici e alla razionalizzazione del territorio.

Articolo 18

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

Nele unità di assetto interne (S13/2B, S13/2D1, S13/2D2, S13/2D3, S13/2D4), destinate a capienze abitative e attività urbane centrali, è ammesso realizzare costruzioni ausiliarie, designate a completare gli stabili preesistenti costruiti legalmente e non destinate all'abitazione, che consentono il normale funzionamento degli stessi stabili, e precisamente:

- garage e pergole, con superficie della pianta fino ad un massimo di 50 mq.;
- tettoie, ripostigli, gazebo, bersò, rimesse legna, cucine estive, giardini invernali, serre, saune, palestre per fitness, cantine (depositi, cantine vinicole e sim.), con superficie della pianta fino ad un massimo di 35 mq.;
- magazzini per la custodia e il deposito delle merci (bombole del gas, imballaggi e sim.), ubicati accanto ai negozi, con recinzione a reticolato, purché ciò sia consono con l'ideazione urbanistica dell'area. Le recinzioni a rete devono essere inverdite con piante;
- piscine, piscine e stagni ornamentali, comprensivi dei rispettivi macchinari (interrati da almeno due parti);
- fabbricati per l'allevamento di bestiame minuto (pecore e capre), con superficie della pianta fino ad un massimo di 12 mq.;
- recinzioni murate, portali ovv. portoni e muri di sostegno - scarpaie, in conformità con l'articolo 20 di questo decreto;
- stabili interamente interrati, ricoperti di erba ovv. se sono sistemate sopra gli stessi superfici pedonali;
- pergole (costruzioni interamente supportate, destinate all'ombra e con possibilità di inverdimento);
- costruzioni provvisorie;
- collettori per l'acqua piovana.

Nel comparto S13/1A sono ammesse, delle costruzioni di cui sopra, solamente quelle già esistenti tradizionalmente, delle nuove invece quelle divenute necessarie nella vita quotidiana e che è possibile includere nell'ambiente senza conseguenze negative. Nel nucleo storico del villaggio non sono ammessi: tettoie, ripostigli, bersò, giardini invernali, serre, saune, palestre per fitness, piscine per la balneazione, piscine e stagni decorativi, costruzioni ausiliarie.

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

Le costruzioni ausiliarie suindicate non possono essere allacciate alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica separatamente; possono essere allacciate soltanto alle reti a cui già sono collegati gli stabili principali a destinazione abitativa ovvero abitativa - commerciale.

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

È consigliabile edificare le costruzioni ausiliarie e le autorimesse nell'ambito dei parametri degli stabili abitativi, al modo progettuale già presente negli stabili autotoni. È possibile erigerli quali stabili indipendenti soprattutto su un terreno con dislivelli. In questo caso vanno appoggiati o interrati nella scarpata in modo che formino con il proprio tetto terrazzi o allarghino il livello più alto del terreno funzionale.

Officine ed edifici commerciali:

- accesso veicolare della larghezza di 3,5 m
- sfruttamento del terreno di regola fino a 0,35
- nel terreno funzionale devono essere previsti posti di parcheggio e le idonee superfici di manipolazione (in relazione all'attività nello stabile).

2. Costruzioni ausiliarie temporanee

Nell'area interessata è consentito realizzare costruzioni temporanee:

- destinate all'offerta turistica stagionale e alle manifestazioni (ad es. superfici alberghiere all'aperto, superfici coperte con struttura gonfiabile o tendone montabile, palchi con tettoia, luoghi di manifestazione coperti, tribune temporanee per spettatori all'aperto);
- chioschi o strutture prefabbricate (di fino a 30 m² di superficie e fino a 4,00 m di altezza, destinati a impianti igienici, alla vendita di alimenti, bevande, giornali e sim.).

Tali costruzioni possono essere realizzate sulle superfici di proprietà dello stato o del comune o di proprietà privata, se si tratta di manifestazioni pubbliche o di interesse pubblico. In caso di superfici di proprietà privata, il gestore degli immobili deve permettere la collocazione e il periodo di occupazione del suolo. Le costruzioni temporanee vanno rimosse scaduto il periodo di tempo concesso per l'occupazione del suolo. Una volta rimossa la costruzione, è necessario ripristinare lo stato della superficie su cui tale costruzione è stata collocata.

3. Altre costruzioni ausiliarie e altri interventi

A prescindere dalle disposizioni di cui sopra, nell'intera area interessata dal PR Korte è consentito costruire o erigere le seguenti strutture:

- serbatoi per il gas di petrolio liquefatto o petrolio, allacciati all'edificio principale, costruiti in conformità con le norme di legge che regolano il settore dei contenitori per lo stoccaggio di gas e liquidi infiammabili, e con le condizioni previste dal fornitore degli stessi. Detti serbatoi devono essere debitamente celati da un manto verde, con appositi elementi architettonici od altre soluzioni tecniche, possono essere anche interrati oppure trovarsi all'interno dell'edificio, il che va raffigurato nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire;
- collettori per l'acqua piovana. I serbatoi devono essere idoneamente progettati o celati da appositi elementi architettonici o da manto verde o altre soluzioni tecniche, possono essere anche interrati o collocati all'interno dello stabile, il che va raffigurato nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire;
- impianti di climatizzazione ovvero condizionatori d'aria: possono essere montati all'interno degli edifici o sui balconi, in soffitta, oppure possono costituire parte integrante della facciata. Gli impianti non devono essere montati sulle facciate degli stabili in modo visibile e devono essere debitamente celati con appositi elementi architettonici od altre soluzioni tecniche, le quali vanno raffigurate nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire;
- collettori o pannelli solari destinati alla produzione di energia, anche elettrica, che vanno collocati sulla superficie del tetto o della facciata degli stabili a destinazione residenziale o altra;

- gli allacciamenti alle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, nei casi in cui vengono realizzati sull'edifico preesistente, costruito in base al permesso di costruire, ovvero nell'ambito del rispettivo lotto edificatorio;
- costruzioni ausiliarie a uso pubblico;
- impianti d'infrastruttura ausiliari;
- aree parcheggio pubbliche autonome per le esigenze della comunità locale;
- aree parcheggio (con fino a un massimo di 3 posti macchina per unità abitativa) per le esigenze del nucleo del villaggio, a condizione che il parcheggio sia ubicato sul lotto di proprietà o sul lotto con iscritto il diritto di superficie e ubicato nel raggio fino a 200 m;
- aree parcheggio indipendenti (con fino a un massimo di 3 posti macchina per il singolo parcheggio) per le esigenze dell'attività commerciale (tutte le attività non abitative), a condizione che il parcheggio sia ubicato sul lotto di proprietà o sul lotto con iscritto il diritto di superficie e ubicato nel raggio fino a 100 m;
- costruzioni ausiliarie, destinate al monitoraggio dello stato dell'ambiente e dei fenomeni naturali;
- piste ciclabili, sentieri pedonali, sentieri forestali, sentieri tematici e sentieri da corsa;
- è permesso collocare insegne, pubblicità (strutture a destinazione pubblicitaria) delle dimensioni massime di 3 metri quadri, la scritta deve essere leggibile, tecnicamente ed esteticamente elaborata e si deve garantire la loro regolare manutenzione. Le insegne e le pubblicità devono essere collocati in conformità all'immagine integrata del comune di Isola, armonizzati con l'ideazione dello stabile e delle superfici su cui sono collocati, nonché con il Decreto sull'affissione dei manifesti e la diffusione di messaggi pubblicitari nel territorio del comune di Isola. Non è ammesso collocare insegne e pubblicità su stabili in cattive condizioni edili o in assenza di una facciata ben sistemata.

Nella zona S13/2B è ammesso edificare presso la Casa della cooperativa o presso i locali dell'Associazione vigili del fuoco un'autorimessa per le esigenze degli stessi. L'autorimessa per un grande numero di macchine va di regola collocata al margine delle superfici esterne o accanto al muro di sostegno.

Per garantire il consumo dell'acqua piovana e quindi il risparmio dell'acqua potabile si consiglia la collocazione di collettori di acqua piovana.

Tutti gli interventi devono osservare le disposizioni in merito all'ideazione e alla progettazione di qualità degli stabili, i distacchi obbligatori e le superfici edificate dei terreni funzionali. Se gli interventi rientrano nelle fasce di protezione delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica (fascia di protezione delle strade comunali), bisogna acquisire il consenso del servizio competente.

Bisogna armonizzare la progettazione di stabili ausiliari con gli elementi architettonici dello stabile di base, con le case nel vicinato e con le caratteristiche della zona.

Articolo 19

Modifiche alla destinazione delle costruzioni

Nel comparto sono ammesse:

- modifiche di destinazione degli stabili in programmi residenziali o turistici;
- modifiche di destinazione degli stabili in attività professionali tranquille (ad es. uffici, attività professionali tranquille); in capienze di rifornimento, in locali per l'esercizio di servizi, attività amministrative e sociali, nonché attività di produzione e servizi (officine meccaniche, di falegnameria e simile), e cioè unicamente fino al 50% della superficie completa dello stabile

Tutte le necessarie superfici di manipolazione e i posti di parcheggio per dette attività devono essere garantiti sul pertinente lotto fabbri-

cabile ovv. su un'area di parcheggio indipendente (fino a un massimo di 3 posti macchina) a condizione che l'area di parcheggio sia ubicata sul lotto di proprietà ovv. sul lotto con iscritto il diritto di superficie (per almeno 50 anni) e ubicato nel raggio fino a 100 m.

Dette modifiche di destinazione e le funzioni degli stabili sono possibili alle condizioni generali e in modo da non causare effetti dannosi all'ambiente al di sopra dei livelli consentiti per le zone prevalentemente residenziali, da non compromettere le condizioni abitative e lavorative, nonché l'assetto della zona.

L'applicazione delle tolleranze ai parametri e alla destinazione degli stabili e degli impianti non deve modificare (peggiore) l'effetto degli stabili e degli impianti sui lotti limitrofi.

Articolo 20

Assetto delle aree scoperte

In caso di terrazzamenti, i sostegni in muratura vanno raffigurati nel progetto di assetto delle aree scoperte, e non devono superare l'altezza di 1,50 m; in caso di altezze maggiori si deve ricorrere a sfalsamenti orizzontali. In caso di grandi dislivelli del suolo è ammesso costruire muri fino a un'altezza massima di 1,70 m. È altresì ammessa la ricostruzione o la sostituzione di muri di sostegno più alti costruiti legalmente. I muri di sostegno devono essere rivestiti ovvero eseguiti in pietra (apparenza di muratura a secco), oppure inverditi. Sui muri di sostegno possono essere collocate recinzioni di protezione, in conformità comunque alle disposizioni del comma seguente.

Nel comparto S13/1A i muri di sostegno e divisori devono essere edificati in pietra locale arenaria, usando la tecnica di muratura a secco (o con apparenza a muratura a secco).

Le recinzioni sono ammesse fino all'altezza complessiva di 1,50 m, con la parte in muratura alta non più di 50 cm, per la quale va impiegata la pietra locale, o il rivestimento in pietra locale con apparenza a muratura a secco (la parte superiore può essere sistemata ad es. a siepe o come recinzione inverdita). Il limite di altezza non si applica ai portoni.

Le recinzioni possono essere collocate fino al confine della particella, senza però compromettere il terreno contermini; il recinto divisorio tra due lotti contermini può essere costruito sulla stessa linea di confine, a condizione però che tra i proprietari dei terreni si stipuli un accordo scritto.

Tutti gli elementi facenti parte dell'assetto delle aree scoperte (recinzioni, scarpate, muri di sostegno, inverdimenti ...) devono distare dalle aree pubbliche al minimo 1,0 m in caso di assenza del marciapiede, altrimenti al minimo 0,50 m, fermo restando che la soluzione non deve compromettere la visibilità di strade e vie, o l'assetto funzionale delle stesse; le opportune soluzioni vanno raffigurate della documentazione progettuale.

Nella fascia lungo le strade, riservata alla sistemazione della segnaletica e degli equipaggiamenti stradali, e nei triangoli di visibilità degli incroci e dei raccordi stradali, non è permesso collocare pali con pannelli pubblicitari, totem o altri impianti di informazione o pubblicizzazione.

Lungo le strade principali vengono piantati filari di alberi, tranne che nei punti in cui lo spazio o le condizioni non lo consentano. A detto requisito devono adeguarsi il progetto di inverdimento delle aree pubbliche e i progetti di assetto delle aree scoperte degli stabili privati collocati lungo le strade. Per l'inverdimento si consiglia l'utilizzo di piante meno allergizzanti e quelle che fanno parte della vegetazione mediterranea.

Facciate

Ideazione delle facciate:

- l'ideazione delle facciate deve essere consona all'ideazione architettonica tradizionale, rispettando gli elementi architettonici moderni;
- non sono ammesse facciate vetrate;
- i materiali e le tonalità dei colori utilizzati per le facciate devono seguire gli esempi tradizionali. È ammesso l'utilizzo di tonalità naturali della terra (ad es. colore delle foglie, della terra, della sabbia, del cielo, del mare) nelle sfumature più chiare o più scure. Nel comparto S13/1Ab l'intonaco della facciata deve essere calcareo, fino e applicato in strato sottile in modo che sia visibile la struttura in pietra del muro. La facciata deve essere priva di zoccolatura. Si stabilisce il colore della facciata per ogni stabile; se l'intonaco vecchio risulta almeno in parte conservato, si stabilisce il colore in base allo stesso;
- è vietato l'utilizzo di colori troppo vivaci e vistosi e di quelli non autoctoni, quali giallo limone, viola, verde acceso, blu acceso, blu turchese e simili;
- le tonalità dei colori delle facciate devono essere definiti nel progetto finalizzato al rilascio del permesso di costruire.

VI TUTELA DEI BENI CULTURALI

Articolo 21

Tutela dei beni culturali

Nella zona del piano regolatore Korte si trovano monumenti culturali, i quali sono stati proclamati tali dal Decreto sulla proclamazione dei monumenti culturali e storici nel territorio del comune di Isola (Bollettino Ufficiale (Primorske novice), nn. 31/84-350, 16/85-194, 15/90-81):

- Korte – Sito archeologico Kaštelir presso Čedlje, EŠD 7238, monumento archeologico
- Korte – Villaggio, EŠD 260 con l'area d'incidenza, monumento insediativo
- Korte – Chiesa di Sant'Antonio Eremita, EŠD 3637, monumento sacrale
- Korte - Casa Korte 80, EŠD 7236, monumento etnologico
- Korte – Palazzo agricolo Korte 97, 98, 99, EŠD 261, monumento etnologico
- Korte – Monumento ai caduti nella LPL e alle vittime del fascismo, EŠD 7237, monumento storico e commemorativo.

e il patrimonio culturale:

- Korte – Paesaggio culturale Cetore-Korte, EŠD 21627, paesaggio culturale
- Korte – Vecchia Scuola, EŠD 21644, patrimonio architettonico
- Korte – Casa della cooperativa, EŠD 21645, patrimonio architettonico.

Le zone sottoposte ai regimi di tutela e i rispettivi indirizzi di sviluppo sono determinati nel Decreto sulla proclamazione dei monumenti culturali e storici nel territorio del comune di Isola (Bollettino Ufficiale (Primorske novice) nn. 31/84-350, 16/85-194 e 15/90-81) e nelle basi professionali per l'elaborazione del Piano sociale del Comune di Isola 1986-2000 (Zone tutelate come beni culturali e naturali, elaborato dall'IITBNC di Pirano nell'aprile del 1985).

Nella zona interessata dal piano regolatore Korte si trova la parte marginale del monumento culturale immobile Korte – Sito archeologico Kaštelir presso Čedlje, EŠD 7238. Il monumento va tutelato dagli interventi o dall'utilizzo che potrebbero danneggiare i resti archeologici o modificare il loro contesto in termini di contenuto e territorio. Sono ammessi in via esclusiva gli interventi alla parte marginale del monumento, se i risultati delle ricerche archeologiche dimostrano che il terreno può subire interventi. Per tutti gli interventi al monumento vanno acquisite le condizioni e il nulla

osta della sovrintendenza ai beni culturali per tali interventi, rilasciato dall'organo competente per la tutela del patrimonio culturale. Prima dell'intervento al monumento Korte – Sito archeologico Kaštelir presso Čedlje, EŠD 7238, l'investitore è tenuto a garantire l'esecuzione delle ricerche archeologiche per una dettagliata determinazione delle misure di tutela (determinazione della composizione e delle dimensioni dei resti archeologici) e, se necessario, la rimozione controllata dei resti archeologici. Le ricerche archeologiche per la dettagliata determinazione delle misure di tutela va eseguita nella fase di stesura della documentazione progettuale (prima del rilascio del nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali), le ricerche archeologiche per la rimozione controllata di resti archeologici invece se necessario prima dell'intervento. In caso di scoperta di importanti resti archeologici, l'investitore è tenuto ad adempiere alle misure di tutela per la conservazione e la protezione dei resti archeologici in situ. Il servizio competente alla tutela del patrimonio culturale stabilisce le dimensioni, i procedimenti di ricerca e la successione delle ricerche archeologiche nelle proprie condizioni. Le spese delle ricerche archeologiche, inclusi i procedimenti in campo e quelli post-campo per la stesura della relazione finale e l'inoltro dell'archivio relativo al sito archeologico al museo competente in materia, sono a carico dell'investitore dell'intervento, se le disposizioni relative alla tutela del patrimonio culturale non stabiliscono in altro modo.

In conformità alle disposizioni del settore di tutela del patrimonio culturale, nell'intera zona interessata dal piano regolatore Korte bisogna garantire al servizio competente per la tutela del patrimonio culturale l'accesso ai terreni dove si svolgeranno i lavori terreni e l'esecuzione del controllo tecnico degli interventi.

Nell'intera zona interessata dal piano regolatore Korte è in vigore per tutti gli interventi agli strati del terreno il regime generale archeologico di tutela, in base al quale chi scopre / il proprietario del terreno / l'investitore / il responsabile dei lavori è tenuto a proteggere il ritrovamento intatto nel posto di scoperta e informare tempestivamente l'unità competente dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale, che documenta il ritrovamento in conformità alle disposizioni archeologiche. In caso di ritrovamento di resti archeologici, che possono essere danneggiati o rovinati, l'organo competente può determinare tale terreno quale sito archeologico con apposita decisione, finché non siano svolte tutte le ricerche archeologiche ovv. si limiti o vieti l'utilizzo commerciale o altro del terreno che possa compromettere tali resti.

Per gli interventi al monumento culturale, alle aree d'incidenza del monumento culturale o alle aree tutelate bisogna acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, rilasciato dall'organo competente alla tutela del patrimonio culturale. Per l'attuazione delle ricerche archeologiche e la rimozione dei resti archeologici bisogna acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, rilasciato dal ministro competente per il patrimonio culturale.

AREA D'INCIDENZA DEL MONUMENTO CULTURALE

Nelle aree d'incidenza dei monumenti vige il regime giuridico di tutela che stabilisce che gli interventi e le attività devono essere svolti in considerazione della conservazione dei monumenti. Gli assetti territoriali nelle aree d'incidenza del monumento devono essere svolti in considerazione delle possibilità territoriali in modo che il significato sociale del monumento nel territorio rimanga intatto. Il concreto regime giuridico è determinato nell'atto di proclamazione del monumento.

REGIME DI TUTELA PER I RESTI ARCHEOLOGICI

Nell'intera zona di assetto sono in vigore le generali disposizioni di legge in merito alla tutela dei resti archeologici:

Controllo tecnico degli interventi

In conformità alle disposizioni, relative alla tutela del patrimonio culturale, per tutelare i resti archeologici bisogna garantire all'En-

te per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia l'accesso ai terreni dove si svolgeranno i lavori terreni e attuare il controllo tecnico degli interventi. Il proprietario del terreno / l'investitore / il responsabile è tenuto a informare per iscritto la competente unità regionale dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia in merito alla dinamica dei lavori almeno 10 giorni prima dell'inizio degli stessi.

Ritrovamento di un resto archeologico

Per tutti gli interventi agli strati del terreno è in vigore il regime generale archeologico di tutela, in base al quale chi scopre / il proprietario del terreno / l'investitore / il responsabile dei lavori è tenuto a proteggere il ritrovamento intatto nel posto di scoperta e informare tempestivamente l'unità competente dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale, che documenta il ritrovamento in conformità alle disposizioni archeologiche. In caso di ritrovamento di resti archeologici, che possono essere danneggiati o rovinati, l'organo competente può determinare tale terreno quale sito archeologico con apposita decisione, finché non siano svolte tutte le ricerche archeologiche ovv. si limita o vieta l'utilizzo commerciale o altro del terreno che possa compromettere tali resti.

Nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali per gli interventi

Per gli interventi al monumento culturale, alle aree d'incidenza del monumento culturale o alle aree tutelate bisogna acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, rilasciato dall'organo competente alla tutela del patrimonio culturale. Per le aree tutelate bisogna acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, inclusi nell'ideazione tecnica di tutela del patrimonio culturale per il territorio del comune di Isola (ETPCS, UR Pirano, febbraio 2008), conservata presso la sede del Comune di Isola e presso l'Ente per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia, UR Pirano. Il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali viene rilasciato dall'unità regionale dell'Ente per la tutela del patrimonio culturale della Slovenia (artt. da 28 a 30 della Legge sulla tutela del patrimonio culturale, Sigla: ZVKD-1).

Per l'attuazione delle ricerche archeologiche e la rimozione dei resti archeologici bisogna acquisire il nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali, rilasciato dal ministro competente per il patrimonio culturale (articolo 31 della Legge sulla tutela del patrimonio culturale, Sigla: ZVKD-1). Può attuare le ricerche archeologiche solamente un soggetto competente. Le ricerche devono essere conformi al Regolamento sulle ricerche archeologiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 3/2013). Le spese delle ricerche archeologiche, inclusi i procedimenti in campo e quelli post-campo per la stesura della relazione finale e l'inoltro dell'archivio relativo al sito archeologico al museo competente in materia, sono a carico dell'investitore dell'intervento, eccetto nei casi in cui l'investitore ha diritto alla copertura delle spese dal bilancio dello stato (articolo 34 della Legge sulla tutela del patrimonio culturale, Sigla: ZVKD-1 e Regolamento sull'inoltro e sull'esame delle richieste di finanziamento delle ricerche archeologiche dal bilancio dello stato, Gazzetta Ufficiale della RS n. 93/2014).

Rappresentano intervento allo stabile o all'area tutelata secondo le disposizioni della tutela del patrimonio culturale tutte le opere, le attività e i comportamenti che potrebbero modificare l'apparenza, la struttura, le proporzioni interne e l'utilizzo del patrimonio, danneggiano o degradano il patrimonio o ne modificano la posizione (articolo 3, punto 26 della Legge sulla tutela del patrimonio culturale, Sigla: ZVKD-1).

VII CONDIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO DELLE INFRASTRUTTURE COMUNALI NELL'AREA

Articolo 22

Reti delle acque reflue e meteoriche

L'agglomerato urbano Korte (area ristretta dell'abitato di Korte) dispone di canalizzazione pubblica a sistema separato che include l'impianto di depurazione minore Korte. L'esistente impianto di depurazione minore necessita di ampliamento delle capacità di depurazione fino a 999 PE a causa del previsto addensamento dell'abitato. Siccome in conformità alle disposizioni dell'articolo 19 dell'Ordinanza sullo smaltimento delle acque reflue (Gazzetta Ufficiale della RS n. 98/2015), l'agglomerato deve disporre di impianto di canalizzazione pubblico e dell'impianto di depurazione delle acque reflue in conformità all'articolo 10 dell'Ordinanza e l'ulteriore trattamento in conformità all'articolo 11 della stessa, l'impianto deve essere aggiornato e armonizzato con la legislazione in vigore.

Nella progettazione e nell'edificazione di nuovi comparti interni bisogna garantire lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche con una rete fognaria separata per lo smaltimento delle acque reflue e di quelle meteoriche. Bisogna considerare le condizioni e le disposizioni del settore di smaltimento e di depurazione delle acque meteoriche, soprattutto le disposizioni dell'articolo 24 dell'Ordinanza. Vanno previste e attuate le misure per la diminuzione della quantità delle acque reflue meteoriche che viene smaltita nella rete pubblica. È vietato smaltire le acque meteoriche nella rete fognaria che termina nell'impianto di depurazione minore.

Tutti gli stabili devono essere allacciati al sistema di canalizzazione pubblica. I livelli dei piani terra e dei piani interrati degli stabili devono essere a tale altezza da rendere possibile lo smaltimento gravitazionale delle acque reflue nella rete pubblica, con scorrimento dell'allacciamento sopra alla parte più alta della rete pubblica. Se ciò non risulta possibile da tutti gli scantinati, bisogna smaltire le acque reflue tramite pompe proprie con canalizzazione interna per lo smaltimento delle acque reflue.

Tutte le attività previste all'interno della zona in oggetto devono disporre di acqua depurata fino ai parametri di smaltimento delle acque reflue nella rete pubblica stabiliti per legge.

Deve essere possibile e garantito l'accesso incontrastato al sistema di canalizzazione pubblica con veicolo della nettezza urbana per la manutenzione e la pulizia della rete, nonché regolate le relative servitù catastali.

Si progetti la rete fognaria pubblica in modo che i tracciati non corrano per le carreggiate, ma se possibile al di fuori di esse, su marciapiedi, piste ciclabili o superfici verdi. Le coperture dei pozzetti devono avere una portata adeguata e disporre di una doppia serratura e di isolamento acustico.

Articolo 23

L'investitore, il gestore, il proprietario – l'utente dello stabile è tenuto ad allacciare lo stabile costruito ex novo alla rete fognaria pubblica prima dell'inizio di utilizzo dello stesso, altrimenti a opera conclusa della rete fognaria.

Bisogna allacciare gli esistenti stabili allacciati a pozzi neri o con altro sistema di smaltimento delle acque reflue, alla rete pubblica entro e non oltre i 6 mesi dalla conclusione della rete fognaria pubblica.

L'investitore è tenuto ad acquisire il nulla osta del gestore per l'allacciamento, per la modifica dell'allacciamento alla rete pubblica o per l'allacciamento degli stabili vicini all'esistente rete domestica.

Articolo 24

Rete elettroenergetica

Nella zona in oggetto si trovano i seguenti impianti elettroenergetici: - 20 kV DV per la ST Korte – 20 kV DV ST Korte – ST Korte 2 – ST Korte _ rete BT di tipo misto (in parte sotterranea in parte aerea – illuminazione pubblica).

Sistema di distribuzione

Per il rifornimento della zona in oggetto bisogna sostituire l'esistente ST Korte con la nuova stazione di trasformazione con un numero idoneo di unità di trasformazione (l'ubicazione prevista può essere uguale all'odierna - a torre). Bisogna altresì sistemare l'allacciamento cavi 20 kV della prevista nuova ST Korte e cioè dalla ST Korte 3 fino al punto stabile del cavidotto ST Korte – ST Korte 2. Bisogna sistemare e armonizzare l'esistente rete a bassa tensione con la situazione prevista e costruire una nuova rete via cavi per le previste costruzioni ex novo. In caso di maggiore necessità di energia elettrica (maggior numero di attività di produzione e simile) bisognerà costruire ST aggiuntive con 20 kV di allacciamento via cavo.

Prima dell'inizio dell'edificazione bisogna delimitare l'intera infrastruttura di distribuzione elettroenergetica sotterranea nell'area in oggetto ovv. lungo il tracciato del previsto rifornimento dell'area in oggetto. Nell'attuazione di lavori terrestri nelle immediate vicinanze di impianti elettroenergetici bisogna considerare le regole di sicurezza per i lavori vicino a impianti sopra tensione. I distacchi dagli esistenti impianti devono essere progettati in conformità ai vigenti regolamenti, disposizioni, standard e tipizzazioni. L'investitore è tenuto ad acquisire le condizioni progettuali per i previsti interventi alla rete elettroenergetica e il consenso dell'azienda Elektro Primorske, UD Capodistria per la documentazione progettuale. Tutte le spese della progettazione, degli eventuali spostamenti, della protezione e dell'eliminazione dei danni dell'esistente rete elettroenergetica sono a carico dell'investitore.

La cabina di trasformazione deve essere di tensione 20/0,4 kV e di potenza nominale idonea, deve essere accessibile a un autocarro con gru del peso complessivo di 20 t. Se la ST verrà installata in un altro stabile con altra destinazione, deve essere ubicata al piano terra, se possibile all'angolo dello stabile e deve essere direttamente accessibile dall'esterno. Il cavidotto 20 kV deve essere edificato con cavi unifilari 20 kV, posizionati in tubazioni in PVC lungo l'intero percorso. La rete a bassa tensione nei centri urbani deve essere progettata quale cavidotto, posizionato nella canalizzazione di cavi in PVC e si ricorre alla tipologia di reti radiali che partono dalle cabine di distribuzione, dotate di protezione da scariche elettriche con interruzione automatica dell'alimentazione.

Nella progettazione ed edificazione di stabili nelle aree interessate da futuri atti territoriali, bisognerà considerare le vigenti tipizzazioni delle aziende di distribuzione, le vigenti disposizioni e standard tecnici e acquisire la documentazione amministrativa. Le infrastrutture elettroenergetiche devono essere elaborate progettualmente in una mappa separata.

La progettazione e l'installazione di nuove stazioni di trasformazione con le pertinenti reti a media e a bassa tensione dipende dagli impianti previsti nelle singole aree.

Le nuove cabine di trasformazione si potranno edificare come stabili indipendenti nell'ambito di altri stabili o nelle loro dirette vicinanze.

Per l'edificazione di stabili nella fascia di protezione della rete e degli impianti elettroenergetici bisogna soddisfare le condizioni che concernono le radiazioni elettroenergetiche e l'inquinamento acustico (Gazzetta Ufficiale della RS n. 70/96) e le disposizioni del Regolamento sulle condizioni e le limitazioni di edificazione, utilizzo degli stabili e svolgimento di altre attività nella fascia di protezione delle reti elettroenergetiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/10).

Per le aree in cui sarà necessaria una maggiore potenza di allacciamento, sarà necessario richiedere una ricerca sulla possibilità di alimentazione con energia elettrica.

Articolo 25

Rete idrica

Rifornimento idrico e sicurezza antincendio

Per il rifornimento idrico dei comparti di assetto bisogna completare l'esistente rete idrica pubblica secondaria, che deve scorrere nelle superfici pubbliche ed essere collegata per garantire la sicurezza antincendio esterna della zona in oggetto.

Bisogna costruire con priorità la rete idrica secondaria all'interno del comparto S13 / 2D4, già costruito a tratti e dove il rifornimento idrico degli stabili viene garantito con allacciamenti della lunghezza fino a 200 m.

Bisogna garantire l'assetto della zona S 13 / 2D3b con la rete idrica pubblica parallelamente alla costruzione degli stabili.

Condizioni progettuali per la collocazione degli stabili nel territorio

L'assetto vegetale non deve in nessun caso compromettere gli esistenti impianti idrici e quelli previsti. Non è ammesso piantare vegetali all'interno della fascia di protezione.

Bisogna considerare sia gli impianti idrici esistenti che quelli previsti nella progettazione di tutti gli interventi nell'intera zona di assetto.

Gli interventi previsti non devono peggiorare le condizioni riguardo alla sicurezza dell'esercizio degli stabili, alla loro regolare manutenzione, alla qualità igienico-sanitaria dell'acqua potabile e alla durata degli stabilimenti idrici.

Gli interventi previsti non devono peggiorare le condizioni del rifornimento idrico e della protezione antincendio agli esistenti utenti.

Le interferenze della rete idrica e degli allacciamenti alle infrastrutture comunali, nonché i distacchi dagli altri impianti devono essere conformi alla normativa tecnica e alle disposizioni del RT dell'Acquedotto del Risano Capodistria.

Allacciamento alla rete idrica pubblica

La zona interessata dal PR è rifornita d'acqua tramite il serbatoio d'acqua RZ Malija 750 m³, posto a quota 278.00 m s.l.m. e il serbatoio d'acqua RZ Korte 200 m³, posto a quota 238.00 m s.l.m.

Il dimensionamento dei nuovi allacciamenti di cavi si stabilisce in conformità alle esigenze di rifornimento idrico e alla protezione antincendio interna delle costruzioni previste.

Il sistema della rete idrica interna deve essere attuato in modo da evitare ritorni dell'acqua nella rete idrica pubblica.

L'ubicazione del punto di erogazione (del pozzetto di misura) deve essere nel pozzetto di misura tipizzato esterno dell'Acquedotto del Risano Capodistria, e deve essere ubicato in modo da non contrastare il regolare utilizzo del terreno e in modo da garantire l'incontrastata misura del consumo d'acqua e la manutenzione dei pozzetti di misura.

Il tipo di pozzetto, le dimensioni, il tipo dei pozzetti di misura e il montaggio sono stabiliti nel Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano Capodistria (Gazzetta Ufficiale nn. 16/2013, datata 2 febbraio 2013).

L'Acquedotto del Risano provvederà a convalidare le condizioni tecniche da soddisfare affinché la costruzione sia allacciata alla rete idrica pubblica con il rilascio dell'apposito nulla osta.

Articolo 26

Riscaldamento degli stabili

Il riscaldamento degli edifici nella zona è individuale. Si consiglia di allacciare più edifici ad una centrale di riscaldamento e di sottoporre gli impianti di riscaldamento ad ammodernamenti tecnologici.

In caso di costruzione del gasdotto per una parte o per l'intero abitato va elaborata la relativa documentazione progettuale, nella quale venga rappresentato l'adattamento del gasdotto alle altre reti di urbanizzazione e l'ubicazione della centrale del gas. Nella prima fase, fino all'elaborazione di detto progetto e della relativa documentazione, è possibile utilizzare, nel rispetto delle prescrizioni e delle condizioni accolte dal Comune di Isola, piccoli serbatoi del gas combustibile liquefatto. Per un singolo edificio è possibile collocare solo un serbatoio (il quale, se attrezzato con contatori a detrazione, può essere usato da più utenti). Di regola un gruppo di edifici adiacenti viene collegato a un serbatoio comune.

Articolo 27

Assetto del traffico nella zona

Rete stradale

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

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

È ammesso organizzare l'accesso a un massimo di tre stabili con strada a senso unico di min. 3.00 m.

Tutte le superfici del traffico devono essere idoneamente rinforzate. Di regola il parcheggio è previsto all'interno dei terreni funzionali degli edifici.

I corridoi di tutti gli impianti scorrono sotto o lungo le carreggiate. Lo spazio necessario alla realizzazione degli impianti è indicato nell'allegata rappresentazione dei vari tipi di strada con segnati i corsi degli impianti di urbanizzazione primaria. Sopra i corridoi delle installazioni è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, nonché di muri di recinzione o di sostegno. Dette superfici possono essere assestate come parcheggi, aree verdi oppure orti con piante annuali o arbusti.

Lungo le strade principali (Korte-Lucia, Korte-Podpadna, Korte-Medoši) e le principali strade interne vengono piantati alberi a forma di viale. Vanno adattati a questa richiesta la progettazione e la realizzazione degli impianti di urbanizzazione, nonché i piani di inverdimento delle superfici pubbliche e dei terreni individuali collocati lungo le strade succitate.

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

Nell'edilizia residenziale vanno garantiti minimo 2 posti macchina (garage o parcheggi) per ogni unità abitativa, da allestirsi nello

stabile stesso ovvero nell'ambito del lotto fabbricabile. L'assetto dei posteggi è raffigurato nel progetto per l'edificazione dello stabile ovvero nel progetto per l'assetto delle aree scoperte.

Nel corso del procedimento di acquisizione della concessione edilizia va accertato il numero necessario di posteggi per le attività produttive, di rifornimento e dei servizi e altre attività commerciali. Gli eventuali posteggi addizionali e le superfici di manipolazione si allestiscono sul lotto edificatorio designato alla singola attività ovvero allo stabile. La sistemazione dei posteggi addizionali non deve modificare il concetto dell'assetto e il rapporto tra le superfici edificate e non edificate, il che va raffigurato nel progetto di assetto delle aree scoperte. I posteggi vanno garantiti anche all'area di parcheggio indipendente (fino a un massimo di 3 posteggi), a condizione che il parcheggio sia ubicato sul lotto di proprietà ovv. sul lotto con iscritto il diritto di superficie (per almeno 50 anni) e ubicato nel raggio fino a 100 m.

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

È necessario un posteggio per i locali amministrativi, di produzione e servizi, commerciali e altri locali commerciali su:

- 30 m di superficie lorda per gli uffici e altri locali commerciali, eccetto per i locali di cui ai seguenti alinea,
- 60 m di superficie lorda per i negozi,
- 100-120 m di superficie lorda per i magazzini e i locali di lavoro (di produzione e servizi),
- 4 posti a sedere negli esercizi di ristorazione,
- una camera in uno stabile turistico.

In caso di attività di alloggio studentesco (ostello), non sono necessari posteggi.

Tutte le superfici del traffico sono asfaltate, i posteggi possono essere ricoperti di pannelli verdi.

I tracciati di tutti gli impianti devono scorrere nella carreggiata o lungo la stessa. Le larghezze necessarie agli impianti delle infrastrutture comunali sono evidenti dai profili caratteristici delle strade con iscritti i tracciati degli impianti delle infrastrutture comunali.

Nelle fasce di protezione lungo le strade e lungo i corsi delle reti d'infrastruttura non è ammesso costruire edifici di nessun tipo (neanche ausiliari) e neppure parapetti o muri di sostegno senza aver prima acquisito il consenso del gestore delle reti d'infrastruttura pubblica di rilevanza economica.

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

Articolo 28

Rete delle comunicazioni

La nuova centrale telefonica ATM Malija sul Colle di Malija è collegata con le reti di radioripetitore con le centrali telefoniche a Isola, Capodistria e Lucia. L'OD ATC Malija è una linea terrestre TT fino agli abitati di Šared, Cetore e Korte.

Nella zona in oggetto è prevista la ricostruzione dell'esistente rete telefonica. Nella 1a fase è previsto l'ampliamento dell'esistente rete telefonica autoportante via cavo. Nella 2a fase è prevista la collo-

cazione del cavo terrestre, inclusa la collocazione e l'edificazione di tutti gli impianti e quadri elettrici, come evidente nella mappa collettiva degli impianti di urbanizzazione primaria.

VIII TUTELA DELL'AMBIENTE

Articolo 29

Rumore

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

Articolo 30

Aria

Nella progettazione degli edifici e degli impianti vanno assicurate adeguate soluzioni per la protezione dell'aria dall'eccessivo inquinamento. Per prevenire l'inquinamento dell'aria provocato da scarichi eccessivi provenienti da fonti locali vanno ridotti i punti di combustione ovv. di riscaldamento, eseguiti adeguati rimodernamenti tecnologici e utilizzate fonti di energia ecologicamente più idonee (gas, oli combustibili leggeri, elettricità,...).

Articolo 31

Tutela delle acque e del suolo

Le fonti idriche esistenti vanno risanate e protette:

- tutte le esistenti fonti d'acqua e tutti i serbatoi sono protetti; non è ammesso alcun intervento nelle loro vicinanze che possa comprometterli. Bisogna considerare il Decreto sulla tutela, la conservazione e lo sfruttamento delle fonti d'acqua nel comune di Isola (Bollettino Ufficiale n. 19/88);
- parallelamente agli interventi nel territorio bisogna sistemare i letti dei corsi d'acqua e prevedere la fascia libera (4 m) per lo svolgimento delle opere di manutenzione;
- la condizione per l'ampliamento del rifornimento idrico e l'allacciamento degli utenti alla rete idrica è una rete sistemata con smaltimento nell'impianto di depurazione locale;
- è permesso smaltire nei corsi d'acqua o nel sottosuolo solamente acque depurate che adempiono alle disposizioni dell'Istruzione tecnica sulla classificazione delle sostanze pericolose e dannose e sulla temperatura ammissibile dell'acqua (Gazzetta Ufficiale della SRS n. 18/85);
- bisogna attuare gli interventi a terreni ricoperti di vegetazione, soprattutto se pendenti o ricoperti di terrazze, in modo da prevenire l'erosione del terreno.

Il risanamento e la conservazione delle fontane va rappresentata nella documentazione progettuale.

Per tutti gli interventi previsti è necessario provvedere allo scarico delle acque meteoriche e prendere adeguate misure per prevenire l'erosione del terreno.

Tutte le superfici destinate al traffico vanno pavimentate con materiali impermeabili a sostanze oleose; gli scarichi vanno eseguiti in modo da passare attraverso appositi raccoglitori di olio prima di raggiungere la rete fognaria.

Tutti i serbatoi di combustibili o di altre sostanze nocive o pericolosi vanno eseguiti in modo da rendere impossibile lo scolo del contenuto nella rete fognaria o nel sottosuolo.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi nell'ambiente (impianto locale di depurazione, interventi lungo gli alvei dei torrenti o di altri corsi naturali, attraversamenti delle reti di urbanizzazione...) vanno eseguite nel rispetto delle direttrici e delle condizioni dell'economia idrica relative al piano regolatore in oggetto, redatte dal Ministero per i beni ambientali - Amministrazione della RS per la tutela dell'ambiente - Sezione di Capodistria.

Articolo 32

Raccolta dei rifiuti

Nella zona di assetto dell'abitato di Korte sono organizzati la raccolta e l'asporto dei rifiuti misti urbani e delle singole frazioni di rifiuti derivanti dalla raccolta differenziata. I rifiuti si asportano al punto di raccolta.

In virtù dell'articolo 6 dell'Ordinanza sul trattamento della raccolta differenziata nell'attuazione del servizio pubblico di trattamento dei rifiuti urbani (Gazzetta Ufficiale n. 21/01), nella zona del centro storico o di una maggiore zona residenziale bisogna sistemare un punto di raccolta dei rifiuti per ogni 500 abitanti.

In virtù delle disposizioni del punto 3 dell'articolo 5 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel Comune di Isola (Bollettino Ufficiale 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 può venir allestito sulla superficie funzionale dell'edificio, 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 luogo di ritiro non è contemporaneamente anche il luogo di raccolta, gli utenti devono provvedere affinché i recipienti rimangano nel luogo di ritiro solo nel periodo stabilito per il ritiro dei rifiuti urbani.

In conformità all'articolo 13 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel comune di Isola (Bollettino Ufficiale n. 5/2005), i disegnatori e i progettisti 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.

I punti di raccolta devono essere tipizzati. Stabiliscono la forma tipizzata e le dimensioni del punto di raccolta l'esercente del servizio pubblico e il comune.

In conformità alla legislazione, il produttore di rifiuti originale, che non è il produttore di rifiuti originale del nucleo familiare, è tenuto a garantire nei locali, dove opera o svolge la propria attività, la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il percorso dei veicoli della nettezza urbana è la strada principale (di 1a, 2a e 3a categoria). Le strade senza sbocco devono avere una finale rotonda.

Nelle superfici pubbliche vengano usati per le finiture materiali, resistenti a sollecitazioni meccaniche e alla pressione, alla salatura, al gelo, alla pulizia meccanica e alla spazzatura delle superfici pubbliche.

Nell'inverdimento della zona e nella piantagione di viali alberati o singoli alberi si considerino i distacchi minimi dalle strade, dall'infrastruttura pubblica e dalle facciate degli edifici. Gli alberi e le siepi non devono essere piantati sopra impianti e reti dell'infrastruttura pubblica interrati.

Articolo 33

Protezione antincendio

Per garantire la possibilità di intervento in caso di incendi, nella progettazione e nell'esecuzione del piano regolatore è indispensabile

assicurare gli accessi d'intervento tenendo conto delle distanze obbligatorie, nonché un adeguato sistema di idranti.

Per il rifornimento idrico dei comparti di assetto bisogna completare l'esistente rete idrica pubblica secondaria che deve scorrere nelle superfici pubbliche ed essere collegata per garantire la sicurezza antincendio esterna della zona in oggetto.

IX ALTRE CONDIZIONI E OBBLIGAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Articolo 34

Cimitero

In conformità ai documenti comunali di pianificazione e alle già elaborate basi professionali particolari per il nuovo cimitero cittadino (prof. dott. A. Pogačnik, Lubiana, settembre 1992), il cimitero di Korte viene conservato e assestato come cimitero di interesse locale. L'attuale cimitero e le superfici destinate all'allargamento del medesimo si trovano nella zona S 13/1P, la quale verrà regolata secondo un progetto speciale. È possibile ampliare l'esistente cimitero nella zona in oggetto.

Per gli abitanti della città di Isola e delle zone rurali del Comune di Isola l'inumazione è prevista sul cimitero centrale. Nella prima fase il cimitero è quello sito in Viale Ivan Cankar a Isola; a lungo termine è previsto un nuovo cimitero, il quale secondo le basi professionali di cui sopra dovrebbe venir collocato nella zona dell'amfiteatro isolano.

Articolo 35

Le dimensioni del terreno funzionale per le tenute agricole si stabilisce in considerazione della posizione e della distribuzione reciproca degli stabili, del tipo e della possibilità di ampliamento della produzione, della superficie di manipolazione e del luogo per la conservazione della meccanizzazione agricola, nonché della posizione nel villaggio:

- la larghezza intorno allo stabile commerciale è di regola dai 4,00 ai 5,00 m,
- le dimensioni della superficie di manipolazione sono nel raggio massimo di 15,00 m,
- larghezza dell'accesso 3,5 m,
- dimensioni del terreno funzionale fino a 2000 m².

X FASI NELL'ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO TEMPORANEA DEI TERRENI

Articolo 36

In considerazione delle condizioni generali e delle posizioni a lungo termine del Comune di Isola e in conformità al presente piano regolatore, nelle zone Z 13/2D e S 13/2D3b si progetterà e attuerà l'edificazione della rete delle infrastrutture comunali primarie. Le zone a sud della strada Lucia – Korte (p.c. 2083) fino al sentiero p.c. 1256 (tutte C.c. Dvori) sono previste quale sito di ulteriore edificazione e sviluppo di attività complementari dell'abitato (attività residenziali e artigianali, terziarie e dei servizi).

Articolo 37

Per il periodo fino all'inizio della costruzione degli edifici e degli impianti previsti, i terreni possono venir utilizzati per le attuali finalità, a patto che questo non comprometta i programmi adiacenti attuali o previsti e l'aspetto della zona.

Altre destinazioni temporanee dei terreni sono consentite se conformi alla funzione e all'aspetto della zona, a patto che non influiscano sulle condizioni di vita e di lavoro e non ostacolino l'attuazione degli interventi pianificati.

XI TOLLERANZE

Articolo 38

L'applicazione dei margini di tolleranza è ammessa a condizione che gli interventi:

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

La tolleranza ammessa dei parametri planimetrici e altimetrici è al massimo del 10 %.

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

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

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

Per quanto riguarda gli accessi ai lotti fabbricabili, sono possibili anche altre soluzioni, diverse da quelle pianificate e raffigurate nella parte grafica del PR Korte, a patto che venga precedentemente acquisito il consenso da parte dei proprietari dei lotti in oggetto e che vengano rispettate le disposizioni del presente decreto. In caso di adempimento delle condizioni di cui sopra, è necessario acquisire il consenso del gestore delle strade e delle altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica.

Le tolleranze nella zona del monumento urbanistico sono limitate a causa del regime di tutela.

Per le infrastrutture pubbliche di rilevanza economica, comprensive di tutti i cavi comunali, sono possibili anche altre soluzioni, diverse da quelle previste e rappresentate nella parte grafica del PR Korte, in conformità alle esigenze, possibilità e linee guida del gestore del singolo impianto delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica. Lo stesso vale anche per l'assetto ambientale in merito alla raccolta dei rifiuti urbani.

XII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 39

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

Durante i procedimenti di rilascio del permesso di costruire, avviati prima dell'entrata in vigore di questo decreto, vengono applicate le disposizioni del Decreto sul piano regolatore Korte (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 12/95 e 4/08) se per i finanziatori ciò comportasse soluzioni economicamente migliori.

Il Piano regolatore dell'abitato di Korte è permanentemente a disposizione degli interessati presso l'ufficio preposto all'assetto del territorio del Comune di Isola e presso la CL Korte.

In caso di discordanza tra la parte testuale e quella grafica del PR Korte, durante il rilascio del permesso di costruire si considera la parte testuale del decreto.

Articolo 40

Le disposizioni del PR Korte non si applicano agli stabili interessati dalle NTA di risanamento. Si procede al risanamento degli stabili in conformità alle disposizioni delle NTA di risanamento.

Articolo 41

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

Prot.n.: 3505-2/2015

Data: 6. 7. 2017

Il Sindaco
mag. Igor KOLENC