

ALLEGATO 3

NTAP Oprema

NTAP OPREMA

PARTE TESTUALE

I. PARTI INTEGRANTI DEL NTAP

(1) NTAP comprende una parte di testo oltre agli elaborati grafici

(2) La componente testuale comprende i seguenti capitoli:

I. LE COMPONENTI DEL NTAP

II. L'AREA DEL NTAP E LE UNITA' INTERNE DI ASSETTO TERRITORIALE

III. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA

IV. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. norme tecniche di attuazione in merito alla destinazione d'uso e al tipo di interventi nel territorio,
2. norme tecniche di attuazione in merito all'ubicazione dei fabbricati,
3. norme tecniche di attuazione in merito alle dimensioni e alla progettazione dei fabbricati,
4. norme tecniche di attuazione in merito all'assetto delle superfici esterne e a verde,
5. norme tecniche di attuazione e criteri per la lottizzazione,
6. norme tecniche di attuazione in merito all'allacciamento dei fabbricati agli impianti delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica e dei beni pubblici edificati,
7. norme tecniche di attuazione in merito alla conservazione integrata del patrimonio culturale, naturale, di tutela dell'ambiente e di protezione da disastri naturali e altro tipi di intemperie e necessità di difesa,
8. norme per le opere urgenti di manutenzione.

V. FASI DI ATTUAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE E DISTACCHI AMMESSE

(3) Elaborati grafici:

1. Stato di fatto dell'assetto, in scala 1: 500
2. Carta dell'esistente infrastruttura comunale, in scala 1: 500
3. Assetto della viabilità, in scala 1 : 500
4. Piano di lottizzazione, in scala 1 : 500

II. L'AREA DEL NTAP E LE UNITA' INTERNE DI ASSETTO TERRITORIALE

II.1 Area interessata dal NTAP

(1) L'area del NTAP OPREMA comprende la UPT IZ-05/10. I limiti dell'area NTAP OPREMA sono rappresentati negli elaborati grafici.

II.2 Area interessata dal PSN

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

II. 3 Comparti di assetto del territorio

L'area del NTAP comprende sei comparti programmatici e territoriali, ossia i comparti A, B, C, D, E e F come risulta da tavola allegata. Alcuni comparti si suddividono inoltre in sotto unità di comparto.

III. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA

III.1 Destinazione d'uso dell'area

- (1) Nell'area del NTAP sono previste prevalentemente destinazioni d'uso per attività produttive della zona industriale dove si localizza prevalentemente l'industria alimentare. Qui sono consentiti solamente interventi che non hanno impatti negativi sull'ambiente.
- (2) Oltre alle attività di produzione, ci possono essere attività di impianti industriali e negozi e altre attività di vendita-stoccaggio e lavorazione, uffici, attività artigianali di minori dimensioni, attività di trasporto e simili.
- (3) Nell'area è consentita la pianificazione dell'industria alimentare (impianti di produzione alimentare e commercio di alimentari) a condizione che si garantisca la tutela dell'ambiente senza emissioni nocive ed immissioni dalle aree limitrofe in conformità alla normativa che regola le condizioni di attuazione dell'industria alimentare.
- (4) La pianificazione dell'industria non alimentare, quale attività supplementare nell'area, è consentita se la stessa non ha effetti nocivi sull'esistente industria alimentare ossia se viene garantita l'idoneità della tecnologia edilizia e di produzione dal punto di vista degli effetti sull'industria alimentare.
- (5) Le attività commerciali e di stoccaggio nell'area NTAP sono limitate alla vendita e allo stoccaggio in locali chiusi. La vendita e lo stoccaggio all'aperto di semilavorati, materiali edili e altri materiali di riproduzione non è ammessa.
- (6) Nell'area del NTAP OPREMA è ammessa l'attività di ristorazione come intervento aggiuntivo alle attività della zona.
- (7) Nell'area del NTAP OPREMA non è consentito progettare appartamenti, residenze commerciali e altri tipi di attività che comportano alloggiamenti a breve o duraturi.
- (8) Nell'area del NTAP OPREMA sono vietate le discariche ovvero i depositi. In tutta l'area è vietato depositare rifiuti urbani e altri rifiuti ingombranti (come anche macchinari, veicoli, imbarcazioni fuori uso e altri rifiuti industriali).

IV. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

IV.1.1 Tipi di fabbricati in merito alla loro destinazione d'uso

- (1) I tipi di fabbricati in merito alla destinazione d'uso, previsti in questo NTAP sono conformi alle disposizioni dell'Ordinanza sulla classificazione degli edifici e sugli edifici di importanza nazionale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 109/2011).
- (2) I tipi di edifici in merito alla destinazione d'uso devono essere conformi alla destinazione d'uso del territorio.
- (3) Sono ammessi i seguenti tipi di fabbricati esigenti e meno esigenti:

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Trattorie, ristoranti e birrerie
 Impianti dell'illuminazione pubblica
 Edifici di banche, uffici postali e aziende di assicurazione
 Altri edifici commerciali
 Edifici commerciali
 Sale per fiere, complessi fieristici
 Edifici per attività terziarie
 Autosili
 Fabbricati industriali
 Serbatoi, silos e magazzini
 Edifici per la cultura e l'intrattenimento
 Edifici per l'assistenza sanitaria
 Palazzetti dello sport
 Fabbricati per la coltivazione delle piante
 Fabbricati per lo stoccaggio del raccolto
 Altri Fabbricati agricoli non residenziali

OPERE DI INGEGNERIA CIVILE

Strade locali e vie pubbliche, strade non categorizzate e vie forestali
 Acquedotti a lunga distanza
 Edifici per il pompaggio, il filtraggio e la raccolta dell'acqua
 Cavidotti elettroenergetici a lunga distanza (mobili)
 Gasedotti locali (di distribuzione)
 Acquedotti locali per acqua potabile e tecnologica
 Cavidotti locali per acqua calda, vapore e aria compressa
 Colonne d'acqua, pozzi e idranti
 Tubature per acqua reflua
 Impianti di depurazione
 Cavidotti elettroenergetici locali (di distribuzione) e reti locali delle telecomunicazioni (di accesso)
 Altre opere di ingegneria civile, non classificate altrove

IV.1.2 Modifica della destinazione d'uso

Nell'area interessata dal NTAP sono ammesse modifiche nella destinazione d'uso dell'intero fabbricato o di parte dello stesso in conformità alle destinazioni d'uso ammesse e ad altre disposizioni in vigore.

IV.1.3 Tipi di costruzioni e altri interventi nel territorio

- (1) Se non stabilito in diverso modo dal presente piano per il singolo comparto, nell'intero territorio di assetto sono ammessi i seguenti tipi di costruzioni:
- (2) Se non stabilito in diverso modo dal presente piano per il singolo comparto, nell'intero territorio di assetto sono ammessi i seguenti interventi:
 - riassetto delle superfici del traffico,
 - riassetto e costruzione di impianti delle infrastrutture energetiche e comunali – edifici energetici e di ingegneria civile,
 - sistemazione di superfici all'aperto,
 - piantagione di alberi e di altre piante autoctone.
- (3) Tutte le altre costruzioni e gli altri interventi nel territorio devono essere conformi alle disposizioni del presente piano.

IV.1.4 Tipi di fabbricati consentiti sia esigenti e meno esigenti definiti in conformità con il Decreto sulla disposizione dei fabbricati in rapporto alla difficoltà della costruzione (Gazzetta Uff. RS, nn. [18/13](#), [24/13](#), [26/13](#), [61/17](#) – GZ, [61/17](#) – ZUreP-2 e [37/18](#))

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

IV.1.5 Attività ammesse

Nell'area di assetto sono ammesse tutte le attività conformi alla destinazione d'uso previste per questo territorio.

2. Norme tecniche di attuazione in merito all'ubicazione dei fabbricati

IV.2.1 Ubicazione dei fabbricati

- (1) L'ubicazione dei fabbricati è evidente dagli elaborati grafici del presente piano, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
- (2) Le dimensioni massime dei singoli edifici sono rappresentate nella tavola: Situazione d'assetto, dove sono stabiliti i limiti di edificabilità per i singoli fabbricati.

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

IV.2.2 Ubicazione delle opere di ingegneria civile

E' consentito edificare opere di ingegneria civile e fabbricati non esigenti e semplici (tranne le pergole) fino al limite del lotto; e con consenso scritto del proprietario ossia, nel caso di comproprietà multipla, con i consensi scritti di tutti i proprietari del lotto limitrofo e sul confine del lotto.

IV.3. Norme tecniche di attuazione in merito alle dimensioni e alla progettazione dei fabbricati

IV.3.1 Disposizioni generali in merito alle dimensioni e alla progettazione di fabbricati esigenti e meno esigenti

- (1) Le previsioni planivolumetriche dei fabbricati di nuova costruzione o di porzioni di fabbricati devono essere in funzione dell'estensione e della forma del lotto fondiario nonché del rapporto con i manufatti esistenti – complessi ovvero comprensori attigui, in considerazione altresì della progettazione adeguata degli spazi scoperti.
- (2) Tutti i nuovi manufatti devono rispettare il numero dei piani P +1.
- (3) L'altezza relativa minima del cornicione dei manufatti (misurata dal punto più basso del terreno adiacente il manufatto alla parte inferiore del cornicione) è + 7,00 m.
- (4) Tutti gli interventi, riguardanti i manufatti e le rispettive aree di pertinenza, devono essere armonici e coordinati dal punto di vista costruttivo, tecnico, funzionale ed architettonico, preservando e migliorando l'assetto dello fabbricato e delle aree circostanti. I fabbricati devono essere tecnicamente ed architettonicamente consoni alla tipologia prevalente nella zona. Le facciate devono essere sobrie, dall'articolazione uniforme e con ingressi ben visibili.

- (5) Nel rispetto delle norme generali e delle norme per i comparti e dei subcomparti è ammessa l'ulteriore suddivisione interna dei manufatti che deve essere articolata e rappresentata nel progetto di acquisizione del permesso di costruire.
- (6) I tetti dei manufatti devono essere consoni agli altri manufatti del singolo comparto. I tetti sono piani, leggermente in pendenza (fino ad un massimo di 5°) e in materiali leggeri. Il colmo del tetto può essere al massimo di 1,5 m sopra il cornicione.
- (7) Le insegne, anche quelle pubblicitarie, e gli eventuali pannelli pubblicitari vanno collocati sulle facciate dei fabbricati e devono figurare nei progetti per l'acquisizione ovvero la modifica del permesso di costruire. Non è ammessa l'installazione di insegne che presentino aggetti rispetto al corpo di fabbrica.
- (8) Se non stabilito in altro modo per i singoli manufatti in questo NTAP, tutti i manufatti possono avere un vano interrato, in considerazione comunque delle seguenti condizioni:
 - La quota del pavimento dello scantinato deve consentire lo scarico gravitazionale delle acque reflue nel sistema fognario pubblico.
 - Nei comparti “A”, “B”, “C” e “D” lo scantinato è completamente interrato. Può essere visibile solamente la rampa di accesso al garage sotterraneo e la scala adiacente al manufatto per l'accesso al piano interrato.
 - L'ubicazione delle rampe di accesso per i veicoli al garage sotterraneo dei manufatti D1, D2, E1, E2, E3 ed F2 è rappresentata nella parte grafica del presente piano, e cioè nella tavola: Ideazione della viabilità. Le rampe di accesso per i manufatti di cui sopra possono essere ubicate anche altrove.
 - A causa della pendenza del terreno, nei comparti “E” ed “F” lo scantinato può essere completamente interrato o interrato da tre parti, in modo da essere visibile da una parte.
 - È possibile edificare diversi piani interrati, se sono destinati esclusivamente al parcheggio e a condizione che sia sistemato lo scarico delle acque reflue nel sistema fognario pubblico.
 - Le vie di accesso al piano interrato non devono oltrepassare i limiti dei lotti edificatori.
- (9) Tutti gli interventi edilizi devono avere idonee superfici accessorie (recapito a domicilio, traffico stazionario di automezzi, macchinari...) sul pertinente lotto edificatorio, in caso contrario l'intervento non è ammesso.
- (10) Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) devono figurare nel progetto di acquisizione del permesso di costruire e devono essere previste all'interno delle dimensioni planivolumetriche del manufatto (limiti edilizi esterni del manufatto). Ulteriori collocazioni di costruzioni e impianti tecnologici (apparecchi di refrigerazione, antenne, tubature, costruzioni provvisorie) al di fuori dei limiti planivolumetrici massimi (limiti edilizi esterni dei manufatti) non sono ammesse. Possono essere collocate solamente sulle facciate dei manufatti, se non sono visibili o sono nascoste, ovvero sui tetti, ma in questo caso devono essere distanti dal limite del tetto di almeno 4 m.
- (11) A prescindere da altre disposizioni del presente piano, gli elementi che possono superare l'altezza massima del manufatto sono i seguenti: il camino, gli impianti di installazione, i collettori e i pannelli solari, l'accesso al tetto, il recinto, lo stabile o l'impianto delle infrastrutture delle telecomunicazioni; fermo restando che devono distare dal limite del tetto di almeno 4 m.

IV.3.2 Comparto A

Nel comparto "A" è consentita la costruzione di un manufatto della planimetria massima di 42,50 m x 34,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

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

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

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

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

IV.3.3 Comparto B

(1) Nel subcomparto B1 del comparto B è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 42,50 m x 28,50 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

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

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

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

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

(2) Nel subcomparto B2 del comparto B è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 42,50 m x 79,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

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

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

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

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

Comparto C

(1) Nel comparto C è ammessa la costruzione di manufatti nella superficie planimetrica massima di 84,00 m x 34,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

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

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

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

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

(2) Nel comparto C bisogna redigere il progetto per l'acquisizione del permesso di costruire per l'intera area, incluse le superfici esterne pertinenti, a causa delle condizioni tecniche ed edilizie dei fabbricati e della sicurezza antincendio, per tutti gli interventi nel territorio.

(3) Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi

di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) non devono essere montati sulle facciate prospicienti sulla strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola.

- (4) Nella parte meridionale del comparto C lungo il confine con il subcomparto E3 del comparto E è previsto un sentiero pedonale che collega la parte interna dell'area con la strada, che confina con la parte est della zona industriale di Isola nella parte orientale dell'area, lungo la quale sono previsti posti di parcheggio.

Comparto D

- (1) Nell'intera area del comparto D è previsto l'abbassamento del terreno fino al livello della strada interna di accesso 1 con piazzale di manovra.
- (2) Nel subcomparto D1 è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 28,50 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
Il numero massimo dei piani è $K + P + 2$.
L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione è + 12,00 m.
L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 19,30 m s.l.m.
L'altezza massima assoluta del cornicione è + 31,30 m s.l.m.
- (3) Nel subcomparto D2 è ammessa la costruzione di manufatti dalla superficie planimetrica massima di 52,00 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
Il numero massimo dei piani è $K + P + 2$.
L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente al fabbricato al livello inferiore del cornicione è + 12,00 m.
L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente al fabbricato è + 19,30 m s.l.m.
L'altezza massima assoluta del cornicione è + 31,30 m s.l.m.

Comparto E

- (1) Nel comparto E è prevista l'edificazione di tre manufatti, la cui quota della soglia si adegua alla pendenza del terreno, crescente da nord-est a sud-ovest.
- (2) Nel subcomparto E1 è ammessa la costruzione di manufatti dalla superficie planimetrica massima di 16,50 m x 16,50 m e 32,00 x 23,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
Il numero massimo dei piani è $K + P + 2$.
L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione è + 11,00 m.
L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 25,50 m s.l.m.
L'altezza massima assoluta del cornicione è + 36,50 m s.l.m.
- (3) Nel subcomparto E2, è ammessa la costruzione di manufatti della planimetria massima di 49,50 m x 19,50 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola:

Situazione d'assetto.

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

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

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

L'altezza massima assoluta del cornicione è + 36,50 m s.l.m.

- (4) Nel subcomparto E3 è ammessa la costruzione di manufatti dalla planimetria massima di 54,50 m x 17,00 m nell'ubicazione, rappresentata nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
- Il numero massimo dei piani è $K + P + 2$.
- L'altezza relativa massima del cornicione (misurata dal livello più basso del terreno adiacente lo stabile al livello inferiore del cornicione è + 11,00 m.
- L'altezza massima assoluta dalla quota più bassa del terreno adiacente lo stabile è + 21,00 m s.l.m.
- L'altezza massima assoluta del cornicione è + 32,00 m s.l.m.
- (5) È possibile collegare i manufatti dei comparti E2 ed E3 in modo da formare un unico manufatto. La larghezza massima della parte che collega i manufatti E2 ed E3 è uguale alla larghezza massima dello stabile E3. Anche le altezze massime assolute del pianterreno e del cornicione di detta parte sono uguali a quelle stabilite per lo stabile E3.
- (6) Senza riguardo alle altre disposizioni del presente NTAP, le facciate degli edifici E1, E2 ed E3 che sono girate verso Strada Meridionale – est, devono essere allineate e non possono avere distacchi dai limiti edilizi massimi degli stabili, che determinano il distacco minimo dalla Strada Meridionale e che sono rappresentate nella tavola: Situazione d'assetto.
- (7) Le quote del pianterreno degli edifici vanno adeguate alla configurazione del terreno e possono avere distacchi fino a +/- 1,5 m, ma vanno comunque adeguate alle quote relative e assolute dei cornicioni, che non vanno superate.
- (8) Tutte le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, vasi di espansione, tutti i tipi di macchinari e impianti tecnologici, antenne) non devono essere montati sulle facciate rivolte verso Strada Meridionale - est.
- (9) A nordovest del comparto E si prevede la strada interna di accesso 2.
- (10) A nordovest della strada interna di accesso 2 si prevede la piantagione di alberi, con funzione di tampone tra gli edifici dell'area E e i rimanenti stabili, che si trovano a nordovest del comparto E, come rappresentato negli elaborati grafici del PTP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

Comparto F

- (1) Nel comparto F è prevista la costruzione di un parcheggio e di fabbricati con quote di soglie dell'edificio adeguate alla pendenza del terreno, crescente da nordovest a sudest.
- (2) Nel comparto F1 è previsto un parcheggio, come si evidenzia negli elaborati grafici del NTAP, e cioè dalla tavola: Situazione d'assetto, e che sarà destinata agli utenti degli edifici dell'area interessata dalle NTAP Oprema (impiegati e clienti).
- (3) Nel subcomparto F2 è ammessa la costruzione di manufatti dalla superficie planimetrica massima di 60,50 m x 18,00 m nell'ubicazione, rappresentata negli elaborati grafici del piano, e

cioè nella tavola: Situazione d'assetto.

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

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

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

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

- (4) La quota del pianterreno del fabbricato F2 va adeguata alla configurazione del terreno dove si possono avere distacchi fino a +/- 1,5 m, ma vanno comunque adeguate alle quote relative e assolute dei cornicioni, che non vanno superate.

Dimensioni e forma delle opere di ingegneria civile

- (1) Il muro di sostegno o la scarpata sono dell'altezza massima di 3,00 m, misurata dal livello del terreno; le altezze superiori vanno eseguite con distacco orizzontale. Il distacco orizzontale deve avere la larghezza di almeno 50 cm. I muri di sostegno o le scarpate completamente interrati non si considerano nel calcolo dell'altezza.
- (2) È ammessa la combinazione di muri ovvero scarpate con recinzione in metallo, dell'altezza massima di 5,00 m, dove la parte murata è dell'altezza massima di 3,00 m. È permesso piantare siepi.
- (3) Sono ammesse recinzioni trasparenti in rete o fili di ferro dell'altezza massima di 2,50 m.
- (4) I muri di sostegno o le scarpate possono essere:
 - murate in pietra massiva con tecnica a secco o con malta, ma che deve comunque mantenere l'aspetto di muratura a secco,
 - costruiti in cemento armato.

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

Superfici esterne

- (1) Per l'assetto delle superfici esterne bisogna utilizzare materiali e dettagli di qualità.
- (2) È possibile recintare i singoli complessi ossia terreni.
- (3) È possibile includere nell'ideazione di assetto del singolo comparto, subcomparto o edificio pannelli informativi, che devono però essere progettati con cura e conformi all'assetto nel suo complesso.
- (4) Nella fascia lungo le strade, riservata alla sistemazione della segnaletica e degli equipaggiamenti stradali, e nei triangoli di visibilità degli incroci e dei raccordi stradali, non è permesso collocare pali con pannelli pubblicitari, totem o altri impianti di informazione o pubblicizzazione.
- (5) Nell'intera area bisogna collocare le attrezzature urbane (cestini, illuminazione pubblica, panchine, tavoli, fioriere, portabiciclette), che devono essere funzionali e progettati in modo da avere un aspetto discreto e poco visibile.
- (6) Nelle superfici pubbliche vanno utilizzati per lo strato superficiale materiali resistenti a strofinamenti meccanici e danni, allo spargimento di sale, al ghiaccio, alla pulizia meccanica e alla spazzatura delle superfici pubbliche.

Assetto delle superfici a verde

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

IV.5. Norme tecniche di attuazione e criteri per la lottizzazione

Lotto edificabile

- (1) Per i comparti A e C si prevede un lotto edificatorio per ogni comparto. Le dimensioni e la forma dei lotti edificatori per il singolo comparto sono rappresentati negli elaborati grafici del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto.
- (2) Per i subcomparti B1, B2, D1, D2, E1, E2, E3, F1 ed F2 si prevede un lotto edificatorio per il singolo subcomparto. Le dimensioni e la forma dei lotti edificatori per il singolo comparto sono rappresentati negli elaborati grafici del NTAP, e cioè nella tavola: progetto della lottizzazione.

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

IV.6.1. Infrastrutture di viabilità

(Disposizioni generali relative alle infrastrutture della viabilità)

- (1) Le strade di accesso all'area sono:
 - Strada Industriale nella parte nordoccidentale, e
 - strada che confina con l'area della zona industriale di Isola nella parte nordorientale.
- (2) Accessi alle singole aree:
 - gli accessi alle aree A, B1, B2, D1 e D2 sono previsti tramite la strada interna di accesso 1 che si collega a Strada dell'Industria.
 - L'accesso all'area C si prevede dalla strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola.
 - Gli accessi alle aree E1, E2, E3 ed F2 si prevedono tramite la strada di accesso interna 2 che si collega la strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola.
 - L'accesso all'area F1 si prevede da Strada dell'Industria.
 - L'accesso all'area A è possibile anche dal parcheggio nel subcomparto F1, come evidente

dalla parte grafica del piano, e cioè dalla tavola: Situazione d'assetto.

- (3) Gli allacciamenti al Strada dell'Industria e alla strada che confina con la parte est della zona industriale di Isola sono rappresentati nella parte grafica del piano, e cioè dalla tavola: Ideazione della viabilità.
- (4) I nuovi allacciamenti dell'area devono essere conformi in termini di altezza e tecnica alle strade, alle quali si allacciano.
- (5) La larghezza della carreggiata della strada di accesso 1 è almeno 6,0 m con traffico in due direzioni ovvero almeno 3,5 m con traffico in una direzione; la larghezza della strada di accesso 2 è invece almeno 5,0 m con traffico in due direzioni. Le strade di accesso non devono essere destinate alla manipolazione. La segnaletica stradale, che deve figurare nei progetti delle infrastrutture comunali e del traffico, deve impossibilitare il parcheggio e la sosta dei veicoli nelle strade di accesso ed essere munita di vie di pronto soccorso con superfici di pronto soccorso.
- (6) Lungo le strade di accesso interne deve essere previsto almeno un corridoio per pedoni per la sicurezza dei pedoni e deve essere priva di ostacoli architettonici.
- (7) Nella parte sudoccidentale della strada di accesso 2 si prevede un nuovo piazzale di manovra, come evidente dalla tavola: Situazione d'assetto.
- (8) Nell'area bisogna garantire l'accesso ai veicoli di pronto intervento in tutto il territorio in caso di incendio o altro incidente (porta nell'eventuale recinto di separazione tra i singoli comparti).
- (9) Le acque reflue e meteoriche provenienti dai manufatti, dai lotti e da altre fonti di assetto esteriore, non deve scorrere sulla strada ovvero non vi deve stagnare e non deve scorrere negli impianti di drenaggio delle strade o del corpo stradale.
- (10) I distacchi dei manufatti dalle strade pubbliche devono essere conformi alle disposizioni settoriali delle strade, della sicurezza del traffico stradale e della progettazione delle strade. In base alle disposizioni elencate, i proprietari dei terreni devono permettere tutti gli interventi necessari all'utilizzo non ostacolato delle strade pubbliche.
- (11) I distacchi dei manufatti dalle strade pubbliche non devono essere inferiori a 3,0 m, tranne nel caso in cui il distacco risulta inferiore nella tavola: Situazione d'assetto. I manufatti non devono contrastare la visibilità delle strade pubbliche e dei loro allacciamenti.
- (12) Le parti esposte delle recinzioni, dei muri di supporto o delle scarpate e siepi devono distare dalle strade pubbliche 1,2 m. Gli stessi non devono contrastare la visibilità delle strade pubbliche e dei loro allacciamenti. A prescindere da quanto specificato, i manufatti di cui al presente comma possono distare dalla strada pubblica anche meno di 1,2 m previo consenso dell'organo competente al rilascio dei consensi.

Zone di traffico limitato

- (1) Su questa unità di assetto non si applicano le norme tecniche di attuazione generali. Su ogni lotto edificatorio bisogna garantire il numero idoneo di posti di parcheggio in conformità alla destinazione d'uso del singolo edificio. Se non prescritto in altro modo, bisogna garantire almeno 1 posto macchina per ogni 100 m² di planimetria dello stabile.
- (2) Le superfici di manipolazione e per il traffico stazionario per l'edificio ovvero gruppo di edifici sono rappresentate nella parte grafica del NTAP, e cioè nella tavola: Situazione d'assetto. Quest'ultime possono essere anche diverse da quanto stabilito nella tavola medesima. Le superfici di manovra e il traffico stazionario possono essere anche di maggiori dimensioni, se

l'investitore decide di edificare un edificio di minore planimetria del previsto.

- (3) I parcheggi devono essere al livello del terreno e inverditi.
- (4) I posti di parcheggio possono essere garantiti anche nei piani interrati degli edifici (garage sotterraneo) e/o al pianterreno degli edifici.
- (5) Senza riguardo alla disposizione di cui al primo comma del presente paragrafo, nell'ambito dei lotti edificatori, nel calcolo dei posti di parcheggio (PP) per i veicoli personali bisogna considerare le seguenti norme:
 - uffici e locali amministrativi, altri locali commerciali e attività terziarie: 1PP ogni 40 m² di planimetria al netto dell'edificio,
 - locali di produzione: 1PP ogni 70 m² di planimetria al netto dell'edificio,
 - magazzini: 1 PP ogni 100 m² di planimetria al netto dell'edificio.
- (6) Nella planimetria al netto dell'edificio, nel calcolo dei PP non rientrano le superfici destinate ai locali di servizio (garage, rimesse per biciclette e locali per le installazioni) e le superfici destinate ai locali sanitari e a quelli per le pulizie.
- (7) Gli utenti degli edifici nell'area interessata dalle NTAP Oprema (impiegati e clienti) potranno utilizzare, oltre ai parcheggi previsti nell'area di parcheggio F1, anche i parcheggi previsti lungo la Strada dell'Industria e lungo la strada che confine con la parte est della zona industriale a Isola.
- (8) A prescindere dalle disposizioni di cui al primo comma del presente articolo, se nel procedimento di acquisizione del permesso di costruire si constata che il lotto edificatorio non dispone delle possibilità tecniche e spaziali per i posti di parcheggio, è possibile garantire per i veicoli personali in via eccezionale al massimo il 50% dei parcheggi necessari anche su altre superfici pubbliche o private all'interno dell'area di assetto, se non distano dallo stabile più di 200 metri e se si garantisce il loro utilizzo a lungo termine.

IV.6.2. Infrastrutture comunali

Rete idrica pubblica

- (1) Tramite l'area di assetto scorre la rete idrica pubblica. I previsti assetti territoriali avranno conseguenze dirette su alcuni tratti.
- (2) Per l'intera area bisogna redigere le basi tecniche per i previsti assetti con i distacchi dalla rete idrica pubblica secondaria e primaria-magistrale.
- (3) In due tratti minori (per le aree E1 ed F2) si dovrà ampliare la rete idrica secondaria per le necessità di allacciamento agli edifici previsti.
- (4) Parte dell'acquedotto NL DN 150 mm (zona a bassa pressione) si trova nell'area della prevista strada interna di accesso 2. Nell'edificazione della strada interna di accesso 2, tramite la quale si accederà ai fabbricati E1, E2, E3 ed F2, bisognerà ricostruire e trasferire l'acquedotto NL DN 150 mm in conformità alle esigenze e alle condizioni progettuali del gestore Acquedotto del Risano Capodistria.
- (5) Bisogna progettare la rete idrica secondaria in modo da rendere possibile l'attuazione di allacciamenti conformi alle disposizioni del Regolamento e in modo che i punti di raccolta (pozzetti di misura) siano ubicati nei lotti degli interventi previsti.
- (6) I tracciati degli impianti e di fabbricati idrici devono attraversare le superfici pubbliche.
- (7) Il dimensionamento della rete idrica di separazione all'interno dell'area in oggetto si esegue con

allacciamenti e in considerazione dei dati sul consumo conico d'acqua e le esigenze della protezione antincendio degli stabili.

- (8) L'attuazione di idranti sopra il livello del suolo sulla rete idrica pubblica sotto forma di diramazioni chiuse non è ammessa.
- (9) Devono essere esaminati in dettaglio tutti gli incroci della rete idrica con altri impianti comunali.
- (10) Se la rete idrica non può essere costruita almeno 0,5 m sopra la rete delle acque reflue, bisogna edificare la rete idrica in tubature di protezione in tutti gli incroci con la rete della cque reflue, in modo da evitare l'eventuale inquinamento dell'acqua potabile.
- (11) Dopo ricostruzioni o maggiori interventi alla rete idrica è necessaria la disinfezione.

(Interventi alle fasce di protezione degli impianti idrici)

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

(Allacciamento dei fabbricati alla rete idrica)

- (1) Il rifornimento idrico e la protezione antincendio avvengono dal bacino di raccolta RZ Pivol II 1000 m³, posto a quota +54,82 m. s.l.m.. ovvero gli allacciamenti possono essere eseguiti dal cavo primario LŽ DN 300, alimentato dal bacino di raccolta RZ Livade 1000 m³, posta a quota +70.60 m. s.l.m.
- (2) Gli edifici E1, E2, E3 ed F2 devono essere allacciati alle condotte LŽ DN 300 mm, alimentato dal bacino di raccolta Livade alla zona di pressione superiore e che attraversa l'area della prevista Strada Meridionale - est.
- (3) Bisogna garantire agli edifici E1, E2, E3 ed F2 la sicurezza antincendio dalla zona di pressione superiore (prevedere gli idranti sulla condotta LŽ DN 300 mm, che attraversa l'area della prevista Strada Meridionale - est).
- (4) Il punto di raccolta ovvero il pozzetto di misura deve essere ubicato sul lotto edificatorio ed essere accessibile dalla superficie pubblica.
- (5) Si stabilisce il dimensionamento dell'allacciamento in base alle esigenze di rifornimento idrico e alla sicurezza antincendio degli edifici.
- (6) Il sistema della rete idrica interna deve essere eseguito in modo che l'acqua non possa scorrere indietro nella rete idrica pubblica. Lo stesso vale anche per il sistema interno di sicurezza antincendio, che deve essere redatto nell'ambito della documentazione progettuale degli edifici e conforme allo studio e alle disposizioni della sicurezza antincendio e garantire lo scambio d'acqua.
- (7) L'allacciamento di nuovi edifici ovvero locali commerciali indipendenti all'interno dell'edificio è

possibile nel rispetto delle richieste del fornitore e dell'Ordinanza sul rifornimento di acqua potabile tramite punti di raccolta indipendenti per il singolo locale commerciale.

- (8) Le condizioni tecniche da soddisfare per l'allacciamento dell'edificio alla rete idrica pubblica vanno approvate dall'Acquedotto del Risano nel rilascio del Consenso alle soluzioni progettuali.

(Rete delle acque reflue)

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

(Rifornimento idrico ed energetico alternativo)

- (1) Tutti gli edifici devono essere provvisti di serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche dai tetti e il sistema per il riuso dell'acqua per le necessità di risciacquo dei bagni, della produzione,

delle pulizie, dell'annaffiamento delle piante e per scopi simili, per i quali non è necessaria l'acqua potabile.

- (2) Per le necessità energetiche e i procedimenti tecnologici bisogna dare precedenza all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. Per il riscaldamento degli edifici bisogna utilizzare fonti rinnovabili di energia o allacciarli all'esistente rete del gas.

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

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

6.3. Rete elettroenergetica e illuminazione pubblica

(Rete elettroenergetica)

- (1) Esigenze riguardo il trasferimento degli esistenti impianti elettroenergetici:
Nell'area in oggetto esiste la cabina di trasformazione CT Oprema Isola, prefabbricata in calcestruzzo e attraversata da due cavi di 20 kV e cavi per gli utenti esistenti.

L'esistente cabina di trasformazione è ubicata lungo l'edificio A. Se fosse necessario un trasferimento, la stessa si trasferisce, ovvero se necessario si amplia, in conformità alle ubicazioni previste dei nuovi edifici o in accordo con il progettista. Le eventuali spese sono a carico dell'investitore.

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

(Illuminazione pubblica)

- (1) L'edificazione di una nuova rete di illuminazione o il risanamento di quella esistente va eseguito in modo da diminuire il consumo di energia, l'inquinamento luminoso e le spese di esercizio ottimizzando contemporaneamente anche la sicurezza stradale.

- (2) Nella progettazione e manutenzione dell'illuminazione pubblica bisogna rispettare tutte le disposizioni e gli standard in vigore e tutti i criteri tecnici del settore per edificare una rete di illuminazione efficace e sicura in conformità alla legislazione vigente in materia. Bisogna separare la rete dalla rete di distribuzione elettrica.

6.4 Rete delle telecomunicazioni

(Rete delle telecomunicazioni)

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

6.5 Rete di distribuzione del gas

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

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

IV.7. Norme tecniche di attuazione relative alla conservazione integrata del patrimonio culturale, alla tutela della natura e ai beni naturali dai disastri naturali e altre intemperie e necessità di difesa

7.1. Tutela del patrimonio culturale

(Patrimonio culturale)

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

7.2.Tutela dell'ambiente

(Tutela dal rumore)

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

(Tutela dell'aria)

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

(Tutela del sottosuolo)

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

7.3. Tutela dai disastri naturali e rischi di altro tipo

(Soluzioni e misure per la difesa e la tutela dai disastri naturali e rischi di altro tipo, protezione antincendio)

- (1) Nell'edificazione bisogna rispettare le limitazioni naturali (l'area non è soggetta ad alluvioni, risalita delle acque di falda, erosione o smottamento del terreno) e la zona di rischio sismico (l'accelerazione del suolo nell'area di intervento è di 0,1 g); le soluzioni tecniche che figurano nella documentazione progettuale devono essere conformi a questi dati.
- (2) I rifugi per la protezione civile vengono costruiti in aree di assetto di città e abitati con più di 10 000 abitanti. In dette aree gli investitori sono tenuti a costruire rifugi per la protezione civile in edifici, adibiti a:
 - assistenza sanitaria pubblica con più di 50 posti letto,
 - enti di istruzione scolastica e prescolastica con più di 100 bambini,

- istruzione regolare per più di 200 studenti,
 - centri pubblici delle telecomunicazioni e uffici postali,
 - televisione e radio nazionali,
 - trasporto pubblico ferroviario, autobus, marittimo e aereo,
 - attività energetica e industriali importanti, dove si attuano in caso di guerra attività di estrema importanza per la difesa e la protezione,
 - attività degli organi statali con più di 50 impiegati.
- (3) Nelle costruzioni di nuovi fabbricati corre l'obbligo di rafforzare il primo solaio.
 - (4) Nella documentazione progettuale bisogna definire se sussiste la possibilità di fuoriuscita di sostanze pericolose e prevedere le modalità di costruzione per edifici con tale rischio.
 - (5) La rete stradale pubblica servirà tra l'altro alle vie di soccorso. Le vie di soccorso saranno destinate anche allo sgombero di persone e beni.
 - (6) Nella stesura della documentazione bisogna rispettare le disposizioni vigenti relative alla sicurezza antincendio e le misure territoriali ed edilizie tecniche per garantire lo sgombero sicuro di persone e beni dal fabbricato, i distacchi degli edifici dai confini dei lotti e da altri fabbricati ossia la separazione idonea di edifici (devono essere garantite le condizioni per limitare l'estensione del fuoco in caso di incendio), le superfici del traffico e di manovra per i veicoli di pronto soccorso e fonti d'acqua per l'estinzione del fuoco.
 - (7) Nelle vie di pronto soccorso bisogna sistemare gli spazi per i veicoli dei vigili del fuoco. Bisogna sistemare gli accessi pedonali e veicolari e le superfici di lavoro in conformità allo standard DIN 14090. Per l'intera area deve essere garantito l'accesso ad almeno due lati della costruzione e ad almeno due superfici di lavoro per il pronto soccorso, che devono trovarsi su lati diversi.
 - (8) Per gli edifici bisogna garantire la portanza sufficiente delle costruzioni nel momento determinato dall'incendio.
 - (9) Per l'edificazione di edifici meno esigenti si redige una bozza di progetto per la protezione antincendio, per gli edifici esigenti invece va redatto lo studio della protezione antincendio. Lo studio della protezione antincendio è un elaborato con il quale si dimostra l'adempimento alle esigenze elementari di protezione antincendio. Per gli edifici non esigenti e semplici non vengono redatte la bozza di progetto e lo studio antincendio in conformità alle disposizioni relative alla costruzione di fabbricati.
 - (10) Deve essere garantita acqua sufficiente dalla rete idrica per gli estintori o con altre soluzioni tecniche.
 - (11) In caso di utilizzo di sostanze infiammabili o di attuazione di procedimenti tecnici con pericolo di incendio, bisogna stabilire nella documentazione progettuale i rischi di incendio e le possibilità di espansione dell'incendio ad eventuali aree residenziali limitrofe.

(Misure e condizioni di gestione delle acque)

- (1) Le esistenti condizioni di smaltimento delle acque non devono peggiorare a causa dei previsti interventi.
- (2) Bisogna sistemare lo smaltimento delle acque meteoriche nell'area (smaltimento nel ruscello Mehanotehnika) ed evitare l'attività nociva delle acque nell'area e anche nella zona sottostante (in relazione al corso del ruscello).
- (3) Nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire bisogna prevedere le misure di diminuzione delle acque meteoriche da smaltire nella rete pubblica delle acque meteoriche (ad es. innaffiamento, risciacquo dei locali sanitari...).

- (4) Nella documentazione progettuale per l'acquisizione del permesso di costruire devono essere esaminati e rappresentati i provvedimenti per evitare gli effetti nocivi sulle acque e sul regime idrico, devono figurare anche i provvedimenti per evitare gli eventuali effetti negativi delle costruzioni sulla stabilità del terreno e sull'eventuale movimento roccioso.
- (5) Il sistema di canalizzazione deve essere separato in conformità alla normativa vigente in materia.
- (6) In conformità alla normativa vigente, deve essere garantita la depurazione fino al livello prescritto per tutte le acque reflue.
- (7) Per ogni utilizzo dell'acqua che supera i limiti dell'uso generale bisogna acquisire il diritto idrico in conformità alle disposizioni della Legge sulle acque (Sigla: ZV-1).
- (8) Nell'area del previsto intervento bisogna conservare e sistemare le eventuali fonti d'acqua e i pozzi.
- (9) L'eventuale stoccaggio di prodotti petroliferi deve essere conforme alla normativa vigente in materia.
- (10) In caso di edificazione bisogna progettare le singole fasi come unità separate in modo da evitare l'effetto nocivo sul regime idrico e sulla condizione delle acque nelle singole fasi dell'edificazione.
- (11) Durante l'edificazione bisogna garantire tutte le necessarie misure di sicurezza e di organizzazione nel cantiere in modo da evitare l'inquinamento dell'ambiente e delle acque causato dal trasporto, dallo stoccaggio e dall'utilizzo di carburanti liquidi e altre sostanze nocive ossia garantire in caso di incidenti l'immediato intervento del personale addetto. I magazzini provvisori e le aree di versamento dei carburanti, dei grassi e di altre sostanze nocive devono essere protetti dalla possibilità di fuoriuscita di tali sostanze nell'ambiente naturale.
- (12) Dopo la conclusione dell'edificazione bisogna eliminare tutte le costruzioni provvisorie necessarie all'edificazione ed eliminare tutti i resti dei depositi. Tutte le superfici interessate dall'edificazione vanno ripristinate allo stato precedente.

V. FASI DI ATTUAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE E DISTACCHI AMMESSI

(Fasi di attuazione)

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

(Distacchi ammessi nell'edificazione dei fabbricati)

- (1) Senza riguardo alle disposizioni del presente piano, la superficie in pianta del singolo edificio può essere inferiore a quella stabilita per non più del 25%. L'edificazione di edifici inferiori al 75% delle planimetrie stabilite come massime non è ammessa.

- (2) Sono ammessi distacchi di $\pm 0,5$ m nella regolazione in altezza del terreno, se ciò risulta condizionato dalle condizioni micro ubicative o dal progetto dell'edificio e dall'assetto esterno del singolo comparto o subcomparto, nel rispetto comunque dello stesso livello di protezione dalle alluvioni, dell'allacciamento incontrastato alla rete stradale e agli altri impianti delle infrastrutture comunali.
- (3) È ammesso trasformare le superfici esterne, bisogna però rispettare i distacchi prescritti e le altre condizioni stabilite dal presente piano. Sulle superfici esterne, rappresentate nella parte grafica, è possibile sistemare sentieri pedonali, muri di supporto, scalinate e simile.
- (4) È ammesso trasformare i lotti edificatori in modo diverso da come previsto nell'atto territoriale, ma i distacchi comunque non devono essere superiori al 5%.

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

- (1) Nella attuazione del NTAP sono ammessi distacchi dai tracciati degli impianti comunali e delle sistemazioni veicolari e pedonali da quelle rappresentate, se si tratta di armonizzazione della situazione d'assetto al terreno, alla progettazione degli edifici e alla costruzione di garage sotterranei, al miglioramento delle soluzioni tecniche, migliori dal punto di vista della progettazione, del traffico, della sistemazione di superfici a verde e di aree di tutela ambientale; ma non devono comunque peggiorare le condizioni territoriali e ambientali o pregiudicare e ostacolare gli assetti futuri nel rispetto delle disposizioni settoriali. Alle stesse condizioni è possibile migliorare le condizioni dell'area con ulteriori reti e impianti sotterranei.
- (2) Sono ammessi distacchi, quali risultato dell'armonizzazione delle strade, degli incroci e delle zone a traffico limitato nelle aree di contatto con atti territoriali limitrofi.