



URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

Št.6

Izola, 27. marec 1997

Leto 6

VSEBINA:

- ODLOK o zazidalnem načrtu za stanovanjsko zazidavo "Kredo - La creta" v Izoli

OBČINA IZOLA

Na podlagi 38. člena Statuta občine Izola (Uradne objave, št. 8/95)

R A Z G L A Š A M

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO ZAZIDAVO " KREDO - LA CRETA " V IZOLI

Župan:
Dr. Mario Gasparini

Številka: 352-2/96

Datum: 26.marec 1997

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov prostor (Ur. list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90 ter Ur. list RS 18/93, 47/93 in 71/93), 21. in 44. člena Navodil o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85) ter 64., 65, 69., 74. in 83. člena Statuta občine Izola (Ur. objave občine Izola št. 8/95) je Občinski svet dne 26.marca 1997 sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO ZAZIDAVO "KREDO - LA CRETA" V IZOLI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za stanovanjsko zazidavo "Kredo - La Creta" v Izoli, ureditveno območje S 4/7 (Dolgoročni plan občine Izola za obdobje 1886 - 2000: Ur. objave št. 5/89, 11/89; Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990: Ur. objave št. 19/90 22/90; Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986 - 1990 - 2000: Ur. objave občine Izola št 13/95), ki ga je izdelal Investbiro Koper d.d. pod številko 96 - 38 v maju 1996.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje besedni in grafični del.

A. Besedni del vsebuje:

- Odlok
- Soglasja pristojnih organov in institucij
- Obrazložitev z opisi in utemeljitvami pogojev in rešitev

B. Grafični del vsebuje merila, pogoje in rešitve prikazane na topografskih in katastrskih načrtih ter v načrtih idejnih zasnov

Besedni in grafični del se dopolnjujeta v naslednjih sklopih:

1. Izseki iz dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana
2. Podatki o zatečenem stanju in pogojih
3. Zazidalna situacija
 - razporeditev, namembnost in velikost objektov
 - razporeditev, namembnost in velikost odprtih površin
 - funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
 - dopustni gabariti in usmeritve za oblikovanje objektov in naprav ter smeri glavnih dostopov in dovozov
 - usmeritve za ureditev funkcionalnih zemljišč objektov in naprav, drugi zunanji površin
 - zahteve glede varnosti objektov in naprav v primeru naravnih in drugih nesreč ter v primeru vojne
4. Idejne rešitve prometnega, elektroenergetskega, vodovodnega, telefonskega, plinovodnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije ter drugih infrastrukturnih omrežij in naprav
5. Rešitve v zvezi z varovanjem krajinskih značilnosti
6. Rešitve v zvezi z varovanjem in izboljšanjem bivalnega in delovnega okolja s poročilom o vplivih na okolje
7. Zasnova ureditve zelenih površin
8. Vodnogospodarske ureditve
9. Prostorske ureditve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
10. Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličenje objektov in parcel
11. Ocena stroškov izvedbe zazidalnega načrta
12. Etape izvajanja načrta

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka:

- na južni strani meji območje na parcelo št. 9628 (cestno telo obalne ceste),
- na zahodu na parcelo št. 4677/2,
- na severu poteka po parcelah št. 9534/13 in 9534/22 (obe trasa opuščene železnice), prečka parceli 4148/3 in 4136, poteka po severnem robu parcele št. 4134/5, prečka parcele št. 4134/4, 9347/2 in 9445/5 in se
- po vzhodnem robu parcele št. 9445/5 zaključi ob stiku s parcelo št. 9628.

Vse parcele so v k.o. Izola III.

Grafično je meja prikazana na katastrskem in topografskem načrtu iz 2. člena tega odloka.

III. FUNKCIJA OBMOČJA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

4. člen

Območje je namenjeno stanovanjski gradnji in zelenim površinam.

V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:

- gradnja 51 individualnih stanovanjskih objektov
- gradnja prometnega omrežja s pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo
- ureditev zelenih površin s pešpotmi
- ureditev hudournikov
- druge rešitve varovanja in izboljšanja naravnega, bivalnega in delovnega okolja

POGOJI OBLIKOVANJA OBJEKTOV**5. člen**

Tlorisni gabariti predvidenih stanovanjskih objektov so velikosti cca 10 x 15 m.

Tlorisni gabarit objekta vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in dostopna stopnišča.

Etažnost individualnih stanovanjskih objektov je P+1, (eventualno K+P+1, s popolnoma vkopano kletjo).

V grafičnem delu zazidalnega načrta iz 2. člena tega odloka so, poleg tlorisnih in višinskih gabaritov, glede na razgiban teren podane tudi variantne zasnove možnih prilagajanj objektov naklonu zemljišča.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitetnih detajlov, proporcev in ozelenitev, ki je značilna za klimo in tradicijo mediteranskih mest. Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenje bivalnih prostorov glede na prostorske danosti in izrabo prostora.

Naklon streh je praviloma 18-22(in kritina korci ali njim podobna po materialu in teksturi. Smer slemena je praviloma vzporedna s plastnicami terena. Zatrepane fasade (pri dvokapnicah), obrnjene od brega, niso dovoljene.

Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja je za potrebe izrabe sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (postavitev sončnih kolektorjev ipd.).

6. člen

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

Pomožne objekte se gradi ob upoštevanju splošnih pogojev, določil zazidalnega načrta in po občinskem odloku o pomožnih objektih. Pomožne prostore in objekte se praviloma gradi v sklopu osnovnega gabarita stanovanjskih objektov.

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.

Vsi posegi morajo upoštevati določila glede kvalitetne zasnove in oblikovanja objektov, zunanje ureditve, obveznih odmikov in razmerja pozidane površine funkcionalnega zemljišča.

OBLIKOVANJE ZUNANJEGA PROSTORA IN POVRŠIN**7. člen**

Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:

— ohranjanje kvalitetnega zelenja in ureditev novih hortikulturno urejenih površin

— prilagajanje terenskim razmeram z max. 1,50 do 2,00m visokimi podpornimi zidovi (podporni zidovi naj bodo kvalitetno oblikovani in ozelenjeni), v primeru večjih višin se te izvede z zamikom in vmesno ozelenitvijo

— zidane ograje med parcelami niso zaželjene. Možna je saditev grmovnic in drevja in največ do 80 cm visoki parapetni zidovi, pod pogojem, da ne ovirajo preglednosti in varnosti prometa,

— sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin z zasaditvijo drevja ali pergol

— zasaditev drevoreda vzdolž glavne dostopne in notranjih cest / ulic. Tej zahtevi se podreja zasaditveni načrt javnih površin in načrti zunanjih ureditev individualnih objektov.

— funkcionalna zemljišča individualnih objektov proti javnim cestam in površinam morajo biti parkovno urejena in usklajena z zasnovo njihove ozelenitve

— posebne zahteve pri zasnovi zunanje ureditve zaradi protihrupne zaščite (ozelenitev, preoblikovanje terena, zid,) za objekte in parcele, ki so znotraj 50 - 100 m pasu Obalne ceste. Detajlni predlog mora biti zajet v načrtu zunanje ureditve za celotno območje, skupaj z zasaditvenim načrtom odprtih površin, prometno ureditvijo, ureditvijo hudournikov in drugo komunalno opremo območja

8. člen

Površine ob trasi opuščene železniške proge in samo traso je potrebno urediti po posebnem načrtu zunanje ureditve, celovito in oblikovno usklajeno s sosednjimi programi. Pri tem je potrebno upoštevati prostorsko in tlorisno zasnovo odseka proge Trst - Poreč s tehničnimi, materialnimi in oblikovnimi kvalitetami ter pridobiti

mnenje pristojne strokovne službe za varstvo tehnične dediščine. Funkcionalna zemljišča objektov in njihova ureditev v pasu neposredno ob trasi opuščene železnice so omejena in podrejena celostni ureditvi rekreacijske in peš poti na tej trasi.

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE**9. člen**

Načrti prometnih površin morajo prikazati in zagotavljati prometno tehnične, varnostne in oblikovne rešitve za peš, mirujoči, motorni, servisni in interventni promet

Motorni promet:

Cestno omrežje predstavlja napajalna cesta "A" in dostopne ceste "B", "C" in "D". Cesta "A" je širine 5,50 m z enostranskim pločnikom širine 2,00 m, ostale ceste pa so širine 5,00 m z enostranskim pločnikom širine 1,50 m.

Ceste se zaključujejo z obračališčem, ki mora biti označeno z ustrežno prometno signalizacijo.

Traso opuščene železnice je potrebno ustrezno prezentirati pri prečkanju ceste "A".

Mirujoči promet:

Predvidena so tri javna parkirišča (skupaj cca 30 parkirnih mest). Za individualno gradnjo je v objektu ali znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča potrebno zagotoviti najmanj po:

— 2 garažni ali parkirni mesti na stanovanjsko enoto / gospodinjstvo,

— 1,6 parkirnega ali garažnega mesta na počitniško enoto, - min 1 mesto na 2 ležišči,

— 1 parkirno mesto na 3 sedeže v gostinskem lokalu, vendar najmanj tri parkirna mesta na en lokal

— 1 parkirno mesto na 20 m² trgovskega ali drugega poslovnega prostora.

Ureditev parkirnih mest se prikaže v projektu za gradnjo objekta oziroma njegovo zunanjo ureditev ali adaptacijo.

Peš promet:

Primarne pešpoti morajo biti izvedene brez arhitektonskih ovir.

Poleg pločnikov ob cestah so predvidene še peš povezave opuščene železni

ce s cestama "B" in "C" in povezava med cestama "B" in "A".

Traso opuščene železnice se uredi kot pešpot z urejenimi prostori za počitek.

10. člen**Kanalizacija:**

Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu.

Fekalne vode se bodo po predvideni fekalni kanalizaciji vodile do severnega dela območja, kjer prečkajo obstoječ nasad in se priključijo na obstoječi jašek kanalizacije "Jagodje II", od tam dalje po fekalnem kolektorju Š in Ž do centralnega črpališča oziroma do predvidene centralne čistilne naprave.

Prečkanje kmetijskih površin je potrebno načrtovati in izvesti s čim manj škodljivimi vplivi za nasade.

Meteorne vode se bodo z območja vodile po meteorni kanalizaciji preko oljnih filtrov z izpusti v hudournik Rikorvo, ki se izliva v morje.

V meteorno kanalizacijo se lahko spušča le čista meteorna voda oziroma voda, ki po kvaliteti ustreza določilom predpisov in strokovnega navodila.

Meteorno kanalizacijo je projektirati tako, da se čim bolj izkoristi naravne danosti terena z obstoječimi hudourniki katere je predhodno potrebno urediti.

11. člen**Vodnogospodarske ureditve:**

Obravnavano območje prečka hudournik v dveh krakih. Sanacija in ureditev teh je predmet načrtov komunalne opreme.

Pri vseh zasnovah odvodnje je potrebno zagotoviti možnost opravljanja vzdrževalnih del in sicer dostop do struge, ob strugi pa rezervirati pas širine 4 m za prehod gradbene mehanizacije.

Za vsak izpust meteorne vode v naravno ali regulirano strugo hudournika in druge posege v njegov varovalni pas je potrebno izdelati ustrezno tehnično dokumentacijo.

12. člen

Vodooskrba:

Obravnavano območje se bo napajalo iz obstoječega rezervoarja Šalet po predvidenem LŽ cevovodu (150 mm, položenim v obstoječo vodovodno kineto, ki jo je potrebno delno sanirati.

13. člen

Elektroenergetsko omrežje in razsvetljava:

Območje se bo napajalo iz predvidene transformatorske postaje TP Kreda ob cesti "A". Po opuščeni železnici in cesti "A" bo potekal 20 kV kablovod iz TP Jagodje III, po cesti "C" pa 20 kV kablovod na 20 kV povezavo RTP Izola - Jagodje.

Vsi elektroenergetski kablovodi so predvideni v pločniku, v katerem je tudi javna razsvetljava s svetilkami nizke izvedbe na razmaku 30 m.

Javna razsvetljava je predvidena tudi ob pešpoteh.

14. člen

Telefonsko omrežje:

Predvidena je povezava telefonskega omrežja obravnavanega območja do ATC Izola z zemeljskim kablom.

Izvedba telefonskega omrežja je predvidena v sistemu kabelske kanalizacije, v katero je možna vgraditev CATV omrežja.

15. člen

Plinovodno omrežje:

Predvidena je plinifikacija območja, ki se bo napajalo iz plinovodnega omrežja mesta Izola.

V času do izvedbe le-tega je možno začasno (individualno ali skupinsko) objekte priključiti na plinske postaje in kontejnerje pod splošnimi pogoji za postavitve začasnih montažnih objektov. V tem primeru se vse instalacije načrtujejo in izvajajo tako, da bodo primerne tudi za priključitev na omrežje.

V roku 6 mesecev po izgradnji plinovodnega omrežja se odstrani individualne plinske kontejnerje in objekte priključi na omrežje

16. člen

Zbiranje odpadkov:

Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo

Zbiranje odpadkov je predvideno v tipiziranih posodah za gospodinjnske odpadke. Lokacije je potrebno točno določiti v izvedbenih projektih za prometne površine, objekte in njihove zunanje ureditve. Posode ne smejo biti na površinah, ki so namenjene pešcem, mirujočemu ali motornemu prometu.

V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV - VARSTVO OKOLJA

17. člen

Hrup:

Zaradi vplivov Obalne ceste mora biti protihrupna zaščita zajeta v načrtih komunalne opreme celotnega območja in upoštevana pri zunanjih ureditvah ter drugih projektih za izvedbo.

Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno doseči nivo varovanja delovnega in bivalnega okolja pred izvorom hrupa v skladu s predpisi za stopnjo zahtevnosti III. in IV. (stanovanjsko območje in stanovanjsko območje ob prometnicah do globine 50 m).

Na podlagi meritev hrupa je potrebno zagotovi morebitno dodatno zaščito pred hrupom z izgradnjo protihrupnih objektov, zelenja ali drugih protihrupnih ukrepov.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju individualnih objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje.

18. člen

Varstvo zraka:

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov je do obvezne priključitve objektov na plinovodno omrežje možno ogrevanje objektov na lahka kurlilna olja ali priključitev na plinske kontejnerje skladno s predpisi.

19. člen

Podtalje:

Potrebno je sanirati in urediti hudourniške struge ter zaščititi morebitne vodne vire

Vse prometne površine morajo biti izvedene z oljenepropustno prevleko in odvodnjavanem preko lovilcev olj v kanalizacijo.

20. člen

Varstvo pred požarom:

Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz

minimalne širine 3,5 m. Zagotoviti je potrebno zadostno količino požarne vode in izvesti ustrezno dimenzioniranje zunajega hidrantnega omrežja.

21. člen

Varovanje krajinskih značilnosti:

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati značilne vedute na mesto oziroma iz mesta ter načrtovanje objektov in zunanjih ureditev podrediti ohranjanju kvalitetnih značilnosti izolskega amfiteatra.

22. člen

Zaklanjanje:

Obravnavani posegi se nahajajo znotraj območja obvezne izgradnje zaklonišč.

Ob načrtovanju je potrebno upoštevati določila predpisov o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

VI. FAZNOST IZVEDBE

23. člen

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

Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja in da ne ovirajo načrtovanega.

V času izvajanja zemeljskih del, gradnje prometne in komunalne infrastrukture se bo uporabljalo začasno dovozno pot iz vzhodne strani ureditvenega območja.

Glede na zahtevnost terena je, istočasno s pripravljalnimi deli za prometno in komunalno infrastrukturo, na parcelah za individualno gradnjo, pred njihovo zakoličbo, priporočljivo izvesti grobo planiranje površin (teras).

Individualni stanovanjski objekti se bodo izvajali skladno z dinamiko izvajanja prometne in komunalne infrastrukture in pobud posameznih investitorjev.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

24. člen

Investitorji so dolžni urediti zunanje površine v skladu z zazidalnim načrtom najkasneje v treh letih po pridobitvi zemljišča in pred pričetkom del pridobiti projekte ureditve zunanjih površin s hortikulturno ureditvijo.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih. Komunalno omrežje in naprave ter zunanje ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo zasaditev drevoredov predvidenih s tem zazidalnim načrtom.

25. člen

Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedbo posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči za obstoječe programe in dejavnosti tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne, kmetijske in okoljevarstvene razmere.

Za potrebe zemeljskih del, izvedbo prometne in komunalne infrastrukture ter drugih večjih gradbenih del se določi uporabo začasne dovozne poti iz vzhodne strani ureditvenega območja.

Pred pričetkom del je potrebno evidentirati in upoštevati stanje komunalne infrastrukture s specifikom konfiguracije terena, navesti dokumentacijo, po kateri se ali se bodo urejala kontaktna in vplivna območja ter na osnovi teh uskladiti in izdelati projekte vključno z ureditvijo zunanjih površin in hortikulturno ureditvijo. Med gradnjo je potrebno omogočiti čimmanj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin.

Vse morebitne poškodbe stanovanjskih objektov, komunalnih objektov in naprav ter kmetijskih nasadov, ki nastanejo kot posledica gradnje, morajo biti odpravljene, tako da se te povrne v prejšnje ali izboljšano stanje.

Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunajo ureditev.

Projekti za izvedbo morajo vsebovati elemente s katerimi zagotavljajo upoštevanje zgoraj navedenih pogojev.

VIII. TOLERANCE PRI IZVEDBI ZAZIDALNEGA NAČRTA**26. člen**

Pri izvedbi zazidalnega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem zaradi prilagajanja terenskim razmeram, izboljšanja funkcionalne zasnove, ekonomičnosti izgradnje in tehnoloških zahtev, dovoli povečanje prikazanih tlorisnih in višinskih gabaritov objektov do 10%.

Pri individualnih stanovanjskih objektih je možna izvedba kleti, vendar mora biti le-ta popolnoma vkopana.

V skladu s splošnimi pogoji je možno preoblikovanje tlorisnega gabarita objekta in njegov premik znotraj pripadajoče parcele.

Pri navedenih tolerancah je upoštevati naslednje zahteve:

- pozidane površine na parceli (novi stanovanjski objekti, prizidki in pomožni objekti) morajo upoštevati minimalne odmike od javnih cest 5,00 m in

- ne smejo presegati 1/3 velikosti funkcionalnega zemljišča

- odmik objektov od parcelnih meja sosednjih objektov je praviloma najmanj 4,00 m oz najmanj enak višini objekta.

Kadar se investitorji individualnih objektov dogovorijo za drugačne medsebojne odmike, so ti lahko tudi manjši tako, da je možno objekte združevati za gradnjo dvojčkov ali objektov v nizu.

V primeru gradnje dvojčkov ali objektov v nizu je obvezno, zaradi uskladitve izvedbenih projektov, predhodno izdelati skupen idejni načrt za te objekte in njihove zunanje ureditve. V tem primeru so dopustne spremembe medsebojnih parcelnih mej (funkcionalnih) zemljišč obravnavanih objektov.

V celoti vkopani prostori, ki so tlakovani ali ozelenjeni in so s tem del zunanje ureditve, se ne štejejo v razmerje pozidanih površin. Za pridobitev dovoljenja za gradnjo teh je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve.

Spremembe in premiki gabaritov predvidenih objektov in izvedba vkopanih prostorov so dopustni, v kolikor ne ovirajo, prejudicirajo ali spreminjajo urbanistične in prometne zasnove, razmerja javnih in zasebnih površin, ne slabšajo okoljevarstvenih razmer ter bistveno ne spreminjajo obremenitev in zasnove komunalnih naprav in njihovih priključkov

27. člen

V sklopu individualnega stanovanjskega objekta sta lahko največ dve (2) stanovanjski enoti.

Del individualnega stanovanjskega objekta se lahko nameni za poslovno dejavnost, v katero so zajete tudi počitniške enote in sicer največ ena (1).

Pri tem morajo biti izpolnjeni ustrezni pogoji po predpisih za te dejavnosti, brez bistvenih večanj in obremenitev komunalnih naprav in povzročanja prekomernih emisij v okolje nad dopustnimi vrednostmi za stanovanjsko območje.

Dodatna parkirna mesta in druge potrebne površine in podobno morajo biti zagotovljeni znotraj gabaritov obravnavanega individualnega objekta in njegovega funkcionalnega zemljišča

28. člen

Manjša odstopanja pri gradnji komunalne infrastrukture so dovoljena v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okoljevarstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane zasnove in ureditve območja ter prometnih površin.

IX. KONČNE DOLOČBE**29. člen**

Zazidalni načrt "Kredo - La Creta" je stalno na vpogled na Upravi za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola, v Krajevni skupnosti Jagodje - Dobrava in v Krajevni skupnosti Livade.

30. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Predsednik:
Davoren Adler

Številka: 352-2/96

Datum: 26.marec 1997

COMUNE DI ISOLA

Visto l'art. 38 dello Statuto del Comune di Isola (Foglio Annunci Ufficiali, n. 8/95)

P R O C L A M O

il

D E C R E T O
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO
PER LA ZONA RESIDENZIALE
»KREDO - LA CRETA« A ISOLA

Il Sindaco
Dott. Mario Gasparini

Numero: 352-2/96

Data: 26 marzo 1997

Visti gli articoli 39 e 40 della Legge sull'assetto di abitati ed altri interventi nell'ambiente (GU RSS, nn. 18/84, 37/85, 29/89 e 26/90; GU RS, nn. 18/93, 47/93 e 71/93), gli articoli 21 e 44 delle Istruzioni sui contenuti delle basi professionali particolari e degli atti urbanistici esecutivi (GU RSS, n. 14/85) e gli articoli 64, 65, 69, 74 e 83 dello Statuto del Comune di Isola (FAU, n. 8/95), nella sua seduta del 26 marzo 1997 il Consiglio del Comune di Isola ha approvato il

D E C R E T O
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO
PER LA ZONA RESIDENZIALE
»KREDO - LA CRETA« A ISOLA

I. DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1**

Con il presente Decreto e' approvato il Piano di edificazione particolareggiato per la zona residenziale »Kredo - La Creta« a Isola, zona di assetto S 4/7 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986-2000, FAU, nn. 5/89 e 11/89; Piano a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986-1990, FAU, nn. 19/90 e 22/90; Modifiche ed integrazioni ai contenuti ambientali del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola per il periodo 1986-1990-2000, FAU, n. 13/95), elaborato dall'azienda Investbiro, S.p.A., Capodistria nel maggio del 1996, progetto n. 96-38.

Art. 2

Compongono il piano di edificazione particolareggiato le parti testuale e grafica.

A. La parte testuale contiene i seguenti documenti:

- * Decreto
- * Assensi degli organi e delle istituzioni competenti
- * Motivazione con descrizione e argomenti a sostegno delle condizioni e delle soluzioni.

B. La parte grafica contiene i criteri, le condizioni e le soluzioni rappresentate nelle mappe topografiche e catastali nonche' nei progetti di massima.

Le parti testuale e grafica si completano nei seguenti contenuti:

1. Estratti dai piani sociali a lungo risp. medio termine
2. Dati sulla situazione esistente e sulle condizioni
3. Edificazione

* disposizione, destinazione d'uso e dimensione delle costruzioni

- * disposizione, destinazione d'uso e dimensioni delle aree scoperte
 - * soluzioni funzionali e progettistiche degli edifici e degli impianti
 - * planimetrie concesse, indirizzi per la progettazione degli edifici e degli impianti, direzioni dei principali accessi pedonali e veicolari
 - * indirizzi per l'assetto dei terreni funzionali dei singoli edifici o impianti nonche' di altre aree scoperte
 - * richieste concernenti la sicurezza delle costruzioni e degli impianti in caso di calamita' naturali ed altri infortuni nonche' in caso di guerra
4. Soluzioni di massima delle reti stradale, energetica, idrica, telefonica, del gas, delle acque reflue e meteoriche, nonche' di altre reti e impianti d'infrastruttura
 5. Soluzioni concernenti la tutela delle caratteristiche ambientali
 6. Soluzioni relative alla salvaguardia ed al miglioramento dell'ambiente di vita e di lavoro con relazione sugli effetti per l'ambiente
 7. Ideazione dell'assetto di aree verdi
 8. Interventi implicanti il settore dell'economia idrica
 9. Interventi di assetto ambientale e provvedimenti per la protezione da calamita' naturali ed altri infortuni
 10. Piano dei lotti di fabbrica con gli elementi tecnici per la picchettazione delle costruzioni e dei lotti
 11. Valutazione delle spese di attuazione del piano di edificazione particolareggiato
 12. Fasi di attuazione del piano.

II. CONFINI DELLA ZONA

Art. 3

Il confine della zona inclusa nel piano di edificazione particolareggiato e' il seguente:

- a sud la zona confina con la particella n. 9628 (strada costiera),
- ad ovest confina con la particella n. 4677/2,
- a nord la linea di confine passa per le partt. nn. 9534/13 e 9534/22 (entrambi tracciato della ferrovia abbandonata), quindi attraversa le partt. nn. 4148/3 e 4136, segue il margine settentrionale della part. n. 4134/5, attraversa le partt. nn. 4134/4, 9347/2 e 9445/5,
- per congiungersi, seguendo il margine orientale della part. n. 9445/5, con il punto d'incontro della detta particella con la part. n. 9628.

Tutte le particelle fanno parte del comune catastale Isola III.

La rappresentazione grafica dei confini e' contenuta nella mappa catastale e nella mappa topografica di cui all'articolo 2 di questo Decreto.

III. FUNZIONE DELLA ZONA E CONDIZIONI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Art. 4

La zona e' destinata alla costruzione di edifici residenziali ed all'assetto di aree verdi.

Sono previsti nella zona di assetto i seguenti interventi:

- * costruzione di 51 edifici residenziali individuali;
- * costruzione della rete stradale con le relative strutture di urbanizzazione primaria ed energetica;
- * assetto di aree verdi e pedonali;
- * regolazione delle acque dei torrenti;
- * altre soluzioni di tutela e miglioramento della qualita' dell'ambiente naturale, di vita e di lavoro.

CONDIZIONI DELLA PROGETTAZIONE DI EDIFICI

Art. 5

Le planimetrie degli edifici neoprevisti sono di 10 m x 15 m.

La pianta dell'edificio comprende pensiline, verande, terrazze coperte, balconi e scale d'accesso.

La disposizione dei piani degli edifici residenziali individuali e' P + 1 (piano terra + 1o piano), eventualmente S + P + 1 (scantinato + piano terra + 1o piano), con i vani dello scantinato completamente interrati.

La parte grafica del piano di edificazione particolareggiato di cui all'articolo 2 di questo Decreto contiene, oltre alle planimetrie ed alle altezze prescritte, anche le varianti di adattamento dei progetti degli edifici alla pendenza del terreno.

La progettazione delle facciate e dei dintorni degli edifici deve tenere conto dell'applicazione dei dettagli qualitativi, delle proporzioni e della vegetazione tipica del clima e della tradizione delle citta' mediterranee.

Le planimetrie degli edifici devono tenere conto dell'illuminazione naturale e l'assolamento dei vani abitabili nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente e dell'utilizzo dello spazio.

Di regola l'inclinazione dei tetti e' tra 18° e 22°. I tetti vanno ricoperti di coppi o altri elementi di materiale e tessitura simile. Le linee di colmo sono di regola parallele alle linee dei ripiani.

Negli edifici con tetti a due falde la facciata del timpano non deve essere riversa all'infuori rispetto al pendio.

In considerazione dell'integrita' della progettazione dei singoli edifici e della zona, al fine di sfruttare l'energia solare e' possibile eseguire invetriamenti o altri interventi progettistici o di costruzione (montaggio di pannelli solari e simile).

Art. 6

Gli edifici ausiliari devono essere ideati in armonia con i dettagli qualitativi del progetto dell'edificio principale ed alle caratteristiche della zona.

Gli edifici ausiliari vanno costruiti nel rispetto delle condizioni generali, delle disposizioni del piano di edificazione particolareggiato e del decreto comunale disciplinante la costruzione di tali edifici.

I vani e gli edifici ausiliari vanno di regola costruiti nell'ambito delle planimetrie degli edifici residenziali.

In caso di terreni movimentati i detti edifici possono essere eseguiti come costruzioni autonome; in tal caso vanno appoggiati al terreno in pendenza o interrati nel medesimo modo che il tetto funga da terrazza ovv. da ampliamento del livello superiore del terreno funzionale.

Qualsiasi intervento va eseguito nel rispetto delle disposizioni relative alla qualita' della progettazione e dell'ideazione degli edifici, all'assetto esteriore, alle distanze obbligatorie ed alla parte edificata del terreno funzionale.

ASSETTO DELLE SUPERFICI ESTERNE

Art. 7

La progettazione e la realizzazione dell'assetto delle superfici scoperte devono tenere conto dei seguenti elementi:

- conservazione della vegetazione esistente e assetto di nuove superfici inverdite;
- adattamento alle condizioni del terreno con muri di sostegno alti fino a 1,50 - 2,00 m, eseguiti nel rispetto della qualita' dell'aspetto e inverditi; in caso di scarpate piu' alte il muro di sostegno va eseguito in due parti con la parte superiore spostata all'indietro e la superficie in mezzo inverdita;
- muri di recinzione tra le particelle non sono graditi. Sono ammessi arbusti e alberi da siepe o parapetti alti fino a 80 cm a patto che non compromettano la visibilita' e la sicurezza del traffico;
- piantagione di alberi o pergole per il riparo dal sole e l'inverdimento dei parcheggi e di altre superfici lastricate;
- piantagione di alberi a viale lungo la strada principale e lungo le strade ovv. vie interne. Vanno adattati a questa condizione sia i piani di inverdimento delle superfici pubbliche che i progetti di assetto esteriore degli edifici individuali;
- i terreni funzionali degli edifici individuali, orientati verso strade o superfici pubbliche, vanno assestati a parchi in armonia con l'ideazione del loro inverdimento;
- richieste particolari concernenti l'ideazione dell'assetto esteriore in funzione di barriera antirumore (inverdimento, modificazione del terreno, costruzione di muri) per gli edifici ed i terreni ubicati all'interno della fascia di 50 - 100 m lungo la strada costiera. La proposta dettagliata, completa dei piani di inverdimento, di assetto del traffico, di regolazione dei torrenti e di assetto degli altri impianti d'infrastruttura, deve essere contenuta nel progetto di assetto esteriore dell'intera zona.

Art. 8

Le superfici lungo il tracciato della ferrovia abbandonata nonche' la superficie della ferrovia stessa vanno assestate in base ad uno

speciale progetto di assetto esteriore, globalmente ed in armonia con i programmi limitrofi. Nella pianificazione degli interventi va considerata l'ideazione spaziale e planimetrica di questo tratto della ferrovia Trieste - Parenzo con le caratteristiche tecniche, materiali e delle forme, ed acquisito il parere da parte del servizio preposto alla tutela del patrimonio tecnologico.

I terreni funzionali nella fascia adiacente alla ferrovia abbandonata nonché l'assetto dei medesimi sono limitati e vanno conformate all'assetto integrale dell'area ricreativa e del passeggio previsto sul detto tracciato.

IV. CONDIZIONI DELLA REGOLAZIONE DEL TRAFFICO E DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 9

I progetti delle superfici destinate al traffico devono rappresentare e contenere le soluzioni tecniche, di sicurezza e progettistiche per il traffico pedonale, la sosta e la circolazione di automobili e di veicoli di assistenza e d'intervento.

Traffico motorizzato:

La rete stradale si compone della strada principale A e delle strade di accesso B, C e D. La strada A è larga 5,50 m con il marciapiede della larghezza di 2,00 m lungo un lato; le altre strade sono larghe 5,00 m ed hanno il marciapiede largo 1,50 m lungo un lato.

Le strade si concludono con uno spiazzo di manovra, contrassegnato con adeguati segnali stradali.

Il tracciato della ferrovia abbandonata va debitamente presentata nel punto in cui incrocia la strada A.

Sosta dei veicoli motorizzati:

Sono previsti tre parcheggi pubblici con in tutto circa 30 posteggi. Nelle costruzioni individuali, all'interno dell'edificio o del terreno funzionale, va provveduto a minimo:

- 2 autorimesse o posteggi per ciascun'unità abitativa / nucleo familiare;
- 1,6 posteggio per ciascun'unità residenziale turistica - minimo 1 posteggio ogni 2 posti letto;
- 1 posteggio ogni 3 posti di un locale alberghiero, comunque non meno di 3 posteggi per ciascun locale;
- 1 posteggio ogni 20 m² di superficie di un locale commerciale o destinato ad altre attività professionali.

L'assetto dei parcheggi va rappresentato nel progetto edilizio dell'edificio ovv. nel progetto di assetto esteriore o di ristrutturazione del medesimo.

Traffico pedonale:

I passeggi principali devono essere costruiti senza ostacoli architettonici.

Oltre ai marciapiedi lungo le strade sono previsti collegamenti pedonali della ferrovia abbandonata con le strade B e C nonché il collegamento tra le strade B e A.

Il tracciato della ferrovia abbandonata viene trasformato in passeggio con punti destinati alla sosta dei passanti.

Art. 10

Rete delle acque reflue:

È prevista la costruzione di una rete fognaria autonoma.

Le acque reflue vengono condotte nella neoprevista rete fognaria e dalla parte settentrionale della zona attraversano la piantagione esistente e si allacciano all'esistente pozzo »Jagodje II«, dal quale proseguono per i collettori Š e Ž fino alla centrale di pompaggio ovv. fino al previsto impianto centrale di depurazione. L'attraversamento dei terreni agricoli va eseguito in modo da compromettere il meno possibile le piantagioni.

Le acque meteoriche vengono convogliate nella rete attraverso filtri d'olio e scaricate nel torrente Ricorvo il quale sbocca nel mare.

Possono essere scaricate nella rete solo acque meteoriche pulite ovv. acque la cui qualità corrisponde alle prescrizioni ed alle istruzioni in materia.

La rete delle acque meteoriche va progettata in modo da sfruttare il più possibile le caratteristiche naturali del terreno con i torrenti esistenti che devono precedentemente essere sottoposti ad interventi di regolazione.

Art. 11

Regolazione delle acque:

La zona è attraversata da un torrente a due bracci il cui risanamento e assetto sono contenuti nei progetti dell'urbanizzazione primaria della zona.

L'ideazione dell'intero sistema di smaltimento deve garantire la possibilità di esecuzione di interventi di manutenzione e precisamente l'accesso al letto del torrente, ed assicurare una fascia larga 4 m ai lati del torrente per il passaggio di macchinari da lavoro.

L'esecuzione di ognuno degli scarichi delle acque meteoriche nel letto naturale o regolato del torrente come pure qualsiasi altro intervento all'interno della fascia protetta va preceduto dall'elaborazione dell'apposita documentazione tecnica.

Art. 12

Approvvigionamento idrico:

La zona in oggetto viene rifornita d'acqua dall'esistente serbatoio di Saleto mediante il neoprevisto condotto in ghisa del diametro di 150 mm collocato nella canaletta esistente la quale deve essere parzialmente risanata.

Art. 13

Rete dell'elettricità ed illuminazione:

La zona viene alimentata di corrente dalla neoprevista stazione trasformatori TP Kredo ubicata lungo la strada A. Lungo il tracciato della ferrovia abbandonata e lungo la strada A è previsto un cavo dell'elettricità interrato di 20 kV dalla stazione trasformatori TP Jagodje III, lungo la strada C è invece previsto un cavo di 20 kV fino all'allacciamento alla stazione trasformatori di distribuzione RTP Isola-Jagodje di 20 kV.

Tutti i cavi sono previsti sotto il marciapiede, come pure la rete dell'illuminazione pubblica con lampioni bassi a 30 m di distanza uno dall'altro.

L'illuminazione pubblica è prevista anche lungo i passeggi.

Art. 14

Rete telefonica:

È previsto un cavo interrato di collegamento della rete telefonica della zona in oggetto con la centrale telefonica automatica di Isola.

La realizzazione della rete dei telefoni è prevista nel sistema dei condotti dei cavi in cui è possibile installare anche la rete TV cavo.

Art. 15

Rete del gas:

È prevista la costruzione del gasdotto alimentato dalla rete del gas urbana della città di Isola.

Per il periodo fino alla realizzazione del gasdotto è possibile l'allacciamento provvisorio (individuale o collettivo) degli edifici ad apposite centrali o serbatoi del gas in conformità alle condizioni generali disciplinanti l'erezione di costruzioni prefabbricate provvisorie. In tal caso tutte le installazioni vanno progettate ed eseguite in modo da essere adatte anche per l'allacciamento alla rete del gas.

Entro i 6 mesi successivi alla realizzazione della rete del gas i serbatoi del gas individuali devono essere rimossi e l'edificio allacciato alla rete.

Art. 16

Raccoglimento dei rifiuti:

I rifiuti asportati vengono depositati nella discarica comunale.

Per la raccolta dei rifiuti è previsto l'utilizzo di recipienti standard ad uso domestico. I punti precisi di collocamento dei cassonetti vanno determinati nei progetti attuativi delle superfici destinate al traffico, degli edifici e dell'assetto esteriore dei medesimi.

V. ALTRE CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMBIENTALI - SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Art. 17

Rumore:

A causa degli effetti dovuti alla vicinanza della strada costiera gli interventi di protezione dell'ambiente dal rumore eccessivo devono essere specificati nei progetti dell'urbanizzazione primaria dell'intera zona e presi in considerazione nei piani per

l'assetto delle superfici scoperte e negli altri progetti attuativi. Con provvedimenti attivi antirumore va raggiunto il livello prescritto di protezione dell'ambiente di lavoro e di vita dalle maggiori fonti di rumore, conforme alle prescrizioni concernenti i livelli III e IV (zona residenziale e fascia di 50 m delle zone residenziali ubicate lungo le strade).

In base alle misurazioni del livello di rumore va assicurata l'eventuale protezione aggiuntiva dal rumore con la costruzione di barriere antirumore, inverdimenti o altri provvedimenti antirumore. Nella progettazione, nella costruzione e nel funzionamento degli edifici i progettisti, gli esecutori dei lavori ed i finanziatori dei progetti devono rispettare le disposizioni sui valori massimi consentiti di rumore nell'ambiente.

Art. 18

Salvaguardia dell'aria:

Al fine di proteggere l'aria da emissioni eccessive provenienti da fonti locali, fino all'allacciamento obbligatorio delle costruzioni al gasdotto e' possibile riscaldare gli edifici con l'utilizzo di oli combustibili leggeri o allacciarli ai serbatoi del gas conformemente alle prescrizioni.

Art. 19

Sottosuolo:

Vanno risanati i letti dei torrenti e protette le eventuali fonti idriche. Tutte le superfici destinate al traffico vanno rivestite con materiali impermeabili all'olio; le acque meteoriche vanno condotte nell'apposita rete tramite collettori d'olio.

Art. 20

Protezione antincendio:

Va assicurato l'accesso d'intervento a tutti gli edifici, largo almeno 3,50 m. Va provveduto a quantita' sufficienti di acqua per l'estinzione di incendi e pianificato ed eseguito un adeguato sistema di idranti.

Art. 21

Tutela delle caratteristiche ambientali:

Tutti gli interventi vanno eseguiti nel rispetto delle vedute tipiche della citta' o dalla medesima; gli edifici e il loro assetto esteriore vanno progettati in modo da conservare le caratteristiche dell'anfiteatro isolano.

Art. 22

Rifugi:

Gli interventi in oggetto interessano la zona in cui la costruzione di rifugi e' obbligatoria.

La pianificazione degli interventi va eseguita nel rispetto delle prescrizioni disciplinanti la costruzione e la manutenzione dei rifugi.

VI. ATTUAZIONE PER FASI

Art. 23

Fino all'inizio dell'edificazione e della costruzione degli impianti d'infrastruttura pianificati i relativi terreni possono essere usati per le finalita' attuali a condizione che non compromettano i terreni adiacenti o l'aspetto della zona.

Altre finalita' provvisorie dei terreni sono possibili se conformi alla funzione ed all'aspetto della zona ed a condizione che non ostacolino la realizzazione dei piani.

Durante i lavori di preparazione del terreno e di realizzazione delle infrastrutture del traffico e dell'urbanizzazione primaria viene utilizzato un accesso provvisorio dal lato orientale della zona in oggetto.

Vista l'esigenza della struttura del terreno, contemporaneamente ai lavori di preparazione relativi alle infrastrutture stradali e di urbanizzazione primaria e' consigliabile eseguire un primo spianamento dei terreni sui ripiani destinati alla costruzione di edifici individuali, prima della picchettazione dei lotti di fabbrica.

Gli edifici residenziali individuali verranno realizzati conformemente alla dinamica di costruzione delle infrastrutture del traffico e dell'urbanizzazione primaria nonche' in conformita' alle iniziative dei singoli investitori.

VII. OBBLIGHI DEGLI INVESTITORI E DEGLI ESECUTORI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO

Art. 24

Gli investitori hanno l'obbligo di assestare le superfici scoperte secondo il piano di edificazione entro e non oltre i tre anni successivi all'acquisizione del terreno e provvedere, previo avviamento dei lavori, ai progetti di assetto esteriore con la disposizione della vegetazione.

L'assetto obbligatorio delle aree verdi comprende sia le superfici pubbliche che private. L'assetto delle aree verdi private non sia differente dall'assetto delle aree verdi di carattere pubblico.

Le reti e gli impianti di urbanizzazione primaria nonche' l'assetto delle superfici scoperte devono essere eseguiti in modo da rendere possibile la piantagione dei viali previsti nel presente piano di edificazione.

Art. 25

Oltre a rispettare le condizioni generali, nell'attuazione del piano urbanistico esecutivo gli investitori e gli esecutori hanno l'obbligo di considerare la disposizione che la progettazione e l'attuazione degli interventi vengano eseguite in modo da disturbare il meno possibile i programmi e le attivita' esistenti, ed in modo da conservare o addirittura migliorare le condizioni tecnico - edilizie, della sicurezza del traffico, agricole e ambientalistiche nella zona.

Per i lavori di preparazione del terreno e per la realizzazione delle infrastrutture del traffico e dell'urbanizzazione primaria viene temporaneamente definito l'utilizzo dell'accesso dal lato orientale della zona di assetto.

Prima di avviare i lavori vanno registrati e presi in considerazione il grado di assetto della zona e lo stato degli impianti di urbanizzazione primaria, in considerazione della configurazione specifica del terreno nonche' indicata la documentazione in base alla quale verranno assestate le zone di contatto e limitrofe; su queste basi vengono armonizzati ed elaborati i progetti, compreso l'assetto delle superfici scoperte e la disposizione della vegetazione.

Gli eventuali danni agli edifici residenziali, agli impianti d'infrastruttura o alle piantagioni agricole, dovuti agli interventi di costruzione, vanno riparati in modo da ripristinare o migliorare lo stato originale delle strutture danneggiate.

Durante gli interventi di costruzione va assicurato il funzionamento quanto piu' indisturbato degli edifici e dei terreni adiacenti.

I lavori di scavo devono procedere ai sensi delle prescrizioni disciplinanti il maneggiamento della terra fertile. Il materiale scavato va utilizzato per argini, spianamenti del terreno e per l'assetto esteriore della zona.

I progetti attuativi devono contenere gli elementi a sostegno delle condizioni sopraelencate.

VIII. TOLLERANZE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE

Art. 26

In merito all'attuazione del piano di edificazione particolareggiato il competente organo amministrativo ha la facolta' di concedere nella licenza d'ubicazione, per motivi di adattamento delle costruzioni alla configurazione del terreno, di miglioramento dell'ideazione della funzionalita', di economicita' dell'edificazione oppure in base ad esigenze di tecnologiche, la modificazione delle planimetrie e delle altezze degli edifici fino al 10% delle dimensioni originali.

L'esecuzione di scantinati negli edifici individuali e' possibile a patto che lo scantinato sia completamente interrato.

Nel rispetto delle condizioni generali sono possibili modifiche alle planimetrie dell'edificio od il suo spostamento nell'ambito della particella.

Le tolleranze succitate sono ammesse a condizione che:

- le superfici edificate sulla particella (edifici residenziali, costruzioni annesse o edifici ausiliari realizzati ex novo) siano ubicate ad almeno 5,00 m di distanza dalle strade pubbliche, e
- le costruzioni non occupino piu' di 1/3 della superficie del terreno funzionale.

Di regola la distanza minima tra l'edificio ed il confine della particella adiacente e' 4,00 m ovv. almeno uguale all'altezza dell'edificio.

Qualora gli investitori di edifici individuali accordino distanze differenti da quelle prescritte, queste possono essere ridotte e gli edifici uniti due a due o a schiera.

In caso di costruzione di case binate o a schiera e' obbligatoria, per ragioni di armonizzazione dei progetti attuativi, l'elaborazione di un progetto di massima collettivo sia per gli edifici che per l'assetto esteriore dei medesimi. In tal caso sono ammesse modifiche dei confini tra i terreni funzionali degli edifici in oggetto.

I vani completamente interrati con la piastra superiore lastricata o in veranda e quindi parte dell'assetto esteriore non sono considerati superfici edificate. L'acquisizione della licenza edilizia per la realizzazione di tali vani va preceduta dall'elaborazione del progetto di assetto esteriore.

Le modifiche e gli spostamenti delle planimetrie degli edifici neoprevisti nonche' la realizzazione dei vani interrati sono ammessi a patto che non ostacolino, pregiudichino o modifichino l'ideazione urbanistica e del traffico o il rapporto tra le superfici pubbliche e private, che non peggiorino le condizioni di tutela ambientale e che non apportino modifiche essenziali alla capacita' ed all'ideazione degli impianti di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

Art. 27

Ciascun edificio residenziale individuale puo' contenere al massimo due unita' abitative.

E' possibile destinare una parte dell'edificio individuale all'esercizio di attivita' professionali, comprese le capienze turistiche limitate ad un'unita' in ciascun edificio individuale.

Le attivita' professionali devono adempiere alle condizioni contenute nelle prescrizioni in materia, senza essenziali ampliamenti o gravamenti degli impianti di urbanizzazione primaria e senza emissioni nell'ambiente superiori ai limiti consentiti per le zone residenziali.

I parcheggi aggiuntivi e le altre superfici destinate all'esercizio dell'attivita' professionale devono venire assicurati nell'ambito delle planimetrie degli edifici individuali e dei relativi terreni funzionali.

Art. 28

Sono ammesse deviazioni minime nella costruzione delle infrastrutture comunali qualora durante l'elaborazione della documentazione progettuale o durante la costruzione stessa sorgano soluzioni tecniche o ambientalistiche piu' idonee che pero' non devono compromettere l'ideazione e l'assetto della zona o le superfici destinate al traffico.

IX. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 29

Il Piano di edificazione particolareggiato »Kredo - La Creta« e' permanentemente esposto presso l'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia del Comune di Isola, presso la Comunita' locale Jagodje-Dobrava e presso la Comunita' locale Livade.

Art. 30

Il presente Decreto entra in vigore l'ottavo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Foglio Annunci Ufficiali.

Numero: 352-2/96

Data: 26 marzo 1997

Il Presidente
Davorin Adler