



Uradni list RS, št. 41/2020 z dne 2. 4. 2020

717. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, stran 1977.

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18)

RAZGLAŠAM ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa
»Panajotopulo«**

Št. 3505-11/2017

Koper, dne 6. marca 2020

Župan
Mestne občine Koper
Aleš Bržan

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 5. marca 2020 sprejel

ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev kompleksa
»Panajotopulo«**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Kempel 114, Koper, pod številko projekta 19/17.

2. člen

(vsebina odloka)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, (v nadaljnjem besedilu: OPPN) vsebuje:

- opis prostorske ureditve,
- funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor,
- pogoje za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov,
- načrt parcelacije,
- zasnovo projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- začasna raba zemljišč,
- etapnost izvajanja in odstopanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov in nezahtevnih objektov ter
- prehodne in končne določbe.

3. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako S prostorska enota KS-35. Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitve, podrobna namenska raba je območje za stanovanja. Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

(2) S tem OPPN se določajo pogoji za obnovo in oživitev kompleksa »Panajotopulo«, kar zajema ureditev območja graščine z zunanjimi površinami. Baročni stavbni kompleks sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt.

(3) Z OPPN-jem se predvidi tudi novo gradnja stanovanjskih objektov ter ureditev zunanjih in prometnih površin ter infrastrukture.

4. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- mnenja pristojnih organov in institucij
- obrazložitev.

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

1.a Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:2500

1.b Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe, M 1:2500

2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000

2.a Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500

3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000

4. Ureditvena situacija, M 1:500

5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500

6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000

7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000

8. Načrt parcelacije, M 1:1000

5. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega plana oziroma hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje

2. Prikaz stanja v prostoru

3. Strokovne podlage

4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen

(ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje se nahaja med Pobeško cesto, obstoječimi stanovanjskimi stavbami ter kmetijskimi površinami v Bertokih, v velikosti ca. 1 ha in obsega parcele ali dele parcel št. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/17, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 in 5542/32 vse k.o. 2604 Bertoki.

(2) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Kontaktne območja predvidene ureditve so območje za promet in zveze ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

8. člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe)

(1) Na zemljiščih s parc. št. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 in 774/8, vse k.o. Bertoki, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti, skladno s 56.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2). Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe«.

(2) Na podlagi 57. člena ZPNačrt je Občinski svet Mestne občine Koper na 24. seji dne 21. 9. 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56.a člena ZPNačrt o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo.

(3) Po sprejemu OPPN se ta sprememba vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

9. člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Na območju A1 – širše območje graščine Panajotopulo in območju B – niz obstoječih objektov, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja, skladna z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- odstranitev objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(2) Na območju A2 – območje vrta zahodno od graščine, so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje in urejanje zelenih površin;
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(3) Na območju C – stavbno zemljišče, južno od graščine Panajotopulo, so dovoljeni naslednji posegi:

- nova gradnja;
- odstranitev objektov in naprav;
- rekonstrukcije objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- sprememba namembnosti;
- vzdrževanje objektov;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

(4) Na ostalih površinah, ki niso vključene v zgoraj navedena območja, je predvideno urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture, urejanje prometnih površin in urejanje odprtega prostora.

10. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je skladno z 9. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

(2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda

1 STAVBE:

11100	Enostanovanjske stavbe
11210	Dvostanovanjske stavbe
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe
122	Poslovne in upravne stavbe
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen
12420	Garažne stavbe
126	Stavbe splošnega družbenega pomena
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

211	Ceste
22140	Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
222	Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
24122	Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

32	Gradbeni posegi za opremo odprtih površin
----	-------------------------------------------

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

11. člen

(funkcije in oblikovanje območja in objektov podrobnega načrta)

(1) Na območju A1 se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna graščine s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječe stavbe ni možna. Pri obnovi graščine je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine).

(2) Na območju A2 je območje vrta. Ohrani se zasnova območja skladno z določili 26. člena tega odloka (varstvo kulturne dediščine). Na tem območju ni dovoljena gradnja stavb, razen za dopustne posege iz drugega odstavka 9. člena, ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja.

(3) Na območju niza obstoječih objektov – območje B, so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcija ter odstranitev objektov ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

(4) Na območju C je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.

– Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.

– Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe je lahko najmanj 700 m². Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin (zelene površine in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine: dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološki otok ipd.).

– Bruto tlorisna površina stanovanjske stavbe ne sme presegati 450 m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m.

– Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450 m² v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih.

– Stavbe naj se prilagajajo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram.

– Višinski gabariti stanovanjske stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. Najnižja kota terena ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi pred predvidenim posegom, s toleranco +–60 cm.

– Največja dovoljena etažnost stanovanjske stavbe je K+P+1. Klet mora biti vkopana z vseh strani.

– Višinski gabarit nestanovanjske stavbe je maksimalno 8,0 m od kote pritličja, kjer je klet etaža kot jo določajo predpisi o graditvi objektov, do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe, kjer je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

– Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo- ali večkapnice z naklonom 18–22 stopinj, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. Možna je izvedba ravne strehe.

– Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4 m. Združitev dveh dvostanovanjskih stavb ni dopustna.

12. člen

(pogoji glede lege objektov)

(1) Lega novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.

(2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4 m. Manjši odmik nadzemnih delov

stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.

(3) V primeru gradnje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih legalno zgrajenih objektov ali ruševin objektov na istem mestu ni potrebno soglasje lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč, tudi v primeru gradnje na meji zemljiške parcele.

(4) V primeru spremembe obstoječih višinskih gabaritov, legalno zgrajene stavbe je minimalni odmik od gradbene parcele nadzidanega dela 4 m. V primeru, da je odmik nadzidave manjši si mora investitor pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(5) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu. V teh primerih so pogoji za odmike:

- odmik je enak polovici višine stavbe za nove gradnje,
- manjši odmik, tudi do meje gradbene parcele, je možen s soglasjem lastnika oziroma lastnikov sosednjih zemljiških parcel,
- za vse posege, ki se izvajajo v obstoječih tlorisnih gabaritih, soglasje lastnikov mejnih zemljiških parcel ni potrebno.

(6) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,5 m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,5 m višine je minimalni odmik 4 m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele. To določilo ne velja za kompleksne industrijske objekte (skladno s predpisom, ki ureja področje razvrščanja objektov) za katere veljajo enaka določila za odmike od mej gradbenih parcel kot za stavbe.

(7) Velikost zazidane površine gradbene parcele je:

- največ 30 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- največ 50 % velikosti gradbene parcele, pri nestanovanjskih stavbah. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti,
- do velikosti obstoječe zazidane površine, kjer se predvideva rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnja nove stavbe, kar je lahko tudi več kot 50 % velikosti gradbene parcele; hkrati je potrebno upoštevati tudi druga določila tega odloka.

13. člen

(ureditev zunanjih površin)

(1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve zelenih in drugih odprtih zunanjih površin, ki se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam.

(2) Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

(3) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

(4) Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine, se oblikujejo na podlagi usmeritev v 26. členu tega odloka (varstvo kulturne dediščine) ter na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(5) Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev.

(6) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

(7) Utrditev terena s škarpami ter postavitve zidov in ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove obstoječih kvalitetnih zunanjih ureditev.

(8) Dovoljena je postavitve zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(2) Znotraj varovanih območij si mora investitor, za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, pridobiti soglasje pristojnih organizacij.

(3) Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

15. člen

(oglaševanje)

(1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju Mestne občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitve kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oziroma delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMET

16. člen

(zasnova prometne infrastrukture)

Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
- zunanjih parkirnih površin,
- manipulativnih in intervencijskih površin.

17. člen

(motorni promet)

(1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, in sicer nov skupinski priključek na državno cesto in nov cestni priključek na nekategorizirano enosmerno cesto.

(2) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
- da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(3) V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter tudi vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. Pri tem je treba upoštevati obstoječe prometne obremenitve ter dodaten promet, ki bo nastal kot posledica novih ureditev. S prometno analizo se preveri obstoječe stanje ter stanje na koncu predpisane planske dobe. Na podlagi prometne analize in njenih rezultatov, vrste merodajnega vozila, se skladno z veljavno zakonodajo in predpisi predvidi ustrezno prometno ureditev (skupinski cestni priključek na državni cesti z zavijalnim pasom, brez zavijalnega pasu itd.).

(4) Dostopna cesta 1 se priključuje na državno cesto in je delno dvosmerna z minimalno širino cestišča 5,0 m in delno enosmerna z minimalno širino cestišča 3,0 m. Cesta bo javna in bo služila napajanju celotnega območja.

(5) Dostopna cesta 2 je dvosmerna in služi za dostop do graščine ter dostop do novozgrajenih stanovanjskih stavb. Minimalna širina cestišča je 5,0 m.

18. člen

(mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Parkirna mesta bodo urejena ob dostopnih cestah.

(2) Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi.

Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

(3) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1 parkirni prostor za 1 apartmajsko enoto oziroma sobo za kratkotrajno nastanitev,
- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto,
- 1 PM/50 m² neto površine za trgovine (upošteva se površina prodajnih prostorov),
- 1 PM/30–40 m² neto površine za pisarniške in upravne prostore (upošteva se površina pisarn),
- 1,0 parkirni prostor za 30–40 m² neto površin ambulant (upošteva se površine ambulantnih prostorov),
- 1 PM/4 sedeži v gostinskem lokalu ali 1 PM/10 m² neto površine lokala (upošteva se površina prostorov za obiskovalce),
- 1 PM/10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve.

(4) Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

(5) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami ter iz javnih cest. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

19. člen

(splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- objekti so lahko priključeni na plinovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

– v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;

– trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;

– gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;

– dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;

– obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;

– v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;

– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen

(kanalizacija)

(1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Odvajanje komunalne vode iz obravnavanega območja OPPN je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper.

(3) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.

(4) Za odvajanje padavinske odpadne iz območja OPPN- ja se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječo meteorno kanalizacijo ali odprt meteorni odvodnik.

(5) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilcih olj in maščob.

(6) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN-ja je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.

(7) Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.

21. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

(2) V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.

(3) Odjemna mesta in zbiralnice za odvoz je treba urediti tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z veljavnimi predpisi.

22. člen

(oskrba s plinom)

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

23. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kabelskim priključkom iz bližnje TP Pekarna Bertoki v novo predvideni kabelski kanalizaciji.

(2) Možna priključna moč iz TP Pekarna Bertoki je do 150 kW. Kar je potrebe po večji moči, bo potrebno zgraditi novo TP z novim 20 kW kabelskim vzankanjem.

(3) Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalom skupne teže 20 t.

(4) Nizkonapetostno omrežje bo zgrajeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(5) Obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju se premesti oziroma opusti. Pred pričetkom gradnje je treba zakoličiti vso tangirano podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju oziroma po trasi za predvideno napajanje območja. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je treba upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstojećih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

24. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Vodno oskrbo in požarno varnost območja je možno zagotavljati iz prelivnega vodohrana Rižana (VH Rižana prelivni), 200 m³, na koti 80,05 mnm.

(2) Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodo oskrbe objektov začasne ureditve oziroma končne ureditve je potrebno zgraditi vodovod NL DN 100 od novega priključka po novem dostopu do obstojećega dostopa, kjer se naveže na obstoječo traso PEHN DN 63.

(3) Dimenzioniranje priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

(4) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov.

25. člen

(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) Predvidi se dograditev obstojećega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije.

(2) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.

(3) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstojeće kabelske kanalizacije.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26. člen

(varovanje kulturne dedišćine)

(1) Na območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine baročni stavbni kompleks Bertoki – Graščina Panajotopulo, EŠD 1418, ki je uvrščena med zvrst nepremične dediščine »stavbe s parki in vrtovi«.

(2) Splošne varstvene usmeritve za nepremično dediščino so:

– spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih danosti,

– spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine v prihodnje generacije,

– spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene izobraževalne in druge pomene dediščine,

– ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,

– dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,

– dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.

(3) Stavbe in parki se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

– varovane vrednote stavb,

– varovane vrednote parkov in vrtov in medsebojna razmerja, vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost (kompozicija).

(4) Stavbe se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

– tlorisna in višinska zasnova (gabarit),

– gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,

– oblikovanost zunanjščine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),

– funkcionalna zasnova notranjščine in pripadajočega zunanjega prostora,

– sestavine in pritikline,

– stavbno pohištvo in notranja oprema,

– komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,

– pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),

– celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(5) Parki in vrtovi se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:

– zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),

– grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),

– naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),

– podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),

– rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

(6) V postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti kulturnovastvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje.

27. člen

(varstvo narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

28. člen

(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

29. člen

(varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

– preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;

– preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;

– upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

31. člen

(varstvo voda in tal)

(1) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale – pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oziroma zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.

(2) Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega.

(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda (tudi bazenskih) mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter ostalimi področnimi predpisi.

(4) Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjšanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo ali v meteorne odvodnike (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah ...).

(5) Po opozorilni karti erozije je obravnavano območje potencialno erozijsko ogroženo. Pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije bo treba priložiti geotehnično poročilo, na podlagi katerega se bodo načrtovali in izvajali nadaljnji posegi v prostor.

(6) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

(7) Na območju predvidene gradnje je treba ohraniti ter ustrezno urediti vse morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake.

(8) V skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili veljavne zakonodaje in podzakonskih predpisov.

32. člen

(svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljava talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

33. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepi za obrambo)

(1) Območje OPPN ne leži na ogroženem območju.

(2) Projektni pospešek tal v (g): 0,1 V. Temu primerno je potrebno načrtovati tehnične rešitve gradnje.

(3) Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

34. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:

- opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
- opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja;
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda NL DN 100, na katerem so predvideni podzemni hidranti.

(3) Za objekte je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi.

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPSTOPANJA

35. člen

(etapnost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda.

36. člen

(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

(1) Objekti so lahko drugače oblikovani od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določb odloka.

(2) Dovoljena so odstopanja v zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov.

(3) Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

(4) Znotraj dopustnih odstopanj se prilagaja tudi parcelacija.

(5) Dopustna je drugačna parcelacija od prikazane.

37. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. Višina podpornih zidov ni omejena.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

38. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

39. člen

(splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

(2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

– promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;

– vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;

– zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;

– v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;

– zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;

– v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;

– v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;

– reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;

– začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

40. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

41. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(prenehanje veljavnosti)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini

Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001 – obvezna razlaga, 24/2001 – spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, 95/06 – spremembe in dopolnitve, 124/08 – obvezna razlaga, 22/09 – spremembe in dopolnitve, 65/10 – spremembe in dopolnitve, 29/12 – obvezna razlaga, 50/12 – obvezna razlaga, 47/16 – spremembe in dopolnitve).

43. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

44. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje, prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

45. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-11/2017

Koper, dne 5. marca 2020

Župan

Mestne občine Koper

Aleš Bržan

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale n. 40/00, 30/01 e 29/03, e Gazzetta ufficiale della RS, n. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18)

P R O M U L G O I L D E C R E T O

sul piano regolatore particolareggiato comunale per la sistemazione del complesso »Panajotopulo«

N. 3505-11/2017

Capodistria, 6 marzo 2020

Il Sindaco

Comune Città di Capodistria

Aleš Bržan

Visto l'articolo 61, quinto comma, della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della CC, 14/15 – ZUUJFO e 61/17 – ZUreP-2), in relazione con il terzo comma dell'articolo 273 Legge sulla pianificazione del territorio (ZUreP-2 – Gazzetta ufficiale, n. 61/17), preso atto dell'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale (Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia n. 94/07 – testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1 e 30/18) e in virtù dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale n. 40/00, 30/01, 29/03 e Gazzetta ufficiale della RS, n. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del giorno 5 marzo 2020 ha approvato il seguente

IL DECRETO

sul piano regolatore particolareggiato comunale per la sistemazione del complesso »Panajotopulo«

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

(oggetto del decreto)

Con il presente decreto viene approvato il piano regolatore particolareggiato comunale (qui di seguito PRPC) per la sistemazione del complesso »Panajotopulo«, elaborato dall'azienda IB STUDIO s.r.l., Kampel 114, Koper-Capodistria, n. di progetto 19/17.

Articolo 2

(contenuti del decreto)

Il Piano regolatore particolareggiato comunale per la sistemazione del complesso »Panajotopulo« (qui di seguito PRPC), comprende:

- descrizione della zona d'intervento,
- la funzione della zona con le condizioni e le norme di edificazione ovvero degli altri interventi nel territorio,
- le condizioni di progettazione architettonica e urbanistica della zona, dei fabbricati e degli altri interventi,
- il piano di lottizzazione,

- la progettazione delle soluzioni per l'infrastruttura energetica, idrica e della rimanente infrastruttura comunale nonché delle opere obbligatorie di allacciamento ad essa,
- le soluzioni e le misure per la tutela ambientale, la protezione del patrimonio culturale e l'utilizzo sostenibile delle risorse naturali,
- le soluzioni e le misure necessarie alla protezione e la salvaguardia da calamità naturali e da altre emergenze,
- l'uso temporaneo dei terreni,
- la realizzazione per fasi,
- le altre condizioni ed esigenze per l'implementazione del piano regolatore particolareggiato comunale,
- le condizioni di costruzione delle strutture semplici e non complesse e
- le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 3

(interventi previsti dal PRPC)

(1) L'area d'intervento del PRPC è situata nella zona con la destinazione d'uso di tipo S, unità territoriale KS-35. La destinazione d'uso principale è quella di insediamento, con destinazione d'uso particolareggiata finalizzata ad edifici residenziali. Con l'approvazione del presente decreto, viene modificata la destinazione d'uso da zona di insediamento a zona destinata ad attività comuni per le particelle catastali n. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 e 774/8, tutte c. c. Bertocchi.

(2) Con il presente PRPC si definiscono le condizioni per il rinnovo e la rivitalizzazione del complesso »Panajotopulo«, il che comprende la sistemazione dell'area della villa assieme alle superfici esterne. Il complesso barocco è formato da un edificio residenziale, da un edificio per le attività commerciali e da un orto recintato da un muro.

(3) Con il PRPC si prevede la costruzione di nuovi edifici residenziali e la sistemazione delle superfici esterne, di quelle stradali e della relativa infrastruttura.

Articolo 4

(parti integranti del PRPC)

(1) Il Piano regolatore particolareggiato comunale si compone della parte testuale e di quella grafica.

(2) La parte testuale comprende:

- il decreto
- i pareri degli organi e delle istituzioni competenti
- la spiegazione.

(3) La parte grafica del PRPC comprende:

1.a lo stralcio della rappresentazione grafica contenuta nel piano regolatore comunale con la chiara individuazione dell'ubicazione dell'intervento nella più vasta area, m: 1:2500

1.b lo stralcio della rappresentazione grafica contenuta nel piano regolatore comunale con la chiara individuazione dell'ubicazione dell'intervento nella più vasta area – modifica della destinazione d'uso, M 1:2500

2. l'area interessata dal PRPC con lo stato particellare di fatto, M 1:1000

2.a l'area interessata dal PRPC con rilievo geodetico, M 1:500

3. la rappresentazione degli impatti e dei collegamenti con le aree limitrofe, M 1:2000

4. lo stato di edificazione, M 1:500

5. la rappresentazione dell'intervento in relazione alle reti esistenti e al collegamento dei fabbricati alle infrastrutture pubbliche economiche e ai beni pubblici immobili, S 1:1500

6. la rappresentazione degli interventi necessari ai fini della tutela ambientale, delle risorse e dei beni naturalistici, S 1:1000

7. la rappresentazione degli interventi necessari ai fini della protezione da calamità naturali e altre emergenze, inclusa la protezione antincendio, S 1:1000

8. il piano particellare, M 1:1000

Articolo 5

(allegati del PRPC)

Gli allegati al PRPC sono:

1. lo stralcio del piano regolatore comunale ovvero dello strumento urbanistico sovraordinato, riverito all'area interessata

2. la rappresentazione dello stato di fatto

3. i presupposti tecnici

4. gli orientamenti e i pareri degli enti preposti alla pianificazione territoriale

5. la spiegazione e la motivazione del piano regolatore particolareggiato comunale

6. la sintesi per il pubblico.

II. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Articolo 6

(zona d'intervento del PRPC)

(1) La zona d'intervento interessa lo spazio tra la Strada per Pobeghi, gli edifici residenziali esistenti e le superfici agricole a Bertocchi, per una totale di cca 1 ha e comprende le particelle catastali n. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/17, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 e 5542/32, tutte c.c. 2604 Bertocchi.

(2) Il confine della zona d'intervento è riportato nell'elaborato grafico del PRPC.

III. FUNZIONE DELLA ZONA CON LE CONDIZIONI E LE NORME DI EDIFICAZIONE OVVERO DEGLI ALTRI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 7

(impatto e comunicazioni con le zone limitrofe)

Le zone di contatto dell'area interessata sono zone riservate al traffico e alle comunicazioni nonché zone agricole.

Articolo 8

(modifica della destinazione d'uso particolareggiata)

(1) Sulle particelle catastali n. 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/19, 774/20, 774/7 e 774/8, tutte c.c. Bertocchi, viene modificata, in base al presente decreto, la destinazione d'uso particolareggiata da area finalizzata ad edifici residenziali in area per le attività comuni, conformemente all'articolo 56a della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta ufficiale della RS, n. 33/07, 70/08– ZVO-1B, 108/09, 80/10 –ZUPUDPP, 43/11– ZKZ-C, 57/12, 57/12– ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – sentenza della CC, 14/15– ZUUJFO e 61/17 – ZUreP-2). La modifica della destinazione d'uso particolareggiata è illustrata nell'allegato grafico n. 1b »Stralcio della rappresentazione grafica contenuta nel piano regolatore comunale con individuazione dell'ubicazione dell'intervento nella più vasta area – modifica della destinazione d'uso «.

(2) In virtù dell'articolo 57 della Legge sulla pianificazione territoriale, il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, durante la sua XXIV seduta del 21 settembre 2017, ha approvato la Delibera sulla verifica preliminare dell'adempimento delle condizioni come da comma 1 dell'articolo 56a della Legge sulla pianificazione territoriale per la modifica della destinazione d'uso particolareggiata mediante il Piano regolatore particolareggiato comunale per la sistemazione del complesso Panajotopulo.

(3) A seguito dell'approvazione del PRPC la modifica verrà inserita nel piano particolareggiato comunale secondo le procedure stabilite dalle leggi in materia della pianificazione territoriale.

Articolo 9

(interventi ammessi e destinazioni d'uso nell'ambito del PRPC)

(1) Nell'area A1 – area estesa della villa Panajotopulo e nell'area B – serie di strutture esistenti, sono permessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione, secondo le linee guida per la tutela del patrimonio culturale;
- rimozione di strutture e di impianti in conformità con le linee guida per la conservazione del patrimonio culturale;
- ricostruzione di edifici;

- sistemazione delle superfici di traffico;
- sistemazione dell'infrastruttura energetica, delle telecomunicazioni e dei servizi pubblici;
- sistemazione di aree verdi;
- modifica della destinazione d'uso;
- manutenzione delle strutture;
- edificazione di strutture semplici e non complesse.

(2) Nell'area A2 – area del giardino ad ovest della villa, sono permessi i seguenti interventi:

- manutenzione e sistemazione delle aree verdi;
- interventi edili per l'arredo delle superfici aperte;
- edificazione di strutture semplici e non complesse.

(3) Nell'area C – terreno edificabile, a sud della villa Panajotopulo, sono permessi i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- rimozione di strutture e impianti;
- ricostruzione di edifici;
- sistemazione delle superfici di traffico;
- sistemazione dell'infrastruttura energetica, delle telecomunicazioni e dei servizi pubblici;
- sistemazione di aree verdi;
- modifica della destinazione d'uso;
- manutenzione delle strutture;
- edificazione di strutture semplici e non complesse.

(4) Sulle altre superfici che non sono comprese nelle aree di cui sopra, è prevista la sistemazione dell'infrastruttura energetica, delle telecomunicazioni e dei servizi pubblici, la sistemazione delle superfici di traffico e delle aree aperte.

Articolo 10

(tipologia degli edifici a seconda della destinazione)

(1) In virtù dell'articolo 9 del presente decreto, nell'area interessata è permessa la costruzione di edifici e di strutture di ingegneria edile.

(2) In conformità con la classificazione unitaria degli edifici, ai sensi del presente decreto, sono ammesse le seguenti costruzioni della classe

1 EDIFICI:

11100	Edifici semplici
11210	Edifici con due abitazioni

113	Edifici abitativi per particolari gruppi sociali
1211	Alberghi e strutture di ristorazione simili
122	Edifici d'esercizio e amministrativi
123	Edifici a destinazione commerciale ed altri edifici destinati ai servizi, ad eccezione dei distributori di benzina
12420	Garage
126	Edifici di interesse sociale generale
12740	Altri edifici non classificati altrove
2 OPERE DI INGEGNERIA CIVILE ai sensi del presente decreto, sono ammesse le seguenti costruzioni:	
211	Strade
22140	Linee elettro-energetiche (a distanza)
222	Condutture locali, linee elettriche e reti di comunicazione locali
24122	Altre costruzioni per lo sport, le attività ricreative e il tempo libero
24205	Altre costruzioni di ingegneria civile non classificate altrove
3 ALTRI INTERVENTI EDILI	
32	Interventi edili per l'arredo delle superfici aperte

IV. CONDIZIONI DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA DELLA ZONA, DEI FABBRICATI E DEGLI ALTRI INTERVENTI

Articolo 11

(funzioni e configurazione dell'area e delle strutture del piano particolareggiato)

(1) Nell'area A1 si mantiene l'impostazione paesaggistica e architettonica nonché le caratteristiche della villa con il relativo giardino e il cortile. È consentito costruire una cantina, che deve essere completamente interrata. I livelli del seminterrato non sono limitati. La sopraelevazione dell'edificio non è permessa. La ricostruzione della villa deve rispettare le linee guida per la conservazione del patrimonio culturale, in conformità con le disposizioni dell'articolo 26 del presente decreto (conservazione del patrimonio culturale).

(2) L'area A2 comprende il giardino. Qui va mantenuta l'impostazione dell'area, conformemente all'articolo 26 del presente decreto (conservazione del patrimonio culturale). In quest'area non è consentita la costruzione di edifici, ad eccezione degli interventi consentiti dall'articolo 9, secondo comma, previo consenso dell'ente preposto alla conservazione culturale.

(3) Nell'area della serie di strutture esistenti – area B, sono consentiti i lavori di manutenzione, la ricostruzione e la rimozione di strutture, conformemente alle disposizioni del presente decreto.

(4) Nell'area C è prevista la costruzione di edifici residenziali.

– Un edificio residenziale può avere un massimo di 2 unità abitative o 1 unità abitativa e 1 unità non abitativa.

– La dimensione del terreno edificabile di un nuovo edificio residenziale deve essere di almeno 700 m². Sul terreno edificabile è necessario assicurare almeno il 40 % degli spazi abitativi aperti

(spazi verdi e aree pavimentate destinate alla vita all'aperto che non fungono da superfici di traffico o da aree funzionali comuni: accessi, passi carrai, parcheggi, isole ecologiche, ecc.).

– La superficie lorda di un edificio abitativo non può superare 450 m². La superficie lorda è calcolata sulla base del SIST ISO 9836. La soffitta – attico viene conteggiata nella superficie lorda quando l'altezza dei vani è superiore a 1,8 m su almeno due terzi della sua superficie, più precisamente solo nella parte in cui l'altezza delle stanze supera 1,8 m.

– La superficie lorda di un edificio può essere superiore a 450 m² nel caso di ricostruzione o di rimozione di un edificio esistente e legalmente costruito o delle rovine di un edificio e della costruzione di uno nuovo edificio delle stesse dimensioni.

– Gli edifici devono adeguarsi alla configurazione del terreno ed alle altre condizioni naturali.

– L'altezza massima dell'edificio non deve superare i 6,5 m dall'altezza più bassa del terreno all'altezza della linea di colmo. In caso di tetto piano l'altezza massima si calcola dall'altezza del terreno all'altezza massima della soletta portante il tetto. L'altezza più bassa del terreno vicino all'edificio deve essere uguale all'altezza del terreno ove è stato progettato il punto più basso vicino all'edificio prima dell'intervento previsto, con una tolleranza di $\pm 0,60$ cm.

– Il numero massimo di piani di un edificio residenziale è K+P+1. Lo scantinato dev'essere interrato da tutti i lati.

– L'altezza massima dell'edificio non residenziale è di 8,0 m dal pianterreno, ove lo scantinato è definito come piano dalle norme sulla costruzione di edifici, all'altezza della linea di colmo, ovvero all'altezza massima della soletta portante il tetto, dove l'altezza massima del pianoterra è di 1,40 m sopra il terreno. Il numero di piani interrati (scantinato) non è limitato.

– I tetti possono essere piani o inclinati. I tetti inclinati sono a due o più falde con pendenza di 18–22 gradi, la copertura è realizzata con tegole o altro rivestimento con struttura caratteristica visibile. È ammissibile anche un tetto piano.

– È possibile unire due edifici unifamiliari con la costruzione al confine del terreno edificabile in modo che entrino in contatto con i lati, mentre le deviazioni dell'edificio dagli altri confini del terreno non devono essere inferiori a 4 m. L'unione di due edifici con due abitazioni non è consentita.

Articolo 12

(condizioni sull'ubicazione dei fabbricati)

(1) L'ubicazione dei nuovi fabbricati nello spazio deve avvenire nel rispetto delle condizioni orografiche e microclimatiche nonché delle strutture limitrofe.

(2) I nuovi edifici, gli ampliamenti e le sovraedificazioni degli edifici devono essere distanziati dai limiti del lotto edificabile in modo da non pregiudicare la proprietà adiacente, che sia possibile la manutenzione dell'edificio e che siano rispettate le condizioni di sicurezza. La distanza minima dell'edificio dai limiti del lotto edificabile è di 4 metri. Una distanza inferiore delle parti dell'edificio su superfici, dai limiti del lotto edificabile, pari alla metà dell'altezza prevista del fabbricato (dalla quota del piano terra all'altezza della linea di gronda) è consentita previo consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti. Nelle distanze tra gli edifici sono comprese tutte le parti degli stessi. La

distanza dai limiti del lotto edificabile delle parti dell'edificio interamente sotto terra (interrate da tutte le parti) deve essere di almeno 4,0 m.

(3) In caso di costruzione nelle planimetrie e nelle altezze esistenti di strutture ed edificate legalmente nonché di rovine preesistenti, per la costruzione sullo stesso sito non è necessario il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti, anche in caso di edificazione al limite del lotto.

(4) Nel caso di cambiamento dell'altezza degli edifici costruiti legalmente, la distanza minima dal lotto della parte sovraedificata è di 4 m. Nel caso la distanza della sovraedificazione sia minore, l'investitore deve ottenere il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti confinanti.

(5) Le deroghe alle condizioni di scostamento degli edifici dal limite del lotto edificabile si applicano alle strutture in fila legalmente edificate. In questo caso le condizioni di scostamento sono:

- lo scostamento è pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione,
- uno scostamento minore, anche dal limite del lotto, è possibile con il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti adiacenti,
- per tutti gli interventi effettuati nelle planimetrie esistenti, non è richiesto il consenso dei proprietari dei terreni confinanti.

(6) Le strutture di ingegneria civile che non superano 1,5 metri di altezza possono venir costruite fino ai limiti del lotto edificabile o all'appezzamento di terreno senza il consenso, per l'edificazione sul limite del lotto invece, è necessario il consenso del proprietario o dei proprietari dei lotti sui limiti dei quali vengono costruite. Per la costruzione di strutture di ingegneria civile che superano 1,5 m di altezza la distanza minima è di 4 m, in caso di consenso dei proprietari dei lotti confinanti, al massimo fino ai limiti dell'appezzamento di terreno. Questa disposizione non si applica per gli impianti industriali complessi (in conformità con la normativa che regola la classificazione delle costruzioni) soggetti alle stesse disposizioni di distanza dai limiti dei lotti edificabili come dagli edifici.

(7) L'estensione dell'area edificata sul lotto è di:

- un massimo del 30 % della superficie del lotto edificabile per la costruzione di edifici residenziali e edifici residenziali con attività complementare. Sulla superficie edificabile vanno incluse strutture semplici e strutture non complesse,
- un massimo di 50 % della superficie del lotto edificabile per la costruzione di edifici non residenziali. Sulla superficie edificabile vanno incluse strutture semplici e strutture non complesse,
- entro la planimetria dell'esistente superficie edificata su cui si prevede la ricostruzione o la rimozione dell'edificio esistente o delle rovine e la costruzione di un nuovo edificio, è possibile superare il 50 % della superficie del lotto, ove vanno comunque osservate anche le altre disposizioni di questo decreto.

Articolo 13

(sistemazione degli spazi esterni)

(1) La sistemazione delle aree esterne nel PRPC comprende la sistemazione delle aree verdi e di altre superfici all'aperto, che sono adattate alle sistemazioni esistenti.

(2) È consentito l'arredo dei parcheggi mediante pergolati o strutture simili al fine di creare zone d'ombra.

(3) Le superfici libere tra i posti macchina all'aperto vanno piantate ad alberi ed inerbate.

(4) Le sistemazioni esterne che riguardano le unità del patrimonio culturale, devono essere realizzate sulla base degli orientamenti dell'articolo 26 del presente decreto (conservazione del patrimonio culturale) e in base alle condizioni e le indicazioni dell'ente preposto alla conservazione dei beni culturali.

(5) Il punto di partenza per la progettazione delle aree esterne deve essere, in particolare, il ripristino e l'adeguamento delle sistemazioni di qualità già esistenti.

(6) Le sistemazioni possono prevedere la piantagione, la pavimentazione e altri lavori di rafforzamento delle superfici, la sistemazione degli accessi stradali, l'installazione dell'attrezzatura per parchi (piscine ornamentali, pozzi, ecc.), altri impianti urbani e quelli adibiti al trasporto. È consentito anche rimodellare il terreno o la sua ricostruzione (scavi e dighe) nonché rimuovere la vegetazione, ove persiste motivo giustificato.

(7) Il consolidamento dei terreni con muri di sostegno e la costruzione di muri e recinzioni deve essere effettuato soprattutto al fine di integrare o rinnovare le sistemazioni di qualità già esistenti.

(8) È consentita l'installazione di una piscina all'aperto e la sistemazione di aree ricreative.

Articolo 14

(condizioni per la costruzione di strutture semplici e non complesse)

(1) Nella costruzione di strutture non complesse e semplici è necessario rispettare le vigenti le normative vigenti.

(2) All'interno delle zone protette, l'investitore deve acquisire l'autorizzazione delle organizzazioni competenti prima della realizzazione delle strutture non complesse e semplici.

(3) Nella collocazione di strutture semplici e non complesse è necessario tener conto di tutte le disposizioni dei regimi di tutela, di protezione e di sicurezza della viabilità.

Articolo 15

(pubblicità)

(1) Fino all'entrata in vigore delle disposizioni che regoleranno univocamente i criteri e le condizioni per la pubblicità nell'area del Comune città di Capodistria, nei limiti del territorio regolato con il presente decreto è vietata la costruzione o il collocamento di qualsiasi struttura per la pubblicità e sistemazione di tabelloni pubblicitari nonché di dispositivi e oggetti o modifiche alle strutture già esistenti oppure parti delle medesime strutture destinate alla pubblicità ovvero a finalità

pubblicitarie. Un regolamento speciale viene accolto dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria.

(2) A prescindere dalle disposizioni del comma precedente del presente articolo è permesso il posizionamento di cartelli, come previsto dalla legge sulle società economiche.

V. ABOZZO DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI E DELLE CONDIZIONI RIGUARDO GLI ALLACCIAMENTI AI SERVIZI E AI BENI PUBBLICI EDIFICATI

TRAFFICO

Articolo 16

(infrastruttura viaria)

Nell'area del PRPC è prevista la costruzione delle seguenti superfici viarie:

- due raccordi alla rete stradale pubblica,
- aree parcheggio all'aperto,
- aree di servizio e di intervento.

Articolo 17

(traffico motorizzato)

(1) È prevista la costruzione di due nuovi collegamenti alla rete stradale pubblica, in particolare un nuovo collegamento per l'utenza generale e un nuovo collegamento stradale a una strada a senso unico non classificato.

(2) Le sistemazioni previste dovrebbero prevedere:

- il funzionamento sicuro del traffico di tutti gli utenti della strada,
- la dotazione di segnaletica e attrezzatura stradale, che informi tempestivamente gli utenti della strada delle mutate condizioni per un flusso di traffico sicuro,
- una pianificazione in sintonia con le più moderne tecnologie di progettazione e costruzione di strade nonché con i criteri e principi economici per valutare se è giustificata la sua costruzione,
- che con l'intervento proposto nella fascia di rispetto della strada statale non verranno lesi gli interessi di tutela della strada statale e del traffico su di essa, del suo allargamento a causa del prossimo sviluppo del traffico nonché della tutela della sua immagine ovvero non verrà disturbata la regolare manutenzione della strada statale.

(3) Nel processo di predisposizione della documentazione di progetto per l'ottenimento del permesso di costruzione, è necessario effettuare un'analisi del traffico ovvero della capacità dell'intera area, che comprenderà il collegamento per più utenze in questione, nonché tutti i collegamenti che hanno un impatto indiretto sull'area interessata. Ciò dovrebbe tenere conto dei carichi di traffico esistenti e del traffico aggiuntivo che deriverà dalle nuove disposizioni. L'analisi del traffico verifica la situazione esistente e la situazione al termine del periodo di pianificazione

prescritto. Sulla base dell'analisi del traffico e dei suoi risultati, del tipo di veicolo interessato, sono previsti adeguati sistemi di traffico in conformità con la legislazione e i regolamenti applicabili (collegamento stradale per più utenze ad una strada statale con una corsia di svolta, senza corsia di svolta, ecc.).

(4) La strada di accesso 1 si collega alla strada statale ed è parzialmente a due sensi con una larghezza minima della carreggiata di 5,0 m e in parte a senso unico con una larghezza minima della carreggiata di 3,0 m. La strada sarà pubblica e servirà l'intera area.

(5) La strada di accesso 2 è a due sensi e funge da accesso alla villa e dà accesso agli edifici residenziali di nuova costruzione. La larghezza minima della strada è di 5,0 m.

Articolo 18

(traffico stazionario, percorsi d'emergenza, consegne)

(1) I posti di parcheggio saranno disposti lungo strade accessibili.

(2) Le esigenze di parcheggio devono essere adattate alle singole attività e alle strutture conformemente alle norme in vigore.

Parte dei parcheggi deve essere predisposta per i veicoli degli utenti in sedia a rotelle.

(3) Per la definizione del numero minimo di posti macchina per ogni edificio nella zona d'intervento del piano regolatore particolareggiato comunale vengono previsti i seguenti criteri:

- 1 posto macchina per 1 unità abitativa destinata a soggiorni brevi oppure per camera,
- 2 posti macchina per 1 unità abitativa,
- 1 PM/50 m² di superficie netta per i negozi (solo superficie adibita alla vendita),
- 1 PM/30–40 m² di superficie netta per uffici (solo superficie degli uffici),
- 1,0 posto macchina per 30–40 m² di superficie netta degli ambulatori (solo superficie dell'ambulatorio),
- 1 PM/4 posti nei locali di ristorazione oppure 1 PM/10 m² di superficie netta del locale (solo superficie per i frequentatori del locale),
- 1 PM/10 per i visitatori delle sale in cui si svolgono manifestazioni culturali.

(4) Per le attività non elencate o in caso di scostamenti dai criteri di cui sopra, nel procedimento di stesura del progetto, è possibile determinare il numero minimo dei posti parcheggio con un'indagine sul traffico stazionario che deve fondare sugli standard approvati in uno dei paesi membri dell'UE.

(5) I percorsi preferenziali (destinati alle autoambulanze, ai veicoli dei vigili del fuoco e della polizia, i veicoli adibiti alla manutenzione straordinaria e simili) saranno assicurati attraverso collegamenti stradali interni e dalle strade pubbliche. Tutti i percorsi di intervento, di consegna, i punti di consegna e le aree di manovra devono essere adeguatamente curati, dimensionati secondo il programma dell'investitore e le caratteristiche del veicolo in questione e disposti senza ostacoli.

CONDIZIONI PER L'INFRASTRUTTURA PRIMARIA ED ENERGETICA

Articolo 19

(condizioni generali)

(1) Le condizioni generali per lo svolgimento e l'edificazione degli impianti delle infrastrutture urbane, energetiche e delle telecomunicazioni nel territorio interessato dal piano territoriale particolareggiato comunale sono:

– tutti gli stabili all'interno del territorio interessato dal piano territoriale particolareggiato comunale devono essere allacciati all'esistente rete delle infrastrutture urbane ed energetiche e a quelle previste a seconda delle condizioni dei singoli gestori di condotti urbani;

– le strutture possono collegarsi alla rete dei gasdotti e delle telecomunicazioni alle condizioni dei singoli gestori;

– di regola tutti i condotti primari e secondari devono scorrere per superfici pubbliche (per il traffico e percorsi d'emergenza) ovvero superfici di uso pubblico in modo che sia possibile la manutenzione degli stabili e degli impianti delle infrastrutture;

– in casi in cui lo scorrimento su superfici pubbliche non è possibile, il proprietario del terreno deve permettere la realizzazione e la manutenzione dei condotti primari pubblici sul suo terreno, il gestore del singolo condotto primario deve invece ottenere il diritto di servitù da parte del proprietario;

– i tracciati dei condotti urbani, energetici e delle telecomunicazioni, degli stabili e degli impianti devono essere armonizzati in considerazione dei necessari distacchi tra di loro e dagli stabili e impianti rimanenti;

– l'edificazione di impianti comunali ed energetici deve svolgersi in modo armonizzato;

– sono ammissibili assetti parziali e provvisori che devono essere conformi ai programmi dei gestori di condotti urbani e devono essere attuati in modo da poter essere inclusi nella fase finale di assetto del singolo condotto urbano a seconda delle soluzioni di massima per il territorio in oggetto;

– gli esistenti condotti urbani, energetici e delle telecomunicazioni che si trovano nell'area in oggetto possono essere soggetto a protezione, trasferimento, rinnovo, integrazione e aumento della capacità in conformità alle possibilità ambientali e territoriali, in considerazione della normativa vigente e a condizione che gli interventi godano del consenso dei loro gestori;

– nel caso in cui l'esecutore dei lavori rilevi, durante l'attuazione dei lavori, un impianto delle infrastrutture urbane, energetiche o delle telecomunicazioni sconosciuto, deve immediatamente fermare i lavori e notificare i gestori dei singoli condotti urbani;

– oltre agli assetti degli arredi urbani determinati con il presente decreto è ammessa anche l'edificazione di altri condotti sotterranei delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica e delle allacature alle stesse, se risulta necessaria la loro edificazione a causa delle necessità dell'area in oggetto o delle necessità sistematiche delle infrastrutture nell'area più ampia a condizione che tali assetti aggiuntivi non rendano impossibile l'attuazione degli assetti previsti dal presente decreto.

(2) È ammissibile l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia in conformità alla normativa settoriale.

Articolo 20

(rete fognaria)

(1) Nella zona d'intervento è previsto lo smaltimento separato delle acque reflue e di quelle meteoriche.

(2) È necessario prevedere lo scarico delle acque reflue nella zona trattata, in un sistema separato attraverso un sistema fognario nuovo, nella rete fognaria pubblica esistente con lo scarico nell'Impianto di depurazione centrale di Capodistria.

(3) Non è permesso l'allacciamento alla rete fognaria pubblica con confluenza all'impianto di depurazione centralizzato di Capodistria delle griglie pavimentali dei locali delle caldaie, delle superfici esterne e dei magazzini di sostanze pericolose.

(4) Per lo scarico delle acque meteoriche dall'area del PRPC, è prevista la costruzione di una nuova rete per le acque meteoriche con i previsti allacciamenti all'attuale rete per le acque meteoriche o agli scarichi meteorici.

(5) È necessario condurre l'acqua piovana pulita nella rete meteorica interna attraverso i dissabbiatori. Le acque piovane provenienti da superfici inquinate con oli, vanno convogliate nel condotto-canale previa depurazione nei pozzetti degrassatori e disoleatori.

(6) Nell'intera area del PRPC è necessario progettare e costruire la rete fognaria in un sistema gravitazionale separato tenendo conto dell'infrastruttura comunale attuale e di quella prevista in conformità con la legislazione in vigore.

(7) È necessario assicurare l'accesso ai macchinari comunali ai tracciati del sistema di canalizzazione delle acque meteoriche e quelle reflue per i lavori di pulizia e manutenzione.

Articolo 21

(raccolta e asporto dei rifiuti)

(1) La raccolta e l'asporto dei rifiuti urbani si organizza in conformità alla normativa che regola il settore di trattamento dei rifiuti e alle condizioni del gestore del servizio pubblico di rilevanza economica di trattamento dei rifiuti.

(2) Comune città di Capodistria è organizzato il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti. I punti di asporto dei rifiuti urbani, i punti di raccolta delle frazioni separate di rifiuti e il tipo e il numero dei recipienti vanno stabiliti in relazione alle dimensioni ovvero alla destinazione d'uso degli stabili, alla quantità prevista e al tipo di rifiuti in accordo con il gestore del servizio pubblico.

(3) I punti di asporto e di raccolta delle frazioni separate di rifiuti vanno sistemati in modo da essere accessibili al veicolo della nettezza urbana del gestore del servizio pubblico, del peso complessivo di 28 tonnellate e in modo che sia possibile la pulizia del posto in considerazione delle richieste igieniche, funzionali ed estetiche del luogo ovvero dello stabile. L'investitore ovvero il produttore di rifiuti deve trattare i rifiuti in conformità alle norme vigenti.

Articolo 22

(rete di distribuzione del gas)

(1) Sul territorio del Comune città di Capodistria è prevista la costruzione di una rete di distribuzione di gas naturale.

(2) In caso di riscaldamento a gas, occorre prevedere l'allacciamento degli impianti alla rete di distribuzione del gas metano. Le condizioni dettagliate di allacciamento sono reperibili presso l'operatore autorizzato, in armonia con il relativo decreto comunale.

Articolo 23

(rete dell'energia elettrica)

(1) L'alimentazione elettrica degli edifici previsti avverrà attraverso il nuovo cavo canalizzato NN della vicina stazione CT Panificio Bertocchi nel condotto di nuova realizzazione.

(2) La potenza di allacciamento dal CT Panificio Bertocchi può essere di max. 150 kW. In caso fosse necessaria una potenza maggiore, sarà necessario costruire una nuova stazione con una nuova centralina di 20 kW.

(3) La CT deve essere costruita con una tensione pari a 20/0,4 kV ed appropriata potenza nominale; essa deve essere raggiungibile da autocarro con gru dal peso complessivo di 20 t.

(4) La rete a bassa tensione va costruita in cavidotti in PVC, secondo lo schema radiale pesante, che raggiungono le singole cabine di distribuzione. La protezione da scariche elettriche viene garantita mediante interruzione automatica dell'alimentazione.

(5) L'attuale infrastruttura di distribuzione di energia elettrica, posta nella zona di intervento, viene trasferita o abbandonata. Prima dell'avvio della costruzione è necessario marcare tutti i tracciati dell'infrastruttura sotterranea di distribuzione dell'energia elettrica della zona di intervento ovvero lungo il tracciato di alimentazione prevista dell'area. Nello svolgere i lavori nelle prossime vicinanze degli elettrodotti è necessario rispettare le norme di sicurezza prescritte per gli interventi presso gli impianti a tensione. I distacchi dagli impianti dell'energia elettrica attuali devono essere progettati in conformità con i regolamenti in vigore, le normative, gli standard e la tipizzazione.

Articolo 24

(norme per la realizzazione della rete idrica)

(1) L'approvvigionamento idrico e la sicurezza antincendio saranno garantiti dal serbatoio Risano (VH Risano prelivni) di 200 m³, all'altezza di 80,05 metri sopra il livello del mare.

(2) Per garantire la sicurezza antincendio e l'approvvigionamento idrico indisturbato temporanee ovvero quelle definitive, è necessario costruire un nuovo acquedotto NL DN 100 dal nuovo allacciamento del nuovo accesso all'accesso esistente, dove si collega al tracciato esistente PEHN DN 63.

(3) Il dimensionamento degli allacciamenti viene definito in base alle richieste di approvvigionamento idrico e di sicurezza antincendio interna degli edifici previsti.

(4) Il sistema della rete idrica interna deve essere realizzato in modo tale da non influire al sistema idrico pubblico. Lo stesso principio si applica al sistema interno di sicurezza antincendio che deve figurare nella documentazione progettuale delle costruzioni previste.

Articolo 25

(condizioni per la rete delle telecomunicazioni)

(1) È necessario prevedere l'ampliamento dell'esistente rete delle telecomunicazioni con sistema di telefonia via cavo.

(2) Le reti di telecomunicazione dei diversi operatori devono coordinarsi, rispettare le distanze minime, le regole della posa con incroci e gli altri requisiti tecnici degli operatori.

(3) Durante gli interventi di costruzione è necessario prevedere l'eventuale spostamento o protezione dell'esistente impianto via cavo.

VI. SOLUZIONI E MISURE PER LA TUTELA AMBIENTALE, LA CONSERVAZIONE NATURALE, LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E L'USO SOSTENIBILE DELLE RISORSE NATURALI

Articolo 26

(conservazione del patrimonio culturale)

(1) Nell'area in questione si trova l'unità di patrimonio culturale – il complesso di fabbricati barocco – Villa Panajotopulo, EŠD 1418, classificata come patrimonio immobile »edifici con parchi e giardini«.

(2) Le linee guida generali per la conservazione del patrimonio immobiliare sono:

– sostenere l'uso permanente del patrimonio, ovvero l'uso del patrimonio nelle modalità e nei limiti che a lungo termine non causino la perdita delle sue qualità culturali;

– stimolare lo sviluppo sostenibile del patrimonio che permette di soddisfare le esigenze dell'attuale generazione senza pregiudicare la conservazione del patrimonio per le generazioni future;

– stimolare le attività e i trattamenti che conservino lo sviluppo culturale, sociale, economico, scientifico, istruttivo e altri aspetti importanti del patrimonio;

– conservazione delle proprietà di natura particolare e significato sociale dei patrimoni, nonché le loro sostanze materiali;

– sono permessi gli interventi al patrimonio che rispettano e conservano, in maniera permanente, i suoi valori tutelati;

– sono consentiti gli interventi che permettono l'instaurazione di basi economiche permanenti finalizzate alla conservazione del patrimonio, rispettando la sua particolare natura e il significato sociale.

(3) Gli edifici e i parchi si conservano in modo da preservare i loro valori tutelati, più precisamente:

- I valori tutelati degli edifici,
- I valori tutelati dei parchi e dei giardini nonché le relative correlazioni, l'attinenza (composizione) dei contenuti, quella funzionale, figurativa e spaziale.

(4) Gli edifici si conservano in modo da preservare i loro valori tutelati, più precisamente:

- l'ideazione delle planimetrie e delle altezze,
- il materiale di costruzione, l'impostazione della struttura,
- le soluzioni degli esterni dello stabile (articolazione dell'edificio e delle facciate, forma, inclinazione e copertura del tetto, serramenti, i colori e i dettagli delle facciate),
- l'ideazione funzionale degli interni delle costruzioni e degli spazi aperti di pertinenza,
- i componenti e gli annessi,
- gli infissi esterni e l'arredo interno,
- l'infrastruttura di comunicazione e di collegamento con l'ambiente circostante,
- l'apparenza e le vedute (soprattutto in caso di edifici collocati in posizioni esposte),
- l'integrità del patrimonio edilizio nell'ambiente e gli strati del terreno con eventuali resti archeologici.

(5) I parchi e i giardini si conservano in modo da preservare i loro valori tutelati, più precisamente:

- l'ideazione (forma, struttura, dimensioni, tratti),
- gli elementi edificati o foggianti (strutture edificate, arredi da giardino, elementi figurativi),
- i componenti naturali (piante, motivi acquatici, rilievo),
- l'immagine nell'ambiente più ampio ovvero il rapporto del patrimonio ortense con i dintorni (conservazione dell'immagine distinta, le caratteristiche linee storicamente condizionate e fondate),
- il luogo di crescita con le adeguate condizioni ecologiche necessarie per lo sviluppo e l'esistenza delle piante, e la coesione contenutistica, funzionale, figurativa e spaziale degli elementi della composizione ambientale con le costruzioni e le superfici rilevanti per il funzionamento della totalità.

(6) Nel processo di predisposizione della documentazione di progettuale per l'ottenimento del permesso di costruzione, è necessario ottenere le condizioni ed il parere di tutela culturale.

Articolo 27

(conservazione naturale)

Nell'area interessata non si trovano valori naturalistici, aree protette, aree Natura 2000 o aree di rilevanza ecologica.

Articolo 28
(tutela dell'ambiente)

Nella zona d'intervento sono ammesse unicamente le attività che non producono alcun impatto od emissioni nell'ambiente, superiori alle soglie consentite per la zona d'intervento.

Articolo 29
(tutela dell'aria)

(1) Gli interventi di mitigazione dell'inquinamento atmosferico saranno necessari già durante i lavori, mentre non sono previsti in seguito alla messa in opera delle strutture previste.

(2) Le misure basilari di risanamento stabilite per la diminuzione delle emissioni atmosferiche nel corso dei lavori di costruzione sono:

– evitare lo spargimento delle polveri dal cantiere mediante regolare irrorazione delle superfici scoperte in condizioni di tempo secco e ventoso;

– evitare lo spargimento incontrollato dei materiali da costruzione del cantiere sui mezzi di trasporto mediante la pulizia dei veicoli in uscita dal cantiere, la copertura dei materiali in polvere durante il trasporto su suolo pubblico e l'umidificazione dei tratti scoperti del percorso;

– rispettare le norme riferite alle emissioni prodotte dalle macchine edili e dai mezzi di trasporto, tramite l'impiego di mezzi di trasporto e macchine edili tecnicamente efficienti.

Articolo 30
(protezione da rumore)

(1) Nella fase 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, previsti per le zone interessate.

(2) Le misure di rumore attivo e passivo devono garantire i livelli ammissibili di inquinamento acustico nell'ambiente di lavoro e di vita.

Articolo 31
(tutela delle acque e del suolo)

(1) Tutti gli interventi nello spazio devono essere pianificati in modo tale da non deteriorare le condizioni di drenaggio esistenti, prestando attenzione ai canali di scarico, alla conservazione ovvero all'assicurazione dell'adeguato flusso degli stessi e agli adeguati distacchi per la manutenzione.

(2) Il drenaggio delle acque piovane dovrà essere adeguatamente regolamentato, garantendo che le acque non arrechino danni nella zona interessata così come a valle.

(3) Lo smaltimento e il trattamento di tutti i tipi di acque reflue (compresi i bacini) devono essere conformi alle normative applicabili in materia di emissione di sostanze e calore dallo scarico delle acque reflue nell'acqua e alle normative sullo smaltimento e il trattamento delle acque reflue comunali nonché alle normative settoriali.

(4) È necessario prevedere misure per ridurre le quantità di drenaggio delle acque piovane che viene scaricata nella rete fognaria pubblica delle acque piovane o nei tubi per l'acqua piovana (es. annaffiamento, servizi igienici ...).

(5) In base alla mappa degli avvertimenti sull'erosione, l'area in considerazione è potenzialmente a rischio di erosione. Nella fase di predisposizione della documentazione progettuale sarà perciò necessario un rapporto geotecnico, in base al quale saranno progettati e implementati ulteriori interventi nell'area.

(6) È opportuno prevedere misure appropriate per prevenire la fuoriuscita di sostanze pericolose in tutti gli impianti e nelle strutture in cui esiste la possibilità di fuoriuscita di tali sostanze. Lo spazio in cui verrà depositata la sostanza pericolosa deve essere costruito sotto forma di raccogliatore sigillato in grado di trattenere l'intero volume in caso di fuoriuscita di sostanze pericolose.

(7) Tutte le fonti d'acqua e i pozzi esistenti devono essere mantenuti ed adeguatamente regolati nell'area della costruzione prevista.

(8) Conformemente alla legislazione applicabile in materia di protezione delle acque, gli interventi in uno spazio che potrebbero avere un impatto duraturo o temporaneo sulle acque e il regime idrico possono essere effettuati solo sulla base di un consenso/parere sull'acqua. La documentazione progettuale per l'ottenimento del consenso/parere deve essere conforme alle disposizioni della legislazione e dei regolamenti applicabili.

Articolo 32

(inquinamento luminoso)

(1) Al fine di ridurre gli effetti negativi provocati dall'inquinamento luminoso e di prevenire l'eventuale aggravamento della situazione ottimale, è necessario progettare, in armonia con le normative, l'utilizzo di luci in grado di illuminare le superfici al suolo; il sistema di illuminazione deve essere pianificato in modo da assicurare l'accensione di un numero minimo di luci durante la seconda parte della notte; tali luci devono contenere lampade con bassi livelli di illuminazioni a raggi ultravioletti.

(2) Nella progettazione dell'illuminazione pubblica e dell'illuminazione dei singoli edifici si prevedono lampadine a spettro luminoso giallo, non ultravioletto o azzurro che attira gli insetti fototattici (insetti importanti nella catena alimentare delle specie protette elencate).

VII. SOLUZIONI E MISURE DI DIFESA E PROTEZIONE DA CALAMITÀ NATURALI E DI ALTRO TIPO

Articolo 33

(protezione da calamità naturali e da altre emergenze e misure di difesa)

- (1) L'area del PRPC non rientra tra le zone a rischio.
- (2) Accelerazione del suolo secondo il progetto (in g): 0,1V. Ad essa è necessario adattare adeguatamente le soluzioni tecniche di costruzione.
- (3) In base alle attività previste sull'area del PRPC, non persiste il rischio di fuoriuscita di sostanze pericolose.

Articolo 34

(protezione antincendio)

(1) Nella predisposizione della documentazione di progetto nel campo della protezione antincendio è necessario:

- identificare possibili misure a causa del rischio di incendio dell'ambiente,
- identificare i rischi di incendio consentiti, associati alla maggiore possibilità di incendio come conseguenza dell'uso di sostanze e processi tecnologici pericolosi negli impianti destinati ad attività commerciali e di servizio nonché le possibilità di diffusione dell'incendio nelle aree insediative vicine e i rischi di incendio a causa del rischio di incendio dell'ambiente naturale,
- è necessario definire i requisiti di protezione antincendio stabiliti nelle normative antincendio applicabili, tenendo conto anche delle disposizioni che definiscono:
 - il necessario scostamento tra gli edifici ossia la necessaria distanza di sicurezza antincendio per limitare la propagazione del fuoco in caso di incendio;
 - le condizioni per l'evacuazione sicura di persone e beni;
 - le risorse idriche sufficienti per lo spegnimento del fuoco;
 - gli accessi, gli spazi carrabili, gli spazi di manovra per i mezzi di pronto intervento sicuri e senza ostacoli.

(2) La rete degli idranti, in conformità con la normativa, deve garantire una quantità d'acqua sufficiente per lo spegnimento di incendi, le adeguate deviazioni di interconnessione e di accessibilità nonché il cambio d'acqua. La zona è servita con l'acqua tramite il nuovo acquedotto NL DN 100, nel quale sono previsti idranti sotterranei.

(3) In caso di incendio gli edifici devono garantire una sufficiente struttura portante per un determinato tempo in caso di incendio. I materiali utilizzati, gli impianti e le installazioni negli edifici devono essere costruiti o prodotti in modo da garantire la sicurezza antincendio in conformità alla normativa.

VIII. FASI DI ATTUAZIONE E DEROGHE

Articolo 35

(fasi di attuazione)

(1) È ammessa la costruzione a fasi. Ciascuna fase deve costituire un'unità ultimata, con tutte le superfici funzionali, gli allacciamenti ai pubblici servizi, gli spazi esterni sistemati, il numero necessario di posti parcheggio e altre misure necessarie a garantire la sicurezza e la tutela.

(2) Sono concesse realizzazioni parziali e provvisorie nell'infrastruttura primaria, stradale, energetica e delle telecomunicazioni, per le quali bisogna ottenere il consenso dei relativi gestori. Tutti i lavori devono essere in conformità con il programma dei gestori delle condutture comunali e devono essere realizzate in modo da venir allacciate nella fase conclusiva alle singole condutture secondo le soluzioni progettate per la zona.

(3) Nel caso di costruzione a fasi, le singole fasi devono essere funzionalmente complete. Le fasi devono venir pianificate in modo che non venga influenzato negativamente il regime idrico o la situazione delle acque.

Articolo 36

(deroghe ammesse alla costruzione delle strutture)

(1) Le costruzioni possono essere progettate in modo diverso da quelli illustrati, fatte salve le altre disposizioni del decreto.

(2) Sono consentite le deroghe nel senso di diminuzione delle dimensioni planimetriche delle costruzioni.

(3) È consentito variare le planimetrie delle strutture interrato ed il numero dei piani interrati con accesso nella misura in cui non interferiscano con i tracciati delle opere d'urbanizzazione, non sia alterato il concetto di traffico e non siano pregiudicate le condizioni ambientali.

(4) L'adattamento della parcellazione è consentito entro le deroghe ammesse.

(5) È consentita una diversa parcellazione da quella illustrata.

Articolo 37

(deroghe ammesse nella costruzione dell'infrastruttura e delle superfici esterne)

(1) Nel corso di attuazione del piano regolatore particolareggiato comunale sono ammesse difformità ai tracciati delle infrastrutture a rete e delle strutture viarie, in deroga a quelle riportate nella documentazione (anche al di fuori dei confini perimetrali della zona), purché si tratti di adeguamenti alle condizioni del terreno, agli edifici e alle strutture di adozione e di soluzioni tecniche più appropriate dal punto di vista architettonico, della viabilità, del verde o di tutela ambientale. Tali soluzioni non devono tuttavia compromettere lo stato ambientale e del territorio né pregiudicare od ostacolare interventi futuri, nel rispetto delle vigenti norme in materia. Alle medesime condizioni è ammessa la costruzione di opere e impianti interrati finalizzati al potenziamento delle attrezzature a servizio della zona.

(2) Sono ammesse variazioni conseguenti all'adeguamento dei progetti delle infrastrutture stradali (strade e incroci) nelle zone di contatto con gli strumenti urbanistici riferiti a tali zone.

(3) Sono ammesse variazioni agli spazi scoperti nel rispetto, tuttavia, dei distacchi e di altre condizioni stabilite nel presente decreto. Sugli spazi liberi da edifici, come riportati negli allegati grafici, è possibile realizzare passaggi pedonali, muri di sostegno, scalinate, ecc. Non vi sono limiti all'altezza dei muri di sostegno.

IX. ALTRE CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 38

(uso temporaneo del suolo)

Fino al momento della costruzione dei previsti edifici e impianti, i terreni possono essere utilizzati per gli attuali o altri scopi, a condizione che ciò non rechi disturbo ai terreni adiacenti, alla funzionalità e all'ordine della zona e non ostacoli la realizzazione degli interventi pianificati.

Articolo 39

(obblighi di carattere generale)

(1) L'investitore e esecutore dei lavori devono attenersi alla disposizione che la progettazione e la realizzazione degli interventi si eseguano in modo da compromettere il meno possibile le aree circostanti e da limitare il meno possibile il funzionamento e l'uso degli edifici e dei terreni adiacenti esistenti. Vanno conservate o migliorate le condizioni tecnico-edilizie, di sicurezza del traffico e di tutela ambientale nell'area interessata, come pure nelle zone adiacenti e le aree d'influenza.

(2) Oltre a tutti i requisiti di cui ai precedenti articoli di questo decreto, prima, durante e dopo l'edificazione ogni singolo investitore ed esercente deve:

– durante i lavori di costruzione organizzare la circolazione in modo da non compromettere le condizioni di viabilità e di sicurezza sull'esistente rete stradale;

– sistemare e proteggere, con misure volti a ridurre le emissioni di polveri, le strade e i passaggi che potrebbero essere utilizzati per il trasporto di materiale durante l'intervento di costruzione, ed eventualmente ricostruirli a lavori ultimati;

– adottare le misure di protezione del cantiere per garantire la sicurezza e l'utilizzo dei manufatti e dei terreni contermini;

– attenersi alla vigente normativa ponendo rimedio, entro il più breve tempo possibile, agli eventuali impatti negativi causati dai lavori e dalla messa in funzione della struttura;

– garantire la continuità dell'erogazione dei servizi comunali attraverso le esistenti infrastrutture a rete;

– durante i lavori di edificazione provvedere a tutte le necessarie misure di sicurezza ed all'organizzazione del cantiere per prevenire l'eccessivo inquinamento del suolo, dell'acqua e

dell'aria durante il trasporto, lo stoccaggio e l'utilizzo di sostanze pericolose e, in caso di incidenti, garantire l'immediato intervento dei servizi qualificati;

- mantenere gli impianti idraulici in ottemperanza della vigente normativa;
- affrontare le questioni riguardanti l'acquisto dei terreni in collaborazione con tutte le parti interessate;
- ripristinare lo stato iniziale dei terreni concessi in uso temporaneo.

(3) Tutti i provvedimenti di cui sopra, vanno attuati in base alle relative autorizzazioni, acquisite previo inizio dei lavori.

Articolo 40

(obblighi dell'investitore e degli esecutori nell'attuazione dello strumento territoriale)

(1) Il committente e l'esecutore devono osservare, oltre alle condizioni generali, anche la disposizione che impone di eseguire la pianificazione e l'attuazione degli interventi in modo da arrecare il minimo disturbo e da preservare o addirittura migliorare le caratteristiche tecniche costruttive, le condizioni di sicurezza del traffico e quelle di tutela ambientale.

(2) Durante le operazioni di scavo vanno osservate le norme disciplinanti il deposito del suolo fertile. Il materiale di scavo viene utilizzato per la costruzione di terrapieni, colmature e sistemazioni esterne. Il materiale residuo deve essere trattato e depositato in ossequio alla vigente normativa.

(3) Durante i lavori occorre adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessari per garantire il minimo disturbo al funzionamento delle strutture e delle superfici attigue, il che deve essere assicurato già nei piani di sistemazione dei cantieri. È necessario inoltre attuare i provvedimenti di mitigazione volti a ridurre le emissioni di polveri, di rumore e di vibrazioni. Nei piani di sistemazione dei cantieri, contenenti i dati riguardo le tecnologie usate e l'organizzazione dello stesso cantiere, vanno riportate in dettaglio le soluzioni tecniche e le modalità di esecuzione dei lavori di costruzione, allo scopo di arrecare il minimo disturbo alle aree limitrofe (in particolare: rumore, polvere e vibrazioni).

(4) La zona del cantiere deve essere, per quanto possibile, limitata all'area prevista dal piano particolareggiato. Per le necessità del cantiere si raccomanda l'uso delle vie di comunicazione preesistenti, limitando al massimo la costruzione di nuove strade d'accesso. Qualora fosse necessario sondare il terreno portante o proteggere le pareti di scavo delle fondazioni, è consentito intervenire anche al di fuori dell'area definita dal presente decreto.

Articolo 41

(contratto di urbanizzazione primaria)

Con un apposito contratto di urbanizzazione primaria, ai sensi della normativa vigente il comune e l'investitore possono accordarsi che, sul terreno su cui intende eseguire gli interventi edili, l'investitore realizzerà autonomamente tutti gli impianti di urbanizzazione primaria. Le spese di realizzazione degli impianti di urbanizzazione previsti con il contratto sono a carico dell'investitore. Si

ritiene che in questo modo l'investitore abbia corrisposto in natura il canone pro urbanizzazione per gli impianti da lui realizzati. L'investitore ha il dovere di pagare la restante quota del canone pro urbanizzazione in corrispondenza all'utilizzo delle infrastrutture comunali preesistenti.

X. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 42

(cessazione della validità)

Con l'adozione del presente decreto cessano di avere valore, limitatamente alla zona oggetto di questo piano regolatore particolareggiato comunale, le disposizioni contenute nel Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 19/1988, 7/2001 – interpretazione autentica, 24/2001 – modifiche e integrazioni, Gazzetta ufficiale della RS, n. 49/05 – interpretazione autentica, 95/06 – modifiche e integrazioni, 124/08 – interpretazione autentica, 22/09 – modifiche e integrazioni, 65/10 – modifiche e integrazioni, 29/12 – interpretazione autentica, 50/12 – interpretazione autentica, 47/16 – modifiche e integrazioni).

Articolo 43

(visione del piano particolareggiato)

Il piano regolatore comunale particolareggiato comunale per la sistemazione del complesso »Panajotopulo« è depositato a libera visione del pubblico presso l'organo competente del Comune città di Capodistria.

Articolo 44

(controllo)

Il controllo sull'attuazione del presente decreto è affidato al Ministero per l'infrastruttura e il territorio, Ispettorato della Repubblica di Slovenia per il territorio e ambiente – Sede regionale di Capodistria.

Articolo 45

(entrata in vigore)

Il presente decreto entra in vigore l'ottavo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia.

N. 3505-11/2017

Capodistria, 5 marzo 2020

Il Sindaco

Comune Città di Capodistria

Aleš Bržan
