

**Uradni list RS, št. 12/2013 z dne 7. 2. 2013****350. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko, stran 1450.**

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10) in 31. člena Statuta Občine Piran – UPB (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/2007)

**RAZGLAŠAMODLOK****o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko,**

ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na seji dne 18. decembra 2012.

Št. 3505-4/2011

Piran, dne 29. januarja 2013

Župan  
Občine Piran  
Peter Bossman l.r.

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), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Uradni list RS, št. 94/07, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/10, 51/10, 84/10) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 46/2007, UPB) je Občinski svet Občine Piran na 15. redni seji dne 18. 12. 2012 sprejel

**ODLOK****o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Hotel Marko****I. PREDMET OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA****1. člen**

**(naziv OPPN-ja in njegov izdelovalec)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Hotel Marko (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN za gradnjo stanovanjskega kompleksa Hotel Marko v Portorožu je izdelalo podjetje PIA Studio, d.o.o., Portorož, Obala 26, Portorož, pod številko projekta št. 6/11.

**2. člen****(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje besedni in grafični del.

(2) Besedni del vsebuje odlok.

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega plana
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija
- 4.a Geodetska zazidalna situacija
- 4.b Prerez A-A, prerez B-B, prerez C-C
5. Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez
6. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
7. Načrt parcelacije

(4) Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. smernice in mnenja,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost,
7. program opremljanja.

**II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA****3. člen****(lega območja in njegova meja)**

(1) Območje OPPN obsega površine zaključenega kompleksa Hotela Marko v Portorožu ter obsega parcele št. 1560/3, 1560/4, 1560/5 in 1559/6, vse k.o. Portorož.

(2) Komunalna infrastruktura poteka na območju OPPN ter po parcelah 1317, 7703/8, 7723, vse k.o.

Portorož, ki so izven območja OPPN.

(3) Grafično je meja območja, prikazana v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 2 – Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

#### **4. člen**

##### **(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)**

(1) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafičnega načrta št. 3 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

(2) Posegi na območju OPPN bodo na sosednja območja urejanja vplivali predvsem glede povečanja obremenitev javne gospodarske infrastrukture (električne napeljave, kanalizacije, vodovoda ipd.).

### **III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV**

#### **5. člen**

##### **(koncept ureditve OPPN ter urbanistični pogoji)**

(1) Na obravnavanem območju je predvidena nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotelske stavbe. Po enotni klasifikaciji vrst objektov CC-SI spada obravnavani objekt med gostinske stavbe – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev. Objekt bo namenjen gostinski nastanitveni dejavnosti. Kot dopolnilne dejavnosti so v stavbi predvidene tudi naslednje dejavnosti: prehrambeni gostinski obrat – restavracija, kongresna dejavnost, wellness.

(2) Programsko in oblikovno se ureditveno območje deli na dva dela:

- nadzidava, dozidava in rekonstrukcija hotela,
- ureditev zunanjega bazena.

(3) Obstoječemu objektu je predvideno odstraniti mansardo ter ga nadzidati za tri etaže. V spodnjih dveh od treh novih etaž so umeščene hotelske sobe. V zadnji etaži je v jugovzhodnem delu stavbe lociran wellness v zahodnem delu stanovanje ter v severnem delu skladišče. V pritličju je predvidena preureditev vhodnega dela z dozidavo zimskega vrta restavracije, umestitvijo točilnice in bara zahodno od vhoda v hotel z novim nadstreškom ter preureditev recepcije. V vzhodnem delu pritličja se uredi konferenčna dvorana. Pred zimskim vrtom restavracije je predvideno razširiti obstoječo gostinsko teraso, na vzhodni strani obstoječega parka pa se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom. Parkiranje je predvideno v obstoječi garaži hotela.

(4) Novogradnje in urbanistični pogoji so prikazani na grafičnem načrtu št. 4-Ureditvena situacija in v grafičnem načrtu št. 4a-Geodetska zazidalna situacija ter grafičnem načrtu št. 4b-Prerez. Višinske kote so podane tabelarično in so sestavni del odloka.

(5) Urbanistični pogoji so v grafičnem delu določeni z gradbenimi mejami, ki predstavljajo linije, ki jih predvidena nadzidava in dozidava ter ureditev bazena ne smejo presežati, lahko pa se jih dotikajo ali

so od njih odmaknjeni v notranjost.

(6) Za nadzidavo je gradbena meja določena posebej za tretje in četrto nadstropje ter posebej za peto nadstropje in za ureditev tehničnega prostora na strehi. Za dozidavo v pritličju je določena posebna gradbena meja. Za ureditev bazena z bazensko ploščadjo in vkopano etažo, je določena posebna gradbena meja.

(7) Nadzidava in dozidava objekta sta višinsko omejeni s kotami strehe, ki so podane kot maksimalne absolutne kote.

## **6. člen**

### **(nadzidava, dozidava, rekonstrukcija hotela in obstoječa garaža)**

(1) Obravnava se nadzidava in dozidava obstoječega hotela, ki po etažnosti trenutno obsega pritličje, dve nadstropji in mansardo.

(2) Objektu je predvideno odstraniti mansardo ter ga nadzidati za tri etaže, tako da v končni fazi obsega etažnost P+5. Nadzidava je dostopna po centralnem stopnišču ter z dvigali. Obstoječ dvigalni jašek je razširjen, tako da je vanj možno umestiti dve dvigali. Nad dvigalnim jaškom je na strehi lociran tehnični prostor oziroma terasa za klimatske naprave. Streha objekta je ravna, z minimalnim naklonom, ki omogoča odvodnjavanje.

(3) Dozidava je predvidena v pritličju objekta, in sicer v njegovem jugozahodnem vogalu. Načrtovana je dozidava vhodnega dela objekta z novim nadstreškom ter dozidava zimskega vrta restavracije.

(4) Na jugovzhodnem vogalu stavbe je predvideno umestiti odprto stopnišče, ki povezuje hodnik v prvem nadstropju z nivojem pritličja.

(5) V objektu so dovoljeni rekonstrukcijski posegi in tehnične izboljšave, ki so potrebni zaradi nadzidave in dozidave.

(6) Območje obstoječe garaže se uredi tako, da se objekt legalizira v obstoječih gabaritih. Dovoljena je rekonstrukcija, sanacija in novogradnja v obstoječih gabaritih.

## **7. člen**

### **(izgradnja bazena)**

(1) Na vzhodno stran parka se umesti bazenska ploščad s plavalnim bazenom pravokotne oblike. Bazenska ploščad je iz prvega nadstropja dostopna preko novega zunanjega stopnišča, lociranega na jugovzhodnem vogalu stavbe. Servisni prostori bazena in strojnica se nahajajo pod bazensko ploščadjo in so dostopni preko zunanjega stopnišča.

(2) Bazenska ploščad je omejena z gradbenimi mejami, ki so prikazane v grafični prilogi 4a Geodetska zazidalna situacija. Bazen se umesti na bazensko ploščad z upoštevanjem ustreznih predpisov. Servisni prostori bazena in strojnica obsegajo eno kletno etažo (1K) ter jih je mogoče umestiti v okviru gradbenih mej bazenske ploščadi.



## 8. člen

### (odprte površine)

Ohranijo se obstoječi uvoz na parcelo ter peš dostopi. Na zahodni strani je pred zimskim vrtom restavracije predvideno razširiti obstoječo gostinsko teraso ter preurediti obstoječe pešpoti v parku. V vzhodnem delu je predvidena ureditev bazenske ploščadi, vključno s hortikulturno ureditvijo, ki omejuje ploščad. Zunanje ureditve delno posegajo v obstoječi park pred stavbo, vendar so zasnovane tako, da se obstoječa drevesa ohranijo. Predvidena je dodatna zasaditev grmovnic in drugih parkovnih rastlin. Vse parkovne površine se opremijo z mikrourbano opremo in se uredijo tako, da je možen neoviran dostop in gibanje funkcionalno oviranim osebam. Predvidena je ambientalna razsvetljava parka in bazenske ploščadi.

## 9. člen

### (načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, grafični načrt št. 8, temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine.

(2) Gradbene parcele se v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

## IV. PROMET

## 10. člen

### (prometna infrastruktura)

(1) Na območju ni predvidena gradnja nove prometne infrastrukture. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela OPPN, grafični načrt št. 5 – Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

(2) Obstoječi objekt ima urejen dovoz iz ulice Med vrtovi (JP 812921), ki se navezuje na glavno portoroško ulico Obala (LC 312271). Ta dovoz je predvideno ohraniti. Prav tako se ohrani peš dostop iz ulice Obala.

(3) Parkiranje je mogoče v dveh etažah obstoječe garažne hiše ter na strehi garaže. Skupno je v garaži urejenih približno 60 parkirnih mestih (PM). Dostop iz garaže v hotel je urejen preko dvigala in pokritega povezovalnega hodnika.

(4) Za stanovanjsko enoto v petem nadstropju je potrebno predvideti dve parkirni mesti. Za gostinsko nastanitveno dejavnost je potrebno predvideti najmanj eno parkirno mesto na pet hotelskih sob. Za gostinsko prehrambeno dejavnost je potrebno predvideti najmanj eno PM na deset sedežev.

## V. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 11. člen

#### (kanalizacija)

(1) Upošteva se obstoječ ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Obstoječi priključki na javno napeljavo in druge že vgrajene komunalne naprave se ohranijo. Interni sistem kanalizacije se prilagodi novim kapacitetam.

(2) Fekalne vode obstoječega objekta so speljane v javno kanalizacijo, ki poteka v cestnem telesu ulice Obala. Interna fekalna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo BC Ø 30. Končna dispozicija fekalnih voda je centralna čistilna naprava Piran. Na priključno kanalizacijo se lahko izvedejo priklopi odpadne fekalne vode, ki ustrezajo pravilnikom o kvaliteti odpadne vode, ki se priključuje na javno kanalizacijo.

(3) Interna meteorna kanalizacija se na javno priključuje s cevjo PVC Ø 30. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije preko izpustov odvajajo v končni recipient padavinskih odpadnih vod, to je obalno morje.

(4) Padavinske vode s strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo, medtem ko se odpadna meteorna voda s parkirišč in manipulativnih površin vodi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob.

(5) Bazenske vode se spelje v javno meteorno kanalizacijo. Priključna cev na jašek javne meteorne kanalizacije je maks. premera 30 cm. Količina in sestava odpadne bazenske vode mora ustrezati določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 79/09, 64/12).

### 12. člen

#### (elektroenergetsko omrežje)

(1) Obstoječi kompleks Hotela Marko se napaja z obstoječim podzemnim kablovodom v kabelski kanalizaciji tipa PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup> iz transformatorske postaje TP Vila Marija.

(2) Zaradi nadzidave in dozidave je predvideno, da se bo končna električna moč povečala za več kot 200 kW, zato je predvidena gradnja nove transformatorske postaje ter vzankanje v obstoječo 20 kV kabelsko zanko. Za novo transformatorsko postajo je izbrana lokacija na stalno dostopnem mestu na parceli št. 1317, k.o. Portorož. Zgraditi bo potrebno tudi srednjenapetostne kablovode in nizkonapetostni priključek do Hotela Marko. Srednje napetostni priključek se izvede iz obstoječega srednjenapetostnega omrežja – zanke v transformatorski postaji TP Vila Marija. Srednjenapetostni priključek v obstoječi kabelski kanalizaciji poteka od TP Vila Marija po Prečni poti in cesti Obala do jaška Jp. Od obstoječega jaška Jp do TP Hotel Marko se izvede nova kabelska kanalizacija.

(3) Nova transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in za ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

(4) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti zgrajeno kot kabelsko omrežje, položeno v PVC

kabelski kanalizaciji v teški radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar z zaščitnimi ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.

### **13. člen**

#### **(vodovodno omrežje)**

(1) Območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem in se z vodo oskrbuje iz cevovoda NL DN 100 mm, ki poteka v cestnem telesu ulice Med vrtovi preko vodohrana RZ Bernardin 1000 m<sup>3</sup> na koti 60,00 m nm v. Obstoječi objekt hotela je priključen na javno vodovodno omrežje NL DN 100 preko kombiniranega vodovera DN 50/20.

(2) V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je potrebno upravljavcu vodovodnega omrežja dostaviti v pregled študijo požarne varnosti. V primeru zahteve po dodatnih hidrantih se le-te izvede podzemno.

(3) Za stanovanjsko enoto je potrebno predvideti samostojno odjemno mesto.

(4) Pri umeščanju objektov v prostor je potrebno upoštevati določila 49.b člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 126/09).

### **14. člen**

#### **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na obravnavanem območju je urejen sistem kabelske kanalizacije.

(2) V primeru posega v bližini kabelske kanalizacije je potrebno izvesti zaščito ali prestavitev TK vodov, če bi le-ti bili ogroženi.

### **15. člen**

#### **(ogrevanje)**

(1) Obravnavani obstoječi objekt se ogreva na ekološko primerna goriva: zemeljski plin in elektriko (toplotna črpalka). Skladno s povečanjem kapacitet je predvidena prenova ogrevalnega sistema.

(2) Načrtovana je plinifikacija območja, zato je pri izvedbi strojnih instalacij potrebno upoštevati prehod na zemeljski plin (tlaki do 3 bar), pri prehodu na zemeljski plin bo predhodna vmesna faza OMP (mešanica UNP/zrak).

(3) Do izvedbe plinifikacije je načrtovano ogrevanje z utekočinjenim naftnim plinom (lokalno s postavitvijo plinohramov) oziroma na ekološko primerna goriva (ekstra lahko kurilno olje, zemeljski plin ipd.). Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

(4) V stavbah se mora zagotavljati najmanj 25 odstotkov moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije.

- (5) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike od trase plinskega omrežja po zahtevanih in veljavnih tehničnih predpisih in normativih.
- (6) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno pridobiti soglasje operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

## **16. člen**

### **(odstranjevanje odpadkov)**

Na ureditvenem območju se izvede ločeni sistem zbiranja in odvoza odpadkov. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila. Odjemna mesta in ekološki otok morajo biti usklajena z občinskim programom ravnanja z odpadki.

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

## **17. člen**

### **(varovanje kulturne dediščine)**

- (1) Območje OPPN se ne nahaja na območju varovanja kulturne dediščine. V neposredni bližini območja se nahaja enota stavbne dediščine EŠD 28350 Portorož – Vila Obala 29.
- (2) Na območju OPPN je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave, ki obsegajo predvsem izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki. V primeru odkritja najdb izjemnega pomena, ki zahtevajo prezentacijo na mestu odkritja (in situ) oziroma ne dopuščajo sprostitev območja z arheološkimi izkopavanji, se tehnične rešitve spremenijo.
- (3) Če predhodne arheološke raziskave ne bodo opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor /odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Piran vsaj deset dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (4) Ob odkritju dediščine je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvestiti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira oziroma zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, če arheološkim ostalinam grozi nevarnost uničenja.

## **18. člen**

### **(varstvo zraka in voda)**

- (1) Predvsem v času gradnje je treba preprečevati prašenje. Objekti izpustnih plinov morajo biti



ustrezno opremljeni in ustrezno nameščeni.

(2) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne izvaja.

(3) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09 in njene spremembe), Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08, 28/11, 88/11 in njegove spremembe) ter z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12 in njene spremembe).

(4) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest morajo biti usklajene z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in njene spremembe) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09 in njene spremembe).

(5) Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko ustreznega lovilca olj (skladno s SIST EN 858-2).

(6) Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov ne smeta poslabšati odvodnih razmer padavinskih voda in poplavne ogroženosti obravnavanega območja in območij dolvodno od njega. Odvod zalednih padavinskih vod je potrebno ustrezno urediti.

(7) V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati zajem in izpust bazenske vode, za katero je treba pred izpustom zagotoviti ustrezno čiščenje, skladno z veljavnimi predpisi. Za dejavnost bazenskega kopališča je pred izdajo vodnega soglasja treba pridobiti vodno dovoljenje. V primeru, da bi se za zajem in izpust morske vode za polnjenje bazena posegalo na vodno zemljišče v državni lasti, pa je treba po pridobitvi vodnega soglasja pridobiti pogodbo o služnosti. Vloga za vodno soglasje mora vsebovati vse podatke, potrebne za pridobitev služnosti.

(8) Morebitno skladiščenje ekološko primernih goriv mora biti načrtovano v skladu z veljavnimi predpisi.

## 19. 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) Ravni hrupa dejavnosti v okolici objekta ne smejo presežati vrednosti predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in njene spremembe).

(3) Glede hrupa je potrebno upoštevati:

– Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 in njene spremembe) in

– Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njihovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 45/02, 105/08 in njegove spremembe).

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

### **20. člen**

#### **(obramba in varstvo pred požarom)**

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Predvidena pozidava območja mora skladno z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11) zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objektom in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev med samimi deli objekta, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Potrebno je upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati določila:

– 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07) – Zunanje stene in strehe objekta morajo biti projektirani tako, da je z upoštevanjem odmika od meje gradbene parcele omejeno širjenje požara na sosednje stavbe. Ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, med posameznimi stavbami morajo biti projektirane in grajene tako, da je omejeno širjenje požara na sosednje objekte;

– 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 31/04) – Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so ob požaru zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, da so zagotovljene naprave za usposobljene uporabnike in gasilce ter da so vgrajeni ustrezni sistemi za gašenje požara;

– 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) – V stavbah mora biti zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

(4) V sklopu izdelave projektne dokumentacije projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati študijo požarne varnosti ter pridobiti soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje.

(5) Ureditveno območje je opremljeno s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje (vsaj 10 l/s za čas 120 minut). Na dovoznih poteh (glavne in povezovalne ceste) je potrebno urediti intervencijske površine za gasilska vozila. Ureditvev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090, ki pa morajo biti v času uporabe

objektov vedno proste in dostopne. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

## **21. člen**

### **(varstvo pred poplavami in zaščita pred erozijo)**

(1) Obravnavana gradnja se nahaja na poplavno varnem območju, zagotovljena je 100-letna varnost pred poplavami. Na območju se ne nahaja visoka podtalnica.

(2) Pred začetkom gradnje je potrebno izvesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave ter predvideti rezultatov teh raziskav primerne tehnične rešitve in ukrepe.

(3) Območje obravnave spada v območje 7. stopnje potresne jakosti po MCS 10-stopenjski lestvici in temu primerno je potrebno predvideti način gradnje.

## **VIII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ**

### **22. člen**

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.

## **IX. ETAPNOST IZVAJANJA IN Odstopanja**

### **23. člen**

#### **(faznost izvajanja)**

Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo oziroma del stavbe z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

### **24. člen**

#### **(dovoljena odstopanja)**

(1) Višinske kote osnovnih gradbenih gabaritov so podane kot maksimalne absolutne kote in odstopanje je možno samo navzdol, in sicer neomejeno. Nad temi kotami so lahko jaški dvigal in posamezni manjši konstrukcijski oziroma infrastrukturni elementi (odduhi, antene ...).

(2) V okviru gradbenih mej je dovoljeno zmanjšanje horizontalnih dimenzij nadzidave in dozidave.

(3) V okviru gradbenih mej in ob upoštevanju ustreznih pravilnikov je možno drugačno oblikovanje bazena, bazenske ploščadi ter stopnišča v kletno etažo pod ploščadjo.



(4) Dovoljeno je preoblikovanje odprtih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse pogoje, določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti in parkovne ureditve tudi drugače, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

## **25. člen**

### **(odstopanja pri gradnji infrastrukture)**

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), če gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega, 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.

## **X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **26. 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 gradbenotehnične in prometnovarnostne, infrastrukturne 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) Morebitne poškodbe na obstoječih objektih in napravah je potrebno reševati v skladu z 32. in 33. členom (ZGO-1 spremembe), kjer je opisano, da investitor nameravanega objekta, projektant, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvirajo iz njihovega dela in njihovih pogodbenih obveznosti.

## **XI. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**



## 27. člen

### (program opremljanja zemljišč za gradnjo)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Hotel Marko, ki ga je izdelal Inštitut za urbano ekonomiko, d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, v maju 2012.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme, ki zajemajo stroške izgradnje sredjenapetostnega in nizkonapetostnega električnega omrežja, trafo postaje ter izdelavo investicijske dokumentacije, so 152.335,80 EUR;
- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme, ki zajemajo stroške izdelave investicijske dokumentacije, so 4.740,00 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pred spremembo neto tlorisne površine objekta so 396.491,24 EUR, po spremembi neto tlorisne površine objekta so 600.073,41 EUR, tako da znaša razlika za plačilo 203.582,17 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 208.322,17 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so 89,04 EUR/m<sup>2</sup>, od tega 1,55 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 87,49 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so 232,13 EUR/m<sup>2</sup>, od tega 0,97 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 231,16 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo. Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme je enako območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so obračunska območja, ki so določena v prvem in drugem odstavku 7. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran in vključujejo obračunska območja, ki zajemajo primarno komunalno opremo: CE-PIRAN, VO-PIRAN, KA-PIRAN, JP-PIRAN, OD-PIRAN in sekundarno komunalno opremo: CE1-2-3, VO2, KA2;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7. Faktor dejavnosti je za celoten objekt enak in je 0,7, za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, se upošteva obračunski strošek samo za ceste in vodovodno omrežje;
- pri izračunu komunalnega prispevka se zaradi nadzidave, dozidave in rekonstrukcije hotelske stavbe upošteva prvi in drugi odstavek 13. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran;
- pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo neto tlorisne površine zaprtih prostorov;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva v preteklosti že plačani komunalni prispevek za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, za neto tlorisne površine objekta, ki so bile upoštevane v odmernih odločbah, na podlagi dokazil o plačilih;
- pri odmeri komunalnega prispevka se na podlagi dokazil o plačilih upoštevajo že izvršena plačila

financiranja izdelave OPPN, projektne dokumentacije za javno komunalno infrastrukturo in izdelavo programa opremljanja;

- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Za izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega odloka;
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

(2) Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nadzidavo, dozidavo in rekonstrukcijo hotelske stavbe na območju OPPN se obračuna kot razlika med obstoječo in novo neto tlorisno površino objekta in znaša 208.322,17 EUR z DDV.

## **28. člen**

### **(pogodba o opremljanju)**

Če bi se izkazala potreba po izgradnji dodatne komunalne opreme za funkcioniranje objekta, sklene občina z investitorjem pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izgradnji nove komunalne opreme. S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje nove komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, za katero je izdano uporabno dovoljenje in je zgrajena skladno s pogodbo o opremljanju.

## **29. člen**

### **(veljavnost programa opremljanja)**

Določbe tega poglavja po svoji vsebini in program opremljanja nista sestavni del predmetnega OPPN.

Program opremljanja je mogoče spreminjati in dopolnjevati skladno s splošnimi postopkovnimi predpisi, ki sicer veljajo za sprejemanje drugih aktov.

## **XII. GRADNJA ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV**

### **30. člen**

### **(gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov)**

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je upoštevati vse zahteve glede načina gradnje objektov, ki so določene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in njene spremembe), oziroma v drugih predpisih.

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

(3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati poteka prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

## **XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **31. člen**

S sprejetjem tega odloka prenehajo na ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje planskih celot: Strunjan (1), Fiesa-Pacug (2), Piran (3), Razgled-Moštra Piranska Vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12), M ST/1 in M SE/2 v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, 15/09, 4/10)

### **32. člen**

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

### **33. člen**

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

Št. 3505-4/2011

Piran, dne 18. decembra 2012

Župan  
Občine Piran  
Peter Bossman l.r.

Tabela maksimalnih višinskih kot

KOTA	ABSOLUTNA VIŠINSKA (m n.m.v.)	RELATIVNA VIŠINSKA (m)
KP - kota pritličja	5,10	0,00
Kota 1 - kota tehničnega prostora na strehi	29,77	24,67
Kota 2 - kota strehe 5. nadstropja	26,77	21,67
Kota 3 - kota terase 5. nadstropja	21,97	16,87
Kota 4 - kota strehe dozidave v pritličju	8,90	3,80
Kota 5 - kota bazenske ploščadi	4,95	-0,15
Kota 6 - kota kleti	1,95	-3,15

Visto l'articolo 33 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS., n. 94/07 – testo unico/2, 76/08, 79/09 e 51/10) e visto l'articolo 31 dello Statuto del Comune di Pirano – testo unico (Bollettino Ufficiale, n. 46/2007)

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

### sul Piano regolatore particolareggiato comunale (PRPC) "Hotel Marko"

approvato dal Consiglio comunale del Comune di Pirano nella seduta del 18 dicembre 2012.

N. 3505-4/2011

Pirano, 29 gennaio 2013

Il Sindaco  
del Comune di Pirano  
Peter Bossman m.p.

Visto l'art. 61, comma 5, della Legge sulla pianificazione del territorio (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), l'art. 29 della Legge sulle autonomie locali (ZLS-testo unico 2, Gazzetta Ufficiale della RS, n. 94/07, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/2010, 51/10, 84/10) e l'art. 17 dello Statuto del Comune di Pirano –



testo unico (Bollettino ufficiale delle Primorske novice, n. 46/2007) il Consiglio comunale del Comune di Pirano nella 15ª seduta ordinaria del 18 dicembre 2012 approva il seguente

## **D E C R E T O**

### **sul piano regolatore particolareggiato comunale (PRPC) “Hotel Marko”**

#### **I. OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

##### **Art. 1**

##### **(Denominazione del PRPC e suo redattore)**

(1) Con il presente decreto è approvato il Piano regolatore particolareggiato comunale “Hotel Marko” (nel prosieguo: il PRPC).

(2) Il Piano regolatore particolareggiato comunale predisposto per la costruzione del complesso residenziale “Hotel Marko” è stato elaborato dalla società PIA Studio, s.r.l., Portorose, Lungomare 26, Portorose, al numero del progetto 6/11.

##### **Art. 2**

##### **(Parti integranti del PRPC)**

(1) Il piano regolatore particolareggiato comunale comprende la parte testuale e cartografica.

(2) La parte testuale contiene il decreto.

(3) La parte cartografica del PRPC include:

1. l'estratto dalla sezione cartografica del piano regolatore comunale,
2. la zona del piano regolatore particolareggiato comunale con l'esistente lottizzazione,
3. la presentazione dell'impatto ambientale e i collegamenti con le aree limitrofe,
4. la regolamentazione dello stato di fatto,
- 4.a la situazione geodetica di edificazione,
- 4.b la sezione A-A, la sezione B-B e la sezione C-C,
5. il progetto delle infrastrutture urbane, energetiche e di rete,
6. la presentazione delle opere necessarie di prevenzione e protezione contro le calamità naturali, inclusa la protezione antincendio,
7. il piano di lottizzazione.

(4) Sono allegati al PRPC:

1. l'estratto del piano strategico territoriale,
2. la presentazione dello stato di fatto del territorio,
3. le basi professionali su cui poggiano le soluzioni del PRPC,
4. gli indirizzi e i pareri,

5. la motivazione e la giustificazione del PRPC,
6. la sintesi per il pubblico,
7. il programma di urbanizzazione.

## **II. ZONA DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

### **Art. 3**

#### **(Ubicazione della zona e relativa delimitazione)**

- (1) L'area del PRPC comprende un'area circoscritta pertinente all'Hotel Marko, costituita dai seguenti lotti e cioè le particelle catastali n. 1560/3, 1560/4, 1560/5 e 1559/6, tutte nel c.c. di Portorose.
- (2) Le infrastrutture comunali sono ubicate all'interno dell'area di riferimento del PRPC ed esternamente ad essa insistono sulle particelle n. 1317, 7703/8, 7723, tutte c.c. di Portorose.
- (3) La definizione dettagliata della zona è data nella parte cartografica del PRPC, allegato grafico No. 2 – Area del piano particolareggiato con stato di fatto delle particelle.

### **Art. 4**

#### **(Impatto ambientale e collegamenti con le unità di pianificazione contermini)**

- (1) L'impatto ambientale e i collegamenti con le unità di pianificazione adiacenti sono evidenziati negli allegati grafici del PRPC, allegato N. 3 – Presentazione dell'impatto ambientale e dei collegamenti con le aree limitrofe.
- (2) Gli interventi nell'area di riferimento del PRPC interesseranno le zone adiacenti soprattutto per il sovraccarico delle infrastrutture pubbliche di rilevanza economica (rete di energia elettrica, fognature, rete idrica ecc).

## **III. CONDIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICO ARCHITETTONICA DELLA ZONA, DEGLI EDIFICI E DI ALTRI INTERVENTI SUL TERRITORIO**

### **Art. 5**

#### **(Concetto della pianificazione nel PRPC e requisiti urbanistici)**

- (1) Nella zona interessata sono previsti i lavori di sopraedificazione, costruzione aggiuntiva e ristrutturazione dell'edificio alberghiero. Secondo la classificazione unitaria delle categorie di edificazione CC-SI, l'edificio trattato è annoverato tra le strutture di ristorazione ed ospitalità – 12 111 Alberghi ed altri edifici per alloggio a breve termine. L'edificio sarà destinato all'attività ricettiva. Come attività complementari sono previste le attività di ristorazione – un ristorante, la ricezione congressuale ed un centro di benessere.

(2) Il programma nell'area d'assetto, per forma e contenuti, si suddivide in due parti che comprendono:

- la sovrastruttura, l'estensione e la ricostruzione dell'hotel e
- l'adeguamento di una piscina all'aperto.

(3) È prevista la rimozione del piano di mansarda dell'edificio esistente e l'innalzamento di una sovrastruttura di tre piani. I due piani inferiori saranno allestiti a scopi ricettivi. All'ultimo piano del palazzo, nella parte sud-orientale, è previsto un centro benessere, nella parte occidentale troverà spazio un appartamento e nella parte settentrionale un locale adibito a magazzino. Al piano terra si intende riorganizzare la hall (dell'aula d'ingresso), affiancando al ristorante un giardino d'inverno, e collocando un pub ed uno snack bar ad ovest dell'ingresso dell'hotel, che risulterà protetto da una nuova pensilina; inoltre sarà ridisegnata pure la reception. Nella parte orientale del piano terra è disposta una sala conferenze. È previsto un ampliamento della terrazza esistente davanti al giardino d'inverno, e sul lato est dell'attuale parco è disposta un'area di balneazione dotata di piscina natatoria. Il parcheggio è previsto presso l'esistente garage dell'hotel.

(4) Le nuove costruzioni e le condizioni urbanistiche sono indicate nel piano grafico n. 4 Situazione di assetto e piano grafico n. 4a Situazione geodetica di edificazione e piano grafico n. 4b Sezione. Le quote di elevazione sono riportate nella tabella e costituiscono parte integrante del decreto.

(5) Le condizioni urbanistiche sono parzialmente determinate dai limiti in altezza, che costituiscono le linee da non superarsi negli elementi di innalzamento della struttura e di adeguamento della piscina. Detti interventi potranno tuttavia raggiungerne il livello a raso, eventualmente scostandosi dagli stessi verso l'interno dell'isolato.

(6) Le strutture di sopraedificazione rispetteranno i limiti di costruzione determinati rispettivamente per il terzo e il quarto piano, e separatamente per il quinto piano, compreso l'allestimento di un locale di manutenzione tecnica a livello del tetto. Sono determinati speciali limiti di costruzione rispettivamente per le estensioni al piano terra come pure nell'adeguamento della piscina con piattaforma natatoria ed il piano interrato.

(7) Le opere di sopraedificazione e di estensione dell'edificio dovranno osservare le altezze limitatamente alle quote di livello della copertura, espresse quali quote massime assolute.

## **Art. 6**

### **(Sopraedificazione, costruzioni aggiuntive e ristrutturazione dell'albergo e dell'esistente garage)**

(1) Sono previsti interventi di sopraedificazione, costruzione aggiuntiva e ristrutturazione dell'edificio alberghiero, attualmente composto da piano terra, due piani e mansarda.

(2) È prevista la rimozione del piano di sottotetto e la realizzazione di una sovrastruttura a tre piani, in modo che la portata massima di piani corrisponda a P+5. La sovrastruttura sarà accessibile tramite la scala centrale e gli ascensori. Il vano ascensore esistente sarà ampliato al fine di ammettere l'installazione di due elevatori. Sul tetto, in coincidenza del vano ascensore, sarà predisposto un piano terrazzato, ovvero un locale da adibirsi alla manutenzione tecnica dell'impianto di climatizzazione. La copertura dell'edificio risulterà piana, ammettendo una pendenza minima per

permettere il drenaggio.

(3) Una struttura aggiuntiva è prevista al piano terra dell'edificio, presso l'angolo a sud-ovest dello stesso. Le estensioni pianificate riguardano l'ingresso del palazzo, con una pensilina nuova e un giardino d'inverno annesso al ristorante.

(4) In corrispondenza dell'angolo a sud-est della costruzione è prevista l'installazione di una scala scoperta, che collegherà il corridoio del primo piano al piano terra.

(5) Durante l'esecuzione sono autorizzate le operazioni di adeguamento strutturale ed impiantistico che si rendano necessarie per le nuove edificazioni ed estensioni.

(6) L'area del garage esistente viene sistemata in modo che sia possibile la legalizzazione dell'impianto nelle altezze esistenti. Sono consentiti i lavori di ristrutturazione, sanatoria e nuova costruzione, sempre nelle altezze esistenti.

## **Art. 7**

### **(Realizzazione di una piscina)**

(1) Sul lato est del parco sarà allestita una piattaforma di balneazione dotata di piscina natatoria rettangolare. La piattaforma della piscina risulterà accessibile dal primo piano attraverso la nuova scala esterna, posta in corrispondenza dell'angolo sud-est del palazzo. Le aree di servizio e l'ambiente tecnico di gestione della piscina saranno situati sotto la terrazza della piscina, con l'accesso mediante scala esterna.

(2) La piattaforma natatoria si conforma ai limiti di costruzione indicati negli allegati grafici 4a Rilievo geodetico di edificazione dell'edificio. La vasca natatoria risulterà situata sulla piattaforma di balneazione, con osservanza delle vigenti norme in materia. Le aree di servizio e l'ambiente tecnico di gestione della piscina occuperanno un intero piano interrato (1K) e dovranno essere definiti entro i termini ammessi per la piattaforma della piscina.

## **Art. 8**

### **(Organizzazione degli spazi aperti)**

Dovranno essere mantenuti l'esistente accesso autoveicoli (passo carrabile) ed i percorsi pedonali. Sul lato ovest, di fronte al giardino d'inverno del ristorante, è in programma un ampliamento della terrazza del ristorante attuale e la riorganizzare dei sentieri esistenti nel parco. Sulla parte orientale è previsto l'adeguamento di una piattaforma natatoria, compreso l'arredo a verde che ad essa si affianca. Gli arredi esterni insistono su una parte dell'esistente parco dinanzi all'edificio, ma sono progettati in modo da preservare gli alberi esistenti. È previsto un impianto supplementare di arbusti e di altra vegetazione tipica del parco. Tutte le aree verdi dovranno essere provviste di attrezzature di piccolo arredo urbano, in modo da consentire il libero accesso ai diversamente abili. L'illuminazione del parco e della piattaforma natatoria è prevista con la luce d'ambiente.



## **Art. 9**

### **(Piano di lottizzazione)**

(1) Il piano dei lotti fabbricabili, come evidente nella parte grafica del PRPC (piano N. 8), è basato sulla definizione dei singoli elementi di edificazione e tiene conto delle modalità di trasporto, della sistemazione delle aree verdi e delle superfici di movimentazione.

(2) Le particelle edificabili potranno venir divise ovvero unite, in qualità di aree di pertinenza, a condizione che non si configurino effetti peggiorativi sul concetto d'edificazione e sulla prevista organizzazione degli spazi pubblici.

## **IV. TRAFFICO**

### **Art. 10**

#### **(Infrastrutture viarie)**

(1) Sul comprensorio non è prevista la realizzazione di nuove infrastrutture stradali. Gli impianti e le attrezzature facenti parte del sistema infrastrutturale viario sono rappresentati nella documentazione cartografica del PRPC, Progetto No. 5 – Disegno delle infrastrutture comunali, delle infrastrutture energetiche e le connessioni di rete.

(2) L'edificio esistente dispone di un accesso organizzato dal vialetto "Fra gli Orti" (JP – superfici pubbliche – 812921), che è collegato alla strada principale di Portorose – la Via Lungomare (LC – strade locali – 312271). Questo accesso è destinato a restare in servizio. Sarà inoltre sarà mantenuto anche l'accesso pedonale dalla via Lungomare.

(3) Il parcheggio sarà disponibile nei due piani del garage esistente e sulla copertura dello stesso. In totale, nel garage saranno disponibili ca. 60 posti macchina. L'accesso dal garage verso l'hotel sarà garantito attraverso l'ascensore ed un corridoio di collegamento coperto.

(4) Per l'abitazione del quinto piano sarà necessario prevedere due posti auto. Per l'attività alberghiera ricettiva dovrà garantirsi almeno un posto auto ogni 5 camere d'albergo. Per l'attività alberghiera di ristorazione si prevedono altresì almeno un posto auto ogni 10 posti a sedere.

## **V. INFRASTRUTTURE URBANE ED ENERGETICHE**

### **Art. 11**

#### **(Rete fognaria)**

(1) Si dovrà tener conto dell'esistente rete separata di scarico delle acque meteoriche e delle reflue urbane. Verranno mantenuti gli allacciamenti ed altri impianti delle pubbliche infrastrutture esistenti. Il sistema delle fognature interne dovrà esser adeguato alle nuove capienze.

(2) Le acque scure dell'esistente impianto dovranno essere convogliate nelle fognature pubbliche

installate nel corpo stradale della Via Lungomare. Gli scarichi di reflue urbane si collegheranno alle infrastrutture pubbliche con una tubazione BC Ø 30 e la disposizione finale degli stessi si collocherà nell'impianto centrale di depurazione di Pirano. Si potranno convogliare nelle fognature pubbliche gli scarichi rispondenti in caratteristiche alle norme sulla qualità delle acque reflue destinate alla rete fognaria pubblica.

(3) La rete interna delle acque reflue piovane si collega alla rete pubblica con tubature in PVC Ø 30. Le acque piovane verranno convogliate mediante canalizzazione meteorica attraverso il sistema di drenaggio, con destinazione finale a mare.

(4) Le acque piovane provenienti dai tetti saranno convogliate attraverso gli impianti di dissabbiatura direttamente nelle fognature meteoriche, mentre le acque piovane provenienti dai parcheggi e dalle superfici di stazionamento temporaneo dovranno essere sottoposte, prima del rilascio in fognatura, ad un trattamento nei disoleatori e collettori di grassi appositamente dimensionati e posti in rete.

(5) Le acque reflue della piscina verranno convogliate nelle fognature pubbliche meteoriche. Il tubo di allacciamento al pozzetto delle fognature meteoriche potrà avere un diametro massimo di 30 cm. La quantità e la composizione delle acque reflue della piscina dovranno essere conformi alle disposizioni del Regolamento sulle emissioni di sostanze e calore allo scarico nei corsi d'acqua e nelle fognature pubbliche (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 47/05, 79/09, 64/12).

## **Art. 12**

### **(Energia elettrica di rete)**

(1) L'attuale complesso dell'Hotel Marko è alimentato dal trasformatore sito presso Villa Maria, mediante l'esistente cavo interrato nelle canaline tipo PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup>.

(2) In ragione delle sopraedificazioni programmate e del conseguente aumento complessivo del carico di consumo elettrico per oltre 200 kW, è prevista la costruzione di un nuovo trasformatore e la connessione dello stesso all'attuale allacciamento via cavo di 20 kV. Per l'ubicazione del nuovo trasformatore è stata individuata un'area di facile e permanente accesso in corrispondenza della particella catastale n 1317 c.c. Portorose. Risulterà inoltre necessario posizionare le linee via cavo di media tensione e procedere ad un allacciamento di bassa tensione fino all'Hotel Marko. La connessione di media tensione sarà realizzata dall'esistente rete di media tensione – che si allaccia al trasformatore presso Villa Maria. Il collegamento via cavo di media tensione seguirà il percorso dal trasformatore di Villa Maria lungo la Via Trasversale e la Via Lungomare, fino al pozzetto di allacciamento pubblico. Dall'esistente pozzetto di allacciamento pubblico fino al trasformatore presso l'Hotel Marko si dovranno posizionare canaline nuove.

(3) Il nuovo trasformatore dovrà essere appositamente dimensionato per fornire 20/0,4 kV e per la corrispondente potenza nominale, con possibilità di accesso regolato per autocarri con gru con un peso totale di 20 t.

(4) Le reti di cavi di bassa tensione dovranno essere eseguite in pesante realizzazione radiale, in canaline in PVC, dotate di giunzioni in armadio di allacciamento, adottando ogni accorgimento di protezione contro gli sbalzi elettrici, mediante disconnessione automatica dell'alimentatore.

### **Art. 13**

#### **(Rete idrica)**

(1) L'approvvigionamento idrico nella zona di regolamentazione è garantito dalle tubazioni della rete di distribuzione, delle dimensioni minime NL DN 100 mm, realizzata nel corpo stradale della via Fra gli orti, collegandosi all'esistente acquedotto RZ Bernardin di 1000 m<sup>3</sup> a quota di 69 m s.l.m.. L'attuale edificio alberghiero è allacciato alla rete idrica pubblica NL DN 100 attraverso un contatore d'acqua combinato DN 50/20.

(2) Nel processo di acquisizione della concessione edilizia è necessario inviare in visione al gestore della rete idrica lo studio – analisi della sicurezza antincendio. In caso venga ravvisata la necessità di installare idranti supplementari gli stessi si dovranno posizionare nel sottosuolo.

(3) Per l'unità abitativa è necessario prevedere un punto di utenza autonomo.

(4) All'atto di posizionamento delle strutture nell'area si dovrà prendere in considerazione le disposizioni 49.b della Legge sulle costruzioni (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 102/04, 126/09).

### **Art. 14**

#### **(Rete di telecomunicazione)**

(1) La zona trattata è dotata della rete di telecomunicazione realizzata mediante il sistema via cavo.

(2) In caso si effettuino interventi in prossimità del sistema via cavo si dovranno adottare i necessari accorgimenti di protezione ovvero si dovrà provvedere al trasferimento dei cablaggi in presenza di potenziale rischio di loro danneggiamento.

### **Art. 15**

#### **(Riscaldamento)**

(1) È previsto un sistema di riscaldamento a combustibile eco-compatibile: gas naturale o E.E. (pompa di calore). In ragione dell'aumento delle capacità ricettive si considera l'ammodernamento del sistema di riscaldamento.

(2) È in progetto la gassificazione della zona e risulta pertanto necessario, nella realizzazione di impianti meccanici, tenere in considerazione il passaggio al gas naturale (pressioni fino a 3 bar), intesa una fase intermedia che preveda l'utilizzo di una miscela di GPL/aria.

(3) Fino all'attivazione della rete gas il riscaldamento sarà garantito mediante gas petrolio liquefatto (impostando depositi locali) o con combustibili ecompatibili (olio combustibile extra leggero, gas naturale ecc). La modalità di stoccaggio dei prodotti petroliferi liquidi dovrà essere conforme al Regolamento disciplinante le modalità di costruzione dei magazzini e delle attrezzature per la movimentazione di sostanze pericolose e nocive. Non è ammesso il riscaldamento con combustibili ecologicamente incompatibili.



(4) Nelle strutture si dovrà provvedere a che almeno il 25 % della potenza necessaria per il riscaldamento, ventilazione, raffreddamento e acqua potabile calda, sia ricavata da fonti di energia rinnovabile.

(5) Per tutte le attività che insistono sull'ambiente si dovranno osservare le distanze prescritte dal tracciato della rete gas in conformità alle richieste, le regole tecniche e le norme vigenti.

(6) Nell'ambito dell'elaborazione della documentazione di progetto per il rilascio della concessione edilizia è necessario ottenere il consenso del gestore della rete di distribuzione del gas naturale.

## **Art. 16**

### **(Smaltimento rifiuti)**

Nella zona di regolamentazione viene effettuato il sistema di raccolta e di trasporto differenziati dei rifiuti. I punti di prelievo dovranno essere accessibili agli automezzi della nettezza urbana. I punti di prelievo e le isole ecologiche dovranno essere individuati in conformità al programma comunale di gestione dei rifiuti urbani.

## **VI. SOLUZIONI E PROVVEDIMENTI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, PRESERVAZIONE DELLA NATURA, TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE E USO SOSTENIBILE DELLE RISORSE NATURALI**

## **Art. 17**

### **(Tutela del patrimonio culturale)**

(1) L'area relativa al PRPC non è situata nel comprensorio interessato da tutela del patrimonio culturale. Nelle immediate vicinanze si trova tuttavia un'unità di patrimonio architettonico rappresentato dalla Villa in via Lungomare 29, n. EŠD 28350.

(2) Nell'area interessata dal PRPC è auspicabile l'esecuzione di ricerche archeologiche preliminari, che consistono principalmente nella realizzazione propedeutica di scavi di ricerca archeologica, da cui potranno essere successivamente elaborate e diffuse le condizioni più precise per la protezione, comprese tutte le procedure post-scavo. In caso di rinvenimenti archeologici di particolare rilievo, che richiedono la presentazione in situ o non consentono la prosecuzione del progetto come approvato, le soluzioni tecniche potranno ammettere varianti.

(3) Se la ricerca archeologica preliminare non sarà completata prima dell'avvio dei lavori di movimentazione terra, a tutela dei reperti archeologici sarà dato libero accesso in cantiere ai responsabili della Sovrintendenza ai beni culturali, allo scopo di garantire la supervisione scientifica degli interventi. Il proprietario/l'investitore e/o il dirigente responsabile per l'esecuzione lavori è tenuto ad informare per iscritto l'Istituto per la tutela dei beni culturali di Pirano dell'inizio attività, con un preavviso di almeno 10 giorni.

(4) In caso di rinvenimento di un reperto di patrimonio culturale, è necessario proteggerlo e conservarlo intatto presso il sito della scoperta, nonché notificare le circostanze all'unità della



competente Sovrintendenza, la quale procederà a documentare lo stato di fatto, ovvero ad adottare specifica ordinanza di dichiarazione e tutela del valore archeologico dell'area, ove individui un concreto rischio di compromissione dei reperti identificati.

## **Art. 18**

### **(Protezione dell'aria e dell'acqua)**

- (1) È opportuno evitare la formazione di polveri in particolare durante le attività edili. Gli impianti di scarico dei gas dovranno essere adeguatamente attrezzati e correttamente installati.
- (2) All'avvio delle opere edili è necessario predisporre tutte le misure di sicurezza e di prevenzione dell'inquinamento dell'acqua, eventualmente causabile dal trasporto, dallo stoccaggio e dall'utilizzo di combustibili liquidi e di altre sostanze pericolose. In caso di incidenti dovrà garantirsi l'intervento immediato di operatori specializzati. Nella zona non è ammesso il deposito di sostanze pericolose.
- (3) Il progetto delle soluzioni di smaltimento e trattamento delle acque reflue urbane e delle acque piovane dovrà essere in linea con il Regolamento sulle emissioni di sostanze e di calore allo scarico di acque reflue in fognature pubbliche (Gazzetta Ufficiale RS, n. 47/05, 45/07, 79/09 e successive modifiche) e con il Regolamento degli adempimenti nell'ambito del servizio comunale pubblico obbligatorio di raccolta e depurazione delle acque reflue urbane e piovane (Gazzetta Ufficiale RS, n. 109/07, 33/08, 28/11, 88/11 e successive modifiche) nonché con il Regolamento concernente lo smaltimento e il trattamento delle acque reflue urbane e delle acque piovane (Gazzetta Ufficiale RS, n. 88/11, 8/12 e successive modifiche).
- (4) Il progetto delle soluzioni di depurazione delle acque reflue piovane provenienti da strade pubbliche dovrà essere in linea con il Regolamento delle emissioni di sostanze negli scarichi delle acque piovane da strade pubbliche (Gazzetta Ufficiale RS, n. 47/05 e successive modifiche) e con il Regolamento sulle emissioni di sostanze e di calore degli scarichi di acque reflue in fognature pubbliche (Gazzetta Ufficiale RS, n. 47/05, 45/07, 79/09 e successive modifiche).
- (5) Le acque piovane di deflusso dalle superfici di parcheggio dovranno essere depurate mediante un apposito disoleatore (conformemente alla norma SIST EN 858-2).
- (6) La progettazione e la realizzazione di interventi programmati non dovrebbero peggiorare la situazione di drenaggio delle acque piovane o costituire rischio di alluvione della zona in questione o delle zone a valle della stessa. Si dovrà provvedere all'apposito drenaggio delle acque piovane periferiche.
- (7) Nella documentazione del progetto è necessario presentare le modalità di captazione e/o prelievo e scarico dell'acqua della piscina, garantendo preliminarmente allo scarico la corretta depurazione in conformità ai regolamenti applicabili. Per l'attività di balneazione in piscina, previo rilascio del nullaosta all'attivazione dell'impianto idrico, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione specifica. Nel caso in cui le modalità di captazione e scarico dalla piscina potessero influenzare le pertinenze idriche demaniali, successivamente all'ottenimento del nullaosta detto è necessario provvedere all'acquisizione del contratto di servitù. L'istanza per l'autorizzazione idrica dovrà contenere tutte le informazioni necessarie per ottenere il diritto di servitù.
- (8) L'eventuale stoccaggio di combustibili ecocompatibili dovrà essere progettato in conformità alle

norme vigenti.

## **Art. 19**

### **(Tutela dal rumore)**

(1) Durante le fasi di progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti, i progettisti, gli esecutori ed i committenti sono tenuti al rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento acustico e delle tolleranze ammesse in un simile contesto ambientale.

(2) Le emissioni sonore in prossimità degli edifici non dovranno superare i limiti disposti con ragione del III. grado di protezione acustica, in conformità con il Regolamento concernente i valori limite degli indicatori del rumore ambientale (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 105/05, 345/08, 109/09, 62/10 e le sue modifiche).

(3) Per quanto concerne il rumore, si dovranno osservare:

– il Regolamento concernente i valori limite degli indicatori del rumore ambientale (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10 e le successive modifiche) e

– le Norme sulle misurazioni iniziali e sul monitoraggio operativo del rumore per le fonti di rumore e le condizioni per la loro attuazione (Gazzetta ufficiale della RS, No. 70/96, 45/02, 105/08 e le successive modifiche).

## **VII. SOLUZIONI E MISURE DI DIFESA E PROTEZIONE CONTRO LE CALAMITÀ NATURALI E DI ALTRA ORIGINE**

### **Art. 20**

#### **(Difesa e protezione antincendio)**

(1) L'area non è dotata di strutture o impianti di difesa.

(2) L'edificazione proposta, in conformità agli artt. 22, 23 della Legge sulla protezione antincendio (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 3/07 testo unico, 9/11) dovrà prevedere le condizioni per l'evacuazione in sicurezza delle persone e delle proprietà, nonché sufficiente area di manovra per i veicoli di emergenza ed adeguate fonti di approvvigionamento idrico in funzione antincendio. Dovranno essere garantite le necessarie distanze tra gli edifici e con osservanza dei confini delle particelle catastali, favorendo un appropriato distanziamento tra le costruzioni, a contenimento della potenziale propagazione delle fiamme.

È necessario tener conto del rischio incendio, associato ai maggiori carichi nelle zone residenziali, incluso l'utilizzo di elementi di combustione, di sostanze pericolose e di tecnologie, nonché la potenziale propagazione tra le aree di insediamento.

(3) La sicurezza antincendio dovrà essere garantita in conformità alla Legge sulla protezione antincendio (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 3/07 – Testo unico, 9/11).

All'atto di progettazione e di costruzione di singoli edifici ci si dovrà attenere alle seguenti disposizioni:

– art. 3 del Regolamento sulla sicurezza antincendio negli edifici (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07.) – Le pareti esterne e il tetto dell'edificio dovranno essere progettati in modo che, tenendo conto delle distanze dai confini del lotto fabbricabile, sia contenuta la potenziale propagazione del fuoco agli edifici adiacenti. Le pareti divisorie, le porte, le finestre ed altre aperture tra i singoli edifici dovranno essere progettate e realizzate in modo che sia limitata la propagazione del fuoco agli edifici adiacenti;

– art. 6 del Regolamento sulla sicurezza antincendio negli edifici (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 31/04, 10/05, 83/05 e 14/07) e le condizioni di cui negli artt da 3 a 12, Capitolo II e III delle Norme tecniche relative al sistema di idranti antincendio (Gazzetta Ufficiale RSFJ, n. 30/91 e Gazzetta Ufficiale della RS, n. 31/04) – Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in modo che in caso di incendio siano assicurati gli impianti e le attrezzature ad estinzione delle combustioni preliminari utilizzabili da tutti gli utenti ed in particolare quelle per gli operatori qualificati e per i vigili del fuoco, nonché siano installati nelle stesse strutture appositi sistemi di estinzione incendi;

– art. 6 del Regolamento sulla sicurezza antincendio negli edifici (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 31/04, 10/05, 83/05 e 14/07.) – Gli edifici dovranno essere forniti di un accesso sicuro e non ostacolato destinato agli interventi antincendio e di soccorso.

(4) Nell'ambito dell'elaborazione della documentazione di progetto finalizzato alla concessione edilizia, l'investitore dovrà eseguire uno studio sulla sicurezza antincendio ed ottenere il nullaosta approvativo relativo al progetto e alle soluzioni presentate, rilasciato dall'Amministrazione della RS per la protezione civile e il soccorso.

(5) L'intera area di pianificazione dovrà essere dotata del sistema di idranti, per fornire sufficiente approvvigionamento di acqua in funzione antincendio (almeno 10 l/s per una durata di 120 minuti). Nelle aree di accesso e di intervento sono da predisporre postazioni di stazionamento dei mezzi dei vigili del fuoco. La configurazione degli accessi e delle aree di manovra dovrà essere eseguita in accordo con le norme DIN 14090 e gli stessi dovranno essere resi, nel corso dell'utilizzo degli edifici, sempre disponibili e percorribili. Le aree d'intervento costituiranno anche percorsi di evacuazione di persone e cose in caso di pericolo.

## **Art. 21**

### **(Protezione contro le inondazioni e l'erosione)**

(1) L'area di realizzazione degli edifici previsti non è soggetta ad alluvioni e vi è garanzia secolare d'assenza di fenomeni d'inondazione. La zona non è interessata da alte falde acquifere.

(2) Preliminarmente all'avvio delle opere edili è necessario dar corso ad adeguate indagini ideologiche e geologiche, nonché sulla scorta dei risultati delle stesse, produrre idonee soluzioni ed accorgimenti tecnici.

(3) La zona si configura nel settore di trattamento del 7° grado d'intensità sismica MCS, su una scala di dieci gradi, e conseguentemente è preferibile un'edificazione compatibile con le dette condizioni.

## **VIII. USO TEMPORANEO DEL SUOLO**



## **Art. 22**

Fino all'avvio delle opere di edificazione dei fabbricati previsti, i lotti potranno essere utilizzati con ragione dell'attuale destinazione d'uso ovvero diversamente, a condizione che ciò non pregiudichi il territorio adiacente, le finalità e lo stato di fatto dell'area e non ostacoli gli interventi previsti.

## **IX. ESECUZIONE IN FASI E TOLLERANZE**

### **Art. 23**

#### **(esecuzione in fasi)**

La costruzione può avvenire a tappe. Ogni tappa dovrà comprendere una parte edificata e circoscritta – ciascun edificio o parte dello stesso dovrà essere dotato di aree funzionali e pertinenti, allacciamenti all'infrastruttura pubblica, nonché rispondere alle altre misure di tutela e di protezione.

### **Art. 24**

#### **(Tolleranze consentite)**

(1) Le elevazioni di ogni singolo edificio sono indicate quali quote massime assolute e gli scostamenti, anche se illimitati, sono consentiti solo verso basso. Sopra tali quote si potranno ergere solamente elementi di costruzione o impiantistici minori (aeratori, antenne, pozzi degli ascensori ...).

(2) Entro i limiti di costruzione (in osservanza dei confini del lotto fabbricabile) è consentita una riduzione nelle dimensioni orizzontali per quanto concerne gli interventi di sopraedificazione e di estensione.

(3) Entro i limiti di costruzione e in osservanza delle disposizioni in materia si potranno eseguire diversamente anche i progetti riguardanti la piscina, la piattaforma di balneazione e la scala esterna che porta al piano interrato sotto la piattaforma stessa.

(4) È consentita la riconversione di superfici aperte, tenendo conto di tutte le condizioni previste dal presente decreto. Sulle superfici esterne, mostrate nella parte cartografica del decreto, è reso possibile eseguire percorsi pedonali, arredi del verde urbano, ecc. anche diversamente da quanto ivi presentato con la cartografia.

### **Art. 25**

#### **(Deroghe alle norme di costruzione delle infrastrutture)**

(1) Nella realizzazione del piano regolatore particolareggiato comunale sono ammesse varianti dei percorsi delle opere di urbanizzazione e della sistemazione del traffico indicati (anche fuori della zona di regolamentazione), ove trattasi dell'implementazione dello stato tavolare alla situazione sul



territorio, di adeguamento alla pianificazione di edifici e alla costruzione dei piani interrati, dell'individuazione di soluzioni tecniche più consone dal punto di vista del design, della tecnica dei trasporti, delle aree verdi ed in ottica ambientale. Le stesse però non dovranno compromettere le condizioni spaziali ed ambientali, né ostacolare o pregiudicare la futura regolamentazione, tenendo conto delle norme applicabili per tali reti ed impianti. Alle stesse condizioni, al fine di migliorare lo stato delle opere di urbanizzazione è possibile realizzare ulteriori accorgimenti impiantistici e reti sotterranee.

## **X. ALTRE CONDIZIONI E REQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

### **Art. 26**

#### **(Obblighi dei committenti e degli esecutori nell'attuazione dell'atto urbanistico)**

(1) Il committente e l'appaltatore, in aggiunta alle prescrizioni generali, dovranno osservare la norma secondo cui la progettazione e l'attuazione di interventi dovranno essere effettuati in modo da recare il minimo disturbo, mantenendo o anche migliorando le condizioni tecniche di edificazione, la sicurezza dei trasporti e le condizioni ambientali.

(2) Le opere di scavo sono soggette a regole specifiche per la movimentazione di terra fertile. Il materiale di scavo dovrà essere utilizzato per i terrapieni, lo spianamento del terreno e le sistemazioni esterne. Altri inerti da scavi dovranno essere trattati e depositati conformemente alle disposizioni di legge vigenti.

(3) Durante l'attività di edificazione è necessario consentire lo svolgimento quanto più indisturbato delle funzioni in capo agli edifici e terreni adiacenti, condizione da garantirsi mediante il piano di organizzazione dei cantieri edili. Contestualmente, è necessario adottare apposite misure contro l'eccessiva formazione di polveri, l'inquinamento acustico ed i carichi vibratorii. Al fine di garantire il minimo impatto sulle condizioni di vita nella zona (trattandosi in particolare di rumori, polveri e vibrazioni) nei piani per la selezione delle tecnologie e l'organizzazione del cantiere edile è necessario analizzare dettagliatamente le soluzioni tecniche e le modalità di attuazione delle opere edili.

(4) Eventuali danni arrecati alle strutture esistenti dovranno essere trattati in conformità a quanto negli artt. 32 e 33 (Legge ZGP-1, modifiche), che prevedono la responsabilità dell'investitore, dell'architetto, dell'appaltatore e del supervisore del progetto per i danni diretti causati a terzi e derivanti dall'inadempimento del loro lavoro e dei loro obblighi contrattuali.

## **XI. PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI**

### **Art. 27**

#### **(Programma di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria)**

(1) La commisurazione degli oneri di urbanizzazione è attuata in base al »Programma di urbanizzazione delle aree fabbricabili nella zona del PRPC Hotel Marko, elaborato dall'Istituto "Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o.", Petkova ul. 69, di Lubiana, in maggio 2012.

(2) Base imponibile per la commisurazione del contributo comunale (oneri di urbanizzazione):

– i costi totali di costruzione delle nuove opere di urbanizzazione, che coprono il costo di costruzione della rete di media e bassa tensione, il trasformatore e la predisposizione della documentazione di investimento, sono di € 152,335.80;

– i costi di calcolo per la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, che comprendono il costo di preparazione della documentazione di investimento, sono pari a € 4,740.00;

– i costi di calcolo concernenti le opere di urbanizzazione prima variazione della superficie netta sono pari a € 396,491.24, mentre dopo la variazione della superficie netta in oggetto sono pari a € 600,073.41, con una differenza dovuta di € 203,582.17;

– i costi di calcolo delle opere di urbanizzazione equivalgono alla somma dei costi calcolati per la costruzione di nuove opere di urbanizzazione e dei costi di calcolo delle strutture esistenti ed ammontano a € 208,322.17;

– i costi di calcolo per le opere di urbanizzazione, commisurati a metro quadro corrispondono a 89,04 EUR/mq, di cui 1,55 EUR/mq per le nuove opere di urbanizzazione e 87,49 EUR/mq per le strutture esistenti. I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione, commisurati a metro quadro di superficie netta sono pari a 232,13 EUR/mq, di cui 0,97 EUR/mq per le nuove opere di urbanizzazione, e 231,16 EUR/mq per quelle esistenti. I costi di calcolo con ragione delle singole tipologie in opere di urbanizzazione sono esplicitati nel programma di urbanizzazione;

– il valore tariffario della zona destinata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione corrisponde alla stessa area del PRPC;

– le zone tariffarie per le esistenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondono a quanto previsto nel primo e secondo comma dell'art. 7 del Decreto sul programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione e sui criteri di commisurazione degli oneri di urbanizzazione nel Comune di Pirano, e comprendono le zone tariffarie per le opere di urbanizzazione primaria: RE-STRA PIRANO (rete stradale), RE-IDR-PIRANO (rete idrica), RE-FO PIRANO (fognature), SU-PUB PIRANO (superfici pubbliche) e le opere di urbanizzazione secondaria RE-STRA 1-2-3, RE-IDR2 e RE-FO2;

– criteri dettagliati per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione: il rapporto tra la quota di particella e la quota di superficie utile netta per il calcolo del contributo comunale è 0,3:0,7; il fattore di attività per l'intera struttura è lo stesso ed equivale allo 0,7, per i piani interrati adibiti al parcheggio e per i locali di servizio si conteggiano solo i costi di calcolo per la rete stradale e la rete idrica;

– il calcolo dell'imposta comunale (relativa agli oneri di urbanizzazione) dovuta per la modifica, l'estensione e la ricostruzione del edificio è compiuto in considerazione del primo e del secondo comma dell'articolo 13 del Decreto sul programma di realizzazione delle opere d'urbanizzazione e sui criteri di commisurazione degli oneri di urbanizzazione nel Comune di Pirano;

– nel computo di detta imposta si tiene conto della superficie netta di pianta degli interni;

– nella commisurazione dell'imposta comunale (concernente oneri di urbanizzazione) si tiene conto dell'ammontare dell'imposta già precedentemente versato per l'edificio considerato – i versamenti

che si riferivano alle superfici nette di pianta dell'edificio e che sono stati presi in considerazione al rilascio delle decisioni di commisurazione, in base alle le prove (quietanze) di pagamento esibite;

- nella commisurazione dell'imposta comunale (relativa agli oneri di urbanizzazione) si tiene conto, sulla scorta degli elementi provati, dei versamenti in conto già effettuati, e relativi al finanziamento a realizzazione del PRPC, della documentazione di progetto delle infrastrutture pubbliche e del programma delle opere di urbanizzazione;
- tutti i costi sono comprensivi di IVA;
- le spese di allestimento per mq con specifiche opere di urbanizzazione ed il costo di allestimento per mq di superficie netta di pianta incluse le specifiche opere di urbanizzazione, per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, vengono parametrati (rapportati) con ragione dell'indice medio annuo pubblicato per ogni anno dall'Associazione per l' Ingegneria Civile nell'ambito della Camera di Commercio slovena, alla voce "Lavori di costruzione – altri edifici bassi". Come momento iniziale per l'indicizzazione si considera la data dell'entrata in vigore del presente decreto;
- se le dimensioni delle particelle e/o della superficie netta di pianta delle strutture risulteranno superiori/inferiori di quanto indicato dal programma di urbanizzazione, i costi di calcolo per le esistenti opere di urbanizzazione aumenteranno o diminuiranno in proporzione, come dal calcolo definitivo dei costi effettuato in base al programma di urbanizzazione.

(2) Calcolo del contributo comunale – ovvero oneri di urbanizzazione:

- gli oneri di urbanizzazione relativi alle opere di sovraedificazione, le estensioni e la ristrutturazione dell'edificio alberghiero sito nella zona interessata dal PRPC, sono calcolati in base alla differenza tra la superficie netta della pianta esistente e la superficie netta della nuova pianta dell'edificio ed ammontano pari a € 208,322.17, IVA inclusa.

## **Art. 28**

### **(Contratto di costruzione delle opere di urbanizzazione)**

Nel caso di rendesse necessaria la costruzione di ulteriori opere di urbanizzazione al fine di rendere operativa la struttura, il Comune può stipulare con il committente un contratto in cui vengono stabiliti gli obblighi del committente relativi alla costruzione delle stesse. Il committente ed il Comune potranno pattuire con il contratto concernente la costruzione delle opere di urbanizzazione che il committente, in armonia con il programma di urbanizzazione, eseguirà le opere di urbanizzazione previste per il lotto di terreno sul quale quest'ultimo intende costruire. Le spese per le opere di urbanizzazione sono a carico del committente. Si considera che quest'ultimo, in questo modo abbia adempiuto in pratica agli oneri per le opere di urbanizzazione, realizzate da egli stesso. Il Comune è tenuto a prendere in consegna le opere di urbanizzazione per le quali è stato rilasciato il permesso di agibilità e sono state costruite conformemente al contratto.

## **Art. 29**

### **(Validità del programma di urbanizzazione)**



Le disposizioni del presente capitolo, per quanto concerne il suo contenuto e il programma di urbanizzazione, non sono parte integrante del PRPC in oggetto.

Il programma di urbanizzazione può essere modificato ed integrato in base alle norme generali di procedura, che si applicano per l'accettazione di altri atti.

## **XII. COSTRUZIONE DI SEMPLICI MANUFATTI EDILIZI**

### **Art. 30**

#### **(Semplici manufatti edilizi)**

(1) La costruzione di semplici e non esigenti manufatti edilizi si esegue conformemente alle leggi ed ai regolamenti vigenti, tenendo conto di tutti i requisiti concernenti le modalità di costruzione di semplici strutture edilizie, come stabilito dal Regolamento sulla tipologia di costruzioni secondo la loro complessità (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 37/08, 99/08 e successive modificazioni), o in altre prescrizioni.

(2) Le semplici strutture edilizie si potranno collocare in osservanza del regime prescritto di tutela, di protezione e di sicurezza del traffico.

(3) La collocazione dell'arredo urbano non dovrà, in nessun modo, impedire od ostacolare il traffico, ovvero costituire un impedimento alla manutenzione della rete di infrastrutture.

## **XIII. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 31**

Con l'approvazione del presente decreto, nella zona oggetto del presente PRPC, sono abrogate le disposizioni del Decreto sulle condizioni di assetto territoriale delle unità di pianificazione: Strugnano (1), Fiesso – Pazzugo (2), Pirano (3), Belvedere – Mostra – Porta di Pirano (4), Portorose (5), Lucia (7), Sezza (8), Saline di Sicciole (10), Dragogna (12), M ST/1 e M SE/2, site nel Comune di Pirano (Bollettino Ufficiale delle PN, n. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, 15/09, 4/10).

### **Art. 32**

Il PRPC è disponibile in libera visione del pubblico presso l'organo competente del Comune di Pirano.

### **Art. 33**

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla



Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia.

N. 3505-4/2011

Pirano, 18 dicembre 2012

Il Sindaco  
del Comune di Pirano  
Peter Bossman m.p.

## Tabella della quote massime di elevazione

QUOTA	QUOTA DI ALTEZZA ASSOLUTA (m s.l.m.)	QUOTA DI ALTEZZA RELATIVA (m)
KP - quota del piano terra	5,10	0,00
Kota 1 - quota del locale di manutenzione tecnica sul tetto	29,77	24,67
Kota 2 - quota del tetto del quinto piano	26,77	21,67
Kota 3 - quota della terrazza del quinto piano	21,97	16,87
Kota 4 - quota del tetto dell'annesso al piano terra	8,90	3,80
Kota 5 - quota della piattaforma della piscina	4,95	-0,15
Kota 6 - quota del piano interrato	1,95	-3,15