



Uradni list RS, št. 53/2018 z dne 3. 8. 2018

2736. Odlok o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera, stran 8618.

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18)

RAZGLAŠAM ODLOK

o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera,

ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na 31. redni seji dne 17. julija 2018.

Št. 3505-7/2012

Piran, dne 17. julija 2018

Župan

Občine Piran

Peter Bossman l.r.

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), 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 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18) je Občinski svet Občine Piran na 31. redni seji dne 17. julija 2018 sprejel naslednji

ODLOK

o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Termalna riviera (v nadaljevanju: OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Termalna riviera (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba Inštitut za urbano ekonomiko, družba za projektiranje in urejanje prostora, d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

V programu opremljanja so izračunani stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (v nadaljevanju: komunalna oprema). To so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

4. člen

Obstoječa in predvidena komunalna oprema sta prikazani v grafičnih prilogah OPPN.

Območje OPPN se priključuje na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena: vodovodno, kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo državnega pomena: elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Komunalna oprema, ki jo bo potrebno zgraditi, je ureditev Ulice solinarjev, dveh priključkov, pločnika in kolesarske steze (Parenzana), z javno razsvetljavo; ureditev obalne promenade z javno razsvetljavo (na območju OPPN), ureditev zelenice ob Ulici solinarjev, izgradnjo poti z javno razsvetljavo ob kanalu Fazan (na območju OPPN), rekonstrukcijo poti skozi Marino z javno razsvetljavo in z navezavo na cesto, izgradnjo vodovodnega omrežja in kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu.

Izgradnja plinovodnega omrežja, ki je načrtovan na območju OPPN, je lokalna komunalna infrastruktura, ki jo izvaja koncesionar na podlagi koncesijske pogodbe, zato stroški izgradnje plinovodnega omrežja niso vključeni v skupne in obračunske stroške in niso osnova za odmero

komunalnega prispevka.

Poleg komunalne opreme iz drugega odstavka tega člena bo potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja s trafo postajo in telekomunikacijsko omrežje.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Skupni stroški komunalne opreme so enaki obračunskim stroškom.

Obračunski stroški nove komunalne opreme znašajo 2.514.303,65 EUR.

Višina skupnih oziroma obračunskih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme razvidna v četrtem poglavju – Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na območju OPPN je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov določene vrste komunalne opreme, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance.

Višina obračunskih stroškov komunalne opreme se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo stroški, ki niso določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

7. člen

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunsko območje
2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo
3. Parcele in neto tlorisne površine objektov
4. Preračun obračunskih stroškov za novo in za obstoječo komunalno opremo na enoto mere
5. Merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
 - a) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine
 - b) Faktor dejavnosti

c) Olajšave zavezancem

1. Obračunsko območje**8. člen**

Obračunska območja za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so določena v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16). Območje OPPN se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OPPN Termalna riviera, ki je predstavljeno kot eno obračunsko območje.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo**9. člen**

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo vse stroške v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo, navedeni v prvem odstavku tega člena, 2.514.303,65 EUR.

V obračunskih stroških gradnje komunalne opreme niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških, razen za vodovodno omrežje in odpadno kanalizacijo, ter pri nakupih nezazidanega stavbnega zemljišča je vključen DDV, pri nakupu zazidanega stavbnega zemljišča pa davek na promet nepremičnin.

Višina obračunskih stroškov za novo komunalno opremo, po vrstah komunalne opreme, je razvidna v četrtem poglavju – Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

10. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 4.021.527,84 EUR in so izračunani kot razlika stroškov posamezne vrste obstoječe in nove komunalne opreme:

Obračunsko območje	Skupaj obstoječa komunalna oprema (EUR)	Nova komunalna oprema (EUR)	Razlika (obstoječa – nova komunalna oprema) = obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
CE-PIRAN	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	1.762.404,65	1.082.857,95	679.546,70
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	352.222,70	184.978,50	167.244,20
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	390.628,72	969.386,58	0,00

JP1-2-3	490.767,82	248.143,18	242.624,64
OD-PIRAN	26.112,53	28.937,44	0,00
Skupaj	5.954.248,73	2.514.303,65	4.021.527,84

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo kot primerjava stroškov posamezne vrste komunalne opreme je razviden v petem poglavju – Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

11. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, 6.535.831,49 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65
VO-PIRAN	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3	167.244,20	184.978,50	352.222,70
KA-PIRAN	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3	0,00	969.386,58	969.386,58
JP1-2-3	242.624,64	248.143,18	490.767,82
OD-PIRAN	0,00	28.937,44	28.937,44
SKUPAJ	4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49

3. Parcele in neto tlorisne površine objektov

12. člen

Parcele in neto tlorisne površine objektov na območju OPPN so določene v OPPN in so podane v šestem poglavju – Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

4. Preračun obračunskih stroškov za novo in obstoječo komunalno opremo na enoto mere

13. člen

Enoti mere za preračun izračunanih obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (Cpi) in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na enoti mere iz prejšnjega odstavka tega člena za novo in obstoječo komunalno opremo, je po vrstah komunalne opreme naslednji:

Komunalna oprema – obračunska območja	Obstoječa komunalna oprema (EUR/m ²)		Nova komunalna oprema (EUR/m ²)		Skupaj (EUR/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN	28,53	34,63	0,00	0,00	28,53	34,63
CE1-2-3	13,35	16,20	21,27	25,82	34,62	42,03
VO-PIRAN	20,24	24,57	0,00	0,00	20,24	24,57
VO1-2-3	3,29	3,99	3,63	4,41	6,92	8,40
KA-PIRAN	8,83	13,59	0,00	0,00	8,83	13,59
KA1-2-3	0,00	0,00	19,04	29,30	19,04	29,30
JP1-2-3	4,77	7,33	4,87	7,50	9,64	14,84
OD-PIRAN	0,00	0,00	0,57	0,87	0,57	0,87
Skupaj	78,99	100,32	49,39	67,91	128,38	168,23

5. Merila za odmero komunalnega prispevka

14. člen

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

a) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine; pri izračunu komunalnega prispevka je: $D_p = 30\%$ in $D_t = 70\%$,

b) Faktor dejavnosti je določen z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16), in sicer:

– gostinske stavbe je $K_d=1,3$;

– garažne stavbe in deli stavb, namenjeni parkiranju, razen garaž v eno- in dvostanovanjskih objektih, ki se obračunavajo s faktorjem dejavnosti za klasifikacijo pretežnega namena stavbe, je $K_d=0,7$; za garažne stavbe se obračuna samo delež komunalnega prispevka za ceste CE-PIRAN in CE1-2-3 ter vodovod, to je VO-PIRAN in VO 1-2-3;

– druge objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 106/12 in 15/16).

c) Olajšav zavezancem ni.

15. člen

(1) Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe iz 12., 13. in 14. člena tega odloka.

(2) V primeru rekonstrukcij, spremembi namembnosti, nadzidavi obstoječih objektov se pri izračunu komunalnega prispevka uporablja preračun na enoto parcele in na enoto neto tlorisne površine iz 13. člena odloka.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upoštevajo površine parcel iz programa opremljanja, iz poglavja 2.5 – Podatki o površini območja in objektov.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine, ki je navedena v programu opremljanja, poglavje 2.5 Podatki o površini območja in objektov, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva neto tlorisno površino iz programa opremljanja.

(5) V skladu s četrto točko 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcels}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

Posamezne oznake pomenijo:

– KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

– A_{parcels} : površina parcele,

– Cp_{ij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

– Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3 + 0,7; $Dp + Dt = 1$),

– Ct_{ij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

– A_{tlorisna} : neto tlorisna površina objekta,

– Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3 + 0,7; $Dp + Dt = 1$),

– $K_{\text{dejavnost}}$: faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$ (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0;). Za območje OPPN je določen faktor dejavnosti v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran,

– i : posamezna vrsta komunalne opreme,

– j : posamezno obračunsko območje.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka se na podlagi dokazil o plačilih upoštevajo že izvršena plačila skladno z veljavno zakonodajo.

17. člen

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cp(ij)) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (Ct(ij)) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod Gradbena dela – ostala nizka gradnja.

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

18. člen

Občina lahko na podlagi sprejetega odloka o programu opremljanja oziroma programa opremljanja sklene z investitorjem gradnje objektov pogodbo o opremljanju z vsebino, ki je zakonsko določena.

S pogodbo o opremljanju se investitor in občina dogovorita, da bo investitor zgradil novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Investitor bo zgradil komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

V pogodbi o opremljanju se zagotovi nadzor Občine Piran pri izvedbi lokalne komunalne infrastrukture, predvidene s tem odlokom.

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 novo komunalno opremo, ki je zgrajena skladno z veljavnimi akti, ki to komunalno opremo določajo (OPPN in Program opremljanja), je zanjo sklenjena pogodba o opremljanju, je zanjo izdano uporabno dovoljenje, ter urejene pravice uporabe in vzdrževanja v korist občine, javnega podjetja ali upravljavca, ki upravlja s posamezno komunalno infrastrukturo v Občini Piran, če je komunalna oprema zgrajena na zemljišču, ki ni javno dobro ali ni v lasti občine.

19. člen

V skladu s 24. členom Odloka o OPPN Termalna riviera je, zaradi velikosti območja in kompleksnosti prostorskih ureditev ter smotrnosti izgradnje infrastrukture, predvidena izgradnja objektov po sklopih:

Sklopi so naslednji:

- sklop I. – termalno kopališče s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.a – območje hangarjev s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.b – parkirna hiša s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.c – servisno območje s pripadajočimi zunanji ureditvami,
- sklop II.d – dostopna cesta v Marino,

sklop III. – parkirišče s pripadajočimi zunanjsimi ureditvami,

sklop IV. – obalna promenada v Marini,

sklop V. – obstoječe ureditve.

Izvedba sklopa I. – termalno kopališče mora potekati sočasno z izvedbo parkirne hiše iz sklopa II.b. Parkirna hiša iz sklopa II.b. se lahko zgradi tudi pred sklopom I. – termalno kopališče.

Sklop III. – parkirišče je potrebno zgraditi pred začetkom gradnje sklopa I. – termalno kopališče.

Posameznega sklopa ni možno graditi po fazah.

20. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

21. člen

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

Št. 3505-7/2012

Piran, dne 17. julija 2018

Župan

Občine Piran

Peter Bossman l.r.

Il Sindaco del Comune di Pirano, visto l'art. 33 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 94/07 – Testo Consolidato Ufficiale, nn. 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO e 76/16 – Sentenza della Corte Costituzionale) e l'art. 31 dello Statuto del Comune di Pirano (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 5/14 – Testo Consolidato Ufficiale, 35/17 e 43/18)

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

sul programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili per il comprensorio del PRPC “Termalna riviera”,

approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Pirano nella 31^a seduta ordinaria del 17 luglio 2018.

N. 3505-7/2012

Pirano, 17 luglio 2018

Il Sindaco

del Comune di Pirano

Peter Bossman m.p.

Il Consiglio comunale del Comune di Pirano, visto l'art. 153, comma 4, della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 61/17, in prosieguo ZUreP-2), il Regolamento sui contenuti del programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 80/07), le Norme sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 95/07), l'art. 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, nn. 94/07 – Testo Consolidato Ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 e 30/18) e l'art. 17 dello Statuto del Comune di Pirano (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, nn. 5/14 – Testo Consolidato Ufficiale, 35/17 e 43/18), nella 31^a seduta ordinaria del 17 luglio 2018 approva il seguente

D E C R E T O

sul programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili per il comprensorio del PRPC “Termalna riviera”

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Art. 1

Con il presente Decreto in conformità al Piano regolatore particolareggiato comunale “Termalna riviera” (in prosieguo: PRPC) si approva il Programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili per il comprensorio del PRPC “Termalna riviera” (in prosieguo: Programma di urbanizzazione), realizzato dall'impresa Istituto per l'economia urbana, società di progettazione e pianificazione del territorio S.r.l., Petkova ul. 69, Lubiana.

Art. 2

Il programma delle opere di urbanizzazione comprende quanto segue:

- la presentazione delle opere di urbanizzazione esistenti e di quelle previste,
- gli investimenti nella realizzazione delle nuove opere comunali di urbanizzazione,
- i criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione comunale.

Art. 3

Nel Programma di urbanizzazione sono calcolate le spese di realizzazione dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere locale (in prosieguo: opere di urbanizzazione). Queste comprendono gli edifici, le infrastrutture, nonché le superfici in gestione dagli esecutori dei servizi

pubblici di rilevanza economica locali, per le quali è possibile commisurare gli oneri di urbanizzazione.

II. PRESENTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI E DI QUELLE PREVISTE

Art. 4

Le opere di urbanizzazione esistenti e quelle previste sono illustrate negli allegati cartografici del PRPC.

Il comprensorio del PRPC si allaccia alla seguente infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere locale: rete di approvvigionamento idrico, rete di canalizzazione fognaria a sistema separato e rete stradale, nonché all'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere statale: rete di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica e rete di telecomunicazione.

Le opere di urbanizzazione, che sarà necessario realizzare, comprendono la sistemazione di Via dei Salinari, due collegamenti, il marciapiede e la pista ciclabile (Parenzana) con illuminazione pubblica; la sistemazione della passeggiata sul lungomare con illuminazione pubblica (nel comprensorio del PRPC), la sistemazione del verde pubblico lungo la Via dei Salinari, la realizzazione del percorso pedonale con illuminazione pubblica lungo il canale Fasano (nel comprensorio del PRPC), la ricostruzione del percorso pedonale con illuminazione pubblica da Marina e con un collegamento alla strada, la costruzione della rete di approvvigionamento idrico e della rete di canalizzazione fognaria a sistema separato.

La realizzazione della rete del gas, prevista nel comprensorio del PRPC, rappresenta un'infrastruttura comunale locale, realizzata dal concessionario sulla base di un contratto di concessione, pertanto i costi per la realizzazione della rete del gas non sono inclusi nel costo totale e tra gli oneri e non costituiscono base imponibile per la valutazione del contributo comunale.

Oltre alle opere di urbanizzazione di cui al secondo comma del presente articolo, sarà necessaria la costruzione di un'infrastruttura pubblica di importanza nazionale: una rete di trasmissione elettrica con una sottostazione di trasformazione e una rete di telecomunicazione.

III. INVESTIMENTI NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 5

I costi complessivi delle opere di urbanizzazione sono identici ai costi di calcolo complessivi.

I costi di calcolo complessivi delle nuove opere di urbanizzazione ammontano a 2.514.303,65 Euro.

L'ammontare dei costi complessivi, ossia dei costi di calcolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è illustrato, secondo i diversi generi delle stesse, nel capitolo 4 del Programma di urbanizzazione, quale allegato del presente Decreto.

IV. CRITERI PER LA COMMISURAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 6

I criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione, per una determinata tipologia di opera di urbanizzazione nell'ambito del PRPC, corrispondono all'ammontare dei costi di calcolo delle opere di urbanizzazione.

I costi di calcolo delle opere di urbanizzazione rappresentano quella parte dei costi complessivi di alcuni tipi di opere di urbanizzazione, che, secondo il piano programmatico di sviluppo del bilancio comunale, sono finanziati da fondi raccolti tramite i versamenti degli oneri di urbanizzazione, effettuati dai contribuenti individuati.

L'ammontare dei costi di calcolo qui intesi è pertanto derivabile quale differenza tra le spese complessive sostenibili e gli oneri non preventivamente qualificati nel piano programmatico di sviluppo incluso nel bilancio comunale.

Art. 7

Per le necessità di commisurazione degli oneri di urbanizzazione ai contribuenti è necessario commutare i costi di calcolo conteggiati nell'unità di misura scelta per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione.

Criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione sono:

1. La zona tariffaria;
2. I costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione e per quelle esistenti;
3. Le particelle catastali e le superfici utili nette dei fabbricati;
4. Il computo dei costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione e per quelle esistenti per unità di misura.
5. Criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione, che sono:
 - a) Il rapporto tra il criterio della particella catastale e il criterio della superficie planimetrica netta;
 - b) Il fattore dell'attività;
 - c) Le agevolazioni ai contribuenti.

1. Zona tariffaria

Art. 8

Le zone tariffarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti sono definite nel Decreto sul programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione e sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano – Testo Consolidato Ufficiale (Gazzetta Ufficiale della RS, nn. 106/12 e 15/16). Il comprensorio del PRPC della "Termalna riviera"

si trova nella zona tariffaria 1-2-3.

La zona tariffaria per le nuove opere di urbanizzazione è la zona del PRPC della "Termalna riviera", che viene presentata come un'unica zona tariffaria.

2. Costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione e per quelle esistenti

Art. 9

I costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione coprono tutti i costi in conformità con l'art. 12 del Regolamento sui contenuti del programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 80/07).

I costi di calcolo complessivi delle nuove opere di urbanizzazione, di cui al primo comma del presente articolo, ammontano a 2.514.303,65 Euro.

Nei costi di calcolo di realizzazione delle opere di urbanizzazione non sono incluse le spese di finanziamento. A tutti i costi, fatta eccezione di quelli per la rete di approvvigionamento idrico e del sistema fognario, nonché per l'acquisizione dei terreni edificabili non edificati l'IVA è inclusa, mentre per l'acquisto dei terreni edificabili edificati viene applicata l'imposta sui trasferimenti immobiliari.

L'ammontare dei costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione, per ciascuna tipologia di opera di urbanizzazione, è illustrato al capitolo 4 del Programma di urbanizzazione, in allegato al presente Decreto.

Art. 10

I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti ammontano a 4.021.527,84 Euro e sono calcolati quale differenza tra le singole tipologie di opere di urbanizzazione esistenti e quelle di prossima realizzazione:

Zona tariffaria	Totale delle opere di urbanizzazione esistenti (Euro)	Nuove opere di urbanizzazione (Euro)	Differenza (opere di urbanizzazione esistenti – nuove) = costi di calcolo delle opere di urbanizzazione esistenti (Euro)
CE-PIRAN (<i>strade</i>)	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3 (<i>strade</i>)	1.762.404,65	1.082.857,95	679.546,70
VO-PIRAN (<i>acqua</i>)	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3 (<i>acqua</i>)	352.222,70	184.978,50	167.244,20
KA-PIRAN (<i>fognature</i>)	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3 (<i>fognature</i>)	390.628,72	969.386,58	0,00
JP1-2-3 (<i>aree pubbliche</i>)	490.767,82	248.143,18	242.624,64
OD-PIRAN (<i>rifiuti</i>)	26.112,53	28.937,44	0,00
Totale	5.954.248,73	2.514.303,65	4.021.527,84

Il computo dei costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti, come raffronto dei costi di

ogni singola tipologia di opere di urbanizzazione, è illustrato nel capitolo 5 del Programma di urbanizzazione in allegato al presente Decreto.

Art. 11

I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione nuove e per quelle esistenti, che rappresentano la base per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione, ammontano complessivamente a 6.535.831,49 Euro.

Zona tariffaria	Costi di calcolo per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti (Euro)	Costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione (Euro)	Totale (Euro)
CE-PIRAN (<i>strade</i>)	1.452.331,63	0,00	1.452.331,63
CE1-2-3 (<i>strade</i>)	679.546,70	1.082.857,95	1.762.404,65
VO-PIRAN (<i>acqua</i>)	1.030.275,59	0,00	1.030.275,59
VO1-2-3 (<i>acqua</i>)	167.244,20	184.978,50	352.222,70
KA-PIRAN (<i>fognature</i>)	449.505,09	0,00	449.505,09
KA1-2-3 (<i>fognature</i>)	0,00	969.386,58	969.386,58
JP1-2-3 (<i>aree pubbliche</i>)	242.624,64	248.143,18	490.767,82
OD-PIRAN (<i>rifiuti</i>)	0,00	28.937,44	28.937,44
TOTALE	4.021.527,84	2.514.303,65	6.535.831,49

3. Particelle catastali e superfici planimetriche nette dei fabbricati

Art. 12

Le particelle catastali e le superfici planimetriche nette dei fabbricati nel comprensorio del PRPC sono definite nel piano regolatore particolareggiato comunale e sono esposte nel capitolo 6 del Programma di urbanizzazione in allegato al presente Decreto.

4. Computo dei costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione e per quelle esistenti per unità di misura

Art. 13

Le unità di misura per computare i costi di calcolo quantificati, usate per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione ai contribuenti, sono il metro quadrato di particella catastale con determinate opere di urbanizzare nella zona tariffaria (Cpi) e il metro quadrato della superficie planimetrica netta del fabbricato (Cti).

Il computo dei costi di calcolo per unità di misura, dal comma precedente del presente articolo, per le opere di urbanizzazione nuove e per quelle esistenti in base al tipo di opere di urbanizzazione, è il seguente:

Opere di urbanizzazione – zona tariffaria	Opere di urbanizzazione esistenti (Euro/m ²)		Nuove opere di urbanizzazione (Euro/m ²)		Totale (Euro/m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN (<i>strade</i>)	28,53	34,63	0,00	0,00	28,53	34,63
CE1-2-3 (<i>strade</i>)	13,35	16,20	21,27	25,82	34,62	42,03
VO-PIRAN (<i>acqua</i>)	20,24	24,57	0,00	0,00	20,24	24,57
VO1-2-3 (<i>acqua</i>)	3,29	3,99	3,63	4,41	6,92	8,40
KA-PIRAN (<i>fognature</i>)	8,83	13,59	0,00	0,00	8,83	13,59
KA1-2-3 (<i>fognature</i>)	0,00	0,00	19,04	29,30	19,04	29,30
JP1-2-3 (<i>aree pubbliche</i>)	4,77	7,33	4,87	7,50	9,64	14,84
OD-PIRAN (<i>rifiuti</i>)	0,00	0,00	0,57	0,87	0,57	0,87
Totale	78,99	100,32	49,39	67,91	128,38	168,23

5. Criteri di commisurazione degli oneri di urbanizzazione

Art. 14

I criteri di commisurazione degli oneri di urbanizzazione sono:

a) Il rapporto tra i criteri della particella catastale e i criteri della superficie planimetrica netta; nel calcolo degli oneri di urbanizzazione è: $D_p = 30\%$ e $D_t = 70\%$,

b) Il fattore di attività è stabilito con il Decreto sul programma di urbanizzazione e i criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano – Testo Consolidato Ufficiale (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, nn. 106/12 e 15/16) come segue:

– per le strutture ricettive corrisponde a $K_d = 1,3$;

– per gli edifici destinati a parcheggio e per le parti di edifici destinate a parcheggio, ad eccezione dei garage negli edifici mono e bi-familiari, che sono contabilizzati con il fattore di attività per la classificazione dello scopo principale dell'edificio, corrisponde a $K_d = 0,7$; per gli edifici destinati a parcheggio, viene conteggiata soltanto la quota degli oneri comunali per le strade CE-PIRAN e CE1-2-3, nonché per gli acquedotti, ossia VO-PIRAN e VO 1-2-3;

– altri fabbricati in conformità al Decreto sul programma di urbanizzazione e ai criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano – Testo Consolidato Ufficiale (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, nn. 106/12 e 15/16).

c) Non sono previste agevolazioni per i contribuenti.

Art. 15

(1) Nel calcolo degli oneri di urbanizzazione si considerano le disposizioni degli articoli 12, 13 e 14 del presente Decreto.

(2) In caso di ricostruzioni, cambio di destinazione d'uso, ampliamento delle strutture esistenti,

per il calcolo dell'onere di urbanizzazione viene utilizzato un computo per unità di particella catastale e per unità di superficie netta di cui all'art. 13 del Decreto.

(3) Per il calcolo dell'onere di urbanizzazione, per la superficie della particella catastale viene presa in considerazione la superficie della particella dal programma di urbanizzazione, dal capitolo 2.5 Dati sulla superficie dell'area e sulle strutture.

(4) Per il calcolo dell'onere di urbanizzazione per la superficie planimetrica netta deve essere presa in considerazione la superficie netta effettiva del fabbricato che si evince dalla documentazione del progetto. Se la superficie netta effettiva dell'edificio è inferiore alla superficie planimetrica netta, indicata nel programma di urbanizzazione, sezione 2.5 Dati sulla superficie dell'area e sulle strutture, per il calcolo dell'onere di urbanizzazione viene presa in considerazione la superficie planimetrica netta dal programma di urbanizzazione.

(5) In conformità al punto 4 dell'art. 6 del Regolamento sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 95/07), gli stessi oneri per un determinato tipo di infrastruttura comunale vengono calcolati nel modo seguente:

$$KP_{ij} = (A_{\text{particella}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{attività}} \times A_{\text{planimetria}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

Le singole sigle indicano:

– KP_{ij} : l'importo di una parte degli oneri di urbanizzazione che appartiene a un singolo tipo di opere di urbanizzazione nella singola zona tariffaria,

– A particella catastale: superficie della particella catastale,

– Cp_{ij} : costi di calcolo computati al m^2 di particella catastale nella zona tariffaria per un determinato tipo di opere di urbanizzazione,

– Dp : quota della particella catastale nel calcolo degli oneri di urbanizzazione (0,3 + 0,7; $Dp + Dt = 1$),

– Ct_{ij} : costi di calcolo computati al m^2 della superficie planimetrica netta del fabbricato nella zona tariffaria per un determinato tipo di opere di urbanizzazione,

– A planimetria: superficie planimetrica netta del fabbricato,

– Dt : quota della superficie planimetrica netta del fabbricato nel calcolo degli oneri di urbanizzazione (0,3 + 0,7; $Dp + Dt = 1$),

– K attività: fattore di attività ($K_{\text{attività}}$ (min. 0,7, max. 1,3; se non stabilito diversamente dal Decreto, si considera, che $K_{\text{attività}}$ è uguale a 1,0;). Per il comprensorio del PRPC è stabilito il fattore di attività in conformità con il Decreto sul programma di urbanizzazione e sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano,

– i : singole tipologie di opere di urbanizzazione,

– j : singola zona tariffaria.

X. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 16

Nel computare l'onere di urbanizzazione, sulla base delle ricevute di pagamento, vengono presi in considerazione i pagamenti già effettuati in conformità con la legislazione in vigore.

Art. 17

I costi di calcolo per l'urbanizzazione di un metro quadrato di particella catastale, ovvero di una sua parte, in una determinata zona tariffaria con un determinato tipo di opere di urbanizzazione (Cp(ij)) e i costi di urbanizzazione per metro quadrato di superficie planimetrica netta di un fabbricato con un determinato tipo di opere di urbanizzazione (Ct(ij)), nella commisurazione degli oneri di urbanizzazione vengono indicizzati con l'utilizzo dell'indice medio annuale dei prezzi per il singolo anno, pubblicato dall'Associazione per l'edilizia nell'ambito della Camera di commercio della Slovenia alla voce "Lavori edili – altre opere di genio civile".

Quale data d'inizio per l'indicizzazione si considera la data di applicazione del programma di urbanizzazione.

Art. 18

Il Comune, in base al Decreto sul programma di urbanizzazione, ovvero in base al programma di urbanizzazione approvato, può stipulare il contratto di urbanizzazione con l'investitore delle opere di edificazione di fabbricati, in osservanza al contenuto stabilito dalla legge.

L'investitore e il Comune, tramite il contratto di urbanizzazione, concordano che l'investitore realizzerà le nuove opere di urbanizzazione per il terreno sul quale ha intenzione di edificare. L'investitore realizzerà le nuove opere di urbanizzazione per il terreno sul quale ha intenzione di edificare a prescindere dal fatto che tali opere siano incluse nel programma di urbanizzazione.

Nel contratto delle opere di urbanizzazione si garantisce la supervisione del Comune di Pirano alla realizzazione dell'infrastruttura locale comunale prevista dal presente Decreto.

Le spese di realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione sono a carico dell'investitore. In tal modo, si dà atto che l'investitore abbia pagato in natura gli oneri contributivi connessi alle opere di urbanizzazione, da lui stesso realizzate. Ove le opere così realizzate insistano su terreni non afferenti al demanio pubblico, ovvero non di proprietà diretta del Comune di Pirano, quest'ultimo ha l'obbligo di acquisirle in quanto previste dagli atti vigenti in argomento (PRPC e Programma di urbanizzazione) e sia stato stipulato il contratto di urbanizzazione, rilasciata la relativa agibilità, nonché regolati i diritti di usufrutto e manutenzione a favore del Comune medesimo, dell'azienda pubblica o del gestore della singola infrastruttura comunale sul territorio del Comune di Pirano.

Art. 19

Ai sensi dell'art. 24 del Decreto sul PRPC "Termalna riviera", a causa delle dimensioni dell'area e

della complessità delle disposizioni spaziali, nonché della fattibilità della realizzazione dell'infrastruttura, è prevista la realizzazione delle opere per lotti:

I lotti sono i seguenti:

I lotto – bagno termale con le relative sistemazioni esterne

II a lotto – area degli hangar con le relative sistemazioni esterne

II b lotto – edificio per parcheggio con le relative sistemazioni esterne

II c lotto – area di servizio con le relative sistemazioni esterne

II d lotto – strada d'accesso al Marina

III lotto – parcheggio con le relative sistemazioni esterne

IV lotto – passeggiata sul lungomare presso il Marina

V lotto – sistemazione di strutture già esistenti.

La realizzazione del primo lotto – bagno termale, deve essere eseguita contemporaneamente con la realizzazione di un edificio per parcheggio di cui al lotto II b. L'edificio per parcheggio di cui al lotto II b può essere realizzato anche prima della realizzazione del primo lotto – bagno termale.

Il III lotto – parcheggio deve essere realizzato prima dell'inizio dei lavori del primo lotto – bagno termale.

Non è possibile la realizzazione dei singoli lotti per fasi.

Art. 20

Il Programma di urbanizzazione è in visione presso l'organo competente del Comune di Pirano.

Art. 21

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

N. 3505-7/2012

Pirano, 17 luglio 2018

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

