



Uradni list RS, št. 15/2018 z dne 7. 3. 2018

671. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce, stran 2549.

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 in 35/17)

RAZGLAŠAM ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce,

ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na 26. redni seji dne 18. 1. 2018.

Župan

Občine Piran

Peter Bossman l.r.

Na podlagi tretjega odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 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 in 76/16 – odl. US) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo in 35/17) je Občinski svet Občine Piran na 26. redni seji dne 18. januarja 2018 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park sonce

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Park sonce (v nadaljevanju: OPPN) sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Park Sonce (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

Območje OPPN je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju: Eu), in sicer:

- Eu-1: območje parkovne ureditve,
- Eu-2: območje zdravstvenega doma,
- Eu-3: območje tržnice.

V Programu opremljanja je območje OPPN Park Sonce zaradi odstopanj pri izračunu stroškov za obstoječo komunalno opremo razdeljeno na dva obračunska območja:

- obračunsko območje 1 obsega: Eu-1 in Eu-3 (v nadaljevanju OBR 1),
- obračunsko območje 2 obsega: Eu-2 (v nadaljevanju OBR 2).

3. člen

Program opremljanja vsebuje:

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

4. 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.

V programu opremljanja so izračunani tudi stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. 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: pločniki in kolesarske steze, meteorna in fekalna kanalizacija v ločenem sistemu ter vodovodno omrežje in ureditev parka.

Poleg komunalne opreme iz tretjega odstavka tega člena bo potrebna izgradnja tudi gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja za potrebe funkcioniranja objektov na območju OPPN.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen

Skupni stroški komunalne opreme so izračunani ločeno po Eu in zajemajo:

- celotno ureditev parka v Eu-1,
- izgradnjo pločnika in kolesarske steze ob Cesti solinarjev,
- izgradnjo objekta 02 za javne prireditve v Eu-1 z zunanjo ureditvijo in s pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- celotno ureditev Eu-3, ki vključuje tudi izgradnjo objekta 01 Tržnice z zunanjo ureditvijo in izgradnjo parkirišč ter pripadajočo komunalno infrastrukturo (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija ter elektrika),
- prometno in zunanjo ureditev za novi objekt zdravstvenega doma v Eu-2,
- nakup zemljišča za potrebe ureditve parka v Eu-1 ter prometno in zunanjo ureditev objekta zdravstvenega doma v Eu-2.

Skupni in obračunski stroški vključujejo tudi stroške priprave zemljišča (izdelava OPPN in programa opremljanja), stroške projektne dokumentacije v višini 5 odstotkov od stroškov investicije in stroške organizacije izvedbe del v višini 3,5 odstotka od vrednosti investicije.

Pri skupnih in obračunskih stroških je vključen 22-odstotni DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu, odpadni kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oziroma upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV. Zato DDV pri vodovodu in odpadni kanalizaciji ni vključen v obračunske stroške.

Skupni stroški nove komunalne opreme znašajo skupaj 2.744.783,08 EUR, od tega znašajo v:

- OBR 1: 2.273.635,63 EUR,
- OBR 2: 471.147,45 EUR.

Za OBR 1 so izračunani samo skupni stroški (izračunana je celotna vrednost investicije), ker jih v

celoti financira Občina Piran, za OBR 2 pa so skupni stroški nove komunalne opreme enaki obračunskim stroškom.

Višina skupnih oziroma obračunskih stroškov komunalne opreme je po vrstah komunalne opreme in po Eu razvidna v poglavju 4 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

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

Na podlagi ugotovitev iz petega odstavka 6. člena tega odloka so obračunski stroški izračunani samo za OBR 2 (Eu-2) za območje zdravstvenega doma.

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.

8. 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. Posebna 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

9. 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 št. 2, Uradni list RS, št. 15/16). Območje zdravstvenega doma (Eu-2) se nahaja v obračunskem območju 1-2-3.

Obračunsko območje za novo komunalno opremo je območje OBR 2.

2. Obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo

10. člen

Obračunski stroški za novo komunalno opremo zajemajo: ureditev mirujočega prometa zdravstvenega doma, to je izgradnjo 118 parkirnih mest z javno razsvetljavo, ureditveni prostor za javni program in zelene površine, posaditev novih dreves in postavitve 10 kom. klopi. V obračunskih stroških so vključeni tudi stroški nakupa 3.941 m² zemljišča ter v sorazmernem deležu stroški izdelave OPPN in programa opremljanja, stroški izdelave projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme v višini 5 odstotkov od vrednosti investicije in stroški organizacije izvedbe del v višini 3,5 odstotka od vrednosti investicije.

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo komunalno opremo 471.147,45 EUR.

V obračunskih stroških gradnje komunalne opreme niso vključeni stroški financiranja. V vseh stroških, razen za vodovodno omrežje in odpadno kanalizacijo, je vključen DDV.

Višina obračunskih stroškov za novo komunalno opremo po vrstah komunalne opreme je razvidna v poglavju 4 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

11. člen

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za načrtovano razširitev zdravstvenega doma znašajo 188.526,18 EUR in so izračunani kot razlika stroškov posamezne vrste obstoječe in nove komunalne opreme:

Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Skupaj obstoječa komunalna oprema – samo prizidek (EUR)	Nova komunalna oprema (EUR)	Razlika (obstoječa – nova komunalna oprema) = obračunski stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
CE-PIRAN	70.281,82		70.281,82
CE1-2-3	85.878,18	397.458,14	–
VO-PIRAN	49.881,15	–	49.881,15
VO1-2-3	17.169,81	–	17.169,81
KA-PIRAN	26.532,47	–	26.532,47
KA1-2-3	23.123,47	–	23.123,47
JP1-2-3	29.014,04	73.689,31	–
OD-PIRAN	1.537,46	–	1.537,46
Skupaj	303.418,40	471.147,45	188.526,18

Izračun obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo kot primerjava stroškov posamezne vrste komunalne opreme je razviden v poglavju 5 Programa opremljanja, ki je priloga

tega odloka.

12. člen

Skupaj znašajo obračunski stroški za novo in za obstoječo komunalno opremo, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za OBR 2, to je za območje razširitve zdravstvenega doma, 659.673,63 EUR.

Obračunska območja	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo (EUR)	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR)	Skupaj (EUR)
CE-PIRAN	70.281,82	–	70.281,82
CE1-2-3	–	397.458,14	397.458,14
VO-PIRAN	49.881,15	–	49.881,15
VO1-2-3	17.169,81	–	17.169,81
KA-PIRAN	26.532,47	–	26.532,47
KA1-2-3	23.123,47	–	23.123,47
JP1-2-3	–	73.689,31	73.689,31
OD-PIRAN	1.537,46	–	1.537,46
SKUPAJ (brez GH)	188.526,18	471.147,45	659.673,63

3. Parcele in neto tlorisne površine objektov

13. člen

Parcele in neto tlorisne površine objektov v OBR 2 so določene v OPPN in so podane v poglavju 6 Programa opremljanja, ki je priloga tega odloka.

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

14. 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	17,83	39,02			17,83	39,02
CE1-2-3	–	–	100,85	220,68	100,85	220,68
VO-PIRAN	12,66	27,69	–	–	12,66	27,69

VO1-2-3	4,36	9,53	–	–	4,36	9,53
KA-PIRAN	6,73	14,73	–	–	6,73	14,73
KA1-2-3	5,87	12,84	–	–	5,87	12,84
JP1-2-3	–	–	18,70	40,91	18,70	40,91
OD-PIRAN	0,39	0,85	–	–	0,39	0,85
Skupaj	47,84	104,67	119,55	261,59	167,39	366,26

5. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka

15. člen

Posebna merila 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, in sicer:

- za stavbe splošnega družbenega pomena je $K_d = 0,7$
- za druge objekte v skladu z Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Piran.

c) Olajšav zavezancem ni.

16. člen

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

V skladu s četrto točko 6. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t).$$

Posamezne oznake pomenijo:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parcela} : površina parcele,
- $C_{p_{ij}}$: obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka ($0,3 + 0,7$; $D_p + D_t = 1$),
- $C_{t_{ij}}$: 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 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

17. člen

Občina lahko v skladu s 16. členom Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Piran oprosti plačilo komunalnega prispevka za komunalno opremo zavezancu, ki bo opravljal zdravstveno dejavnost (objekt splošnega družbenega pomena).

V programu opremljanja je upoštevana nakupna cena zemljišča na podlagi cenitve, ki jo je naročila Občina Piran in znaša za 13.961 m² 600.000,00 € (z davkom). Če bo ob nakupu zemljišča cena bistveno odstopala od ocenjene vrednosti, bo Občina Piran izdelala novelacijo programa opremljanja.

18. 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.

19. 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 določena v 78. členu ZPnačrt.

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.

20. člen

V skladu s 50. členom Odloka o OPPN je na območju OPPN možna faznost izvedbe.

Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

21. člen

Program opremljanja je na vpogled pri pristojnem organu Občine Piran.

22. člen

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

Št. 3505-19/2015

Piran, dne 18. januarja 2018

Župan

Občine Piran

Peter Bossman l.r.

Visto l'art. 33 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 e 76/16 – Sentenza della Corte Costituzionale) e visto l'art. 31 dello Statuto del Comune di Pirano – (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, nn. 5/14 – Testo Consolidato Ufficiale e 35/17)

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

sul programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili per il comprensorio del PRPC »Park Sonce«,

approvato dal Consiglio comunale del Comune di Pirano nella 26ª seduta ordinaria del 18 gennaio 2018.

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

Visto l'articolo 74, comma 3, della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – Sentenza della Corte Costituzionale, 14/15 – ZUUJFO e 61/17 – ZUreP-2), il Regolamento sui contenuti del programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 80/07), il Regolamento sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 95/07), l'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 94/07 – Testo Ufficiale Consolidato, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO e 76/16 – Sentenza della Corte Costituzionale) e visto l'articolo 17 dello Statuto del Comune di Pirano (Gazzetta Ufficiale della RS, n. 5/14 – Testo Ufficiale Consolidato e 35/17) il Consiglio comunale del Comune di Pirano nella 26ª seduta ordinaria del 18 gennaio 2018 approva il seguente

DECRETO

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

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Art. 1

Con il presente Decreto in conformità al Piano regolatore particolareggiato comunale “Park Sonce” (in seguito: PRPC) si approva il Programma delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili per il comprensorio del PRPC “Park Sonce” (in seguito: 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 comprensorio del PRPC è suddiviso in tre unità di pianificazione (in seguito »Eu«), e cioè:

- Eu-1: area a verde pubblico,
- Eu-2: area del Poliambulatorio,
- Eu-3: area del mercato pubblico.

Nel programma di urbanizzazione il comprensorio del PRPC “Park Sonce”, onde evitare eventuali

divergenze nel calcolo dei costi per le opere di urbanizzazione esistenti, è diviso in due aree di calcolo:

- la zona tariffaria n. 1 comprende le unità di pianificazione Eu-1 ed Eu-3 (in seguito: OBR 1)
- la zona tariffaria n. 2 comprende l'unità di pianificazione Eu-2 (in seguito: OBR 2).

Art. 3

Il Programma di urbanizzazione comprende quanto segue:

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

Art. 4

Nel Programma di urbanizzazione sono calcolate le spese di costruzione dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere locale (in seguito: opere di urbanizzazione). Tra queste rientrano i fabbricati, le infrastrutture e le superfici in gestione dagli esecutori dei servizi pubblici di rilevanza economica locali, per i quali è possibile commisurare gli oneri di urbanizzazione.

Nel Programma di urbanizzazione sono calcolate altresì le spese di costruzione dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere statale.

II. PRESENTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI E PREVISTE

Art. 5

Le opere di urbanizzazione esistenti e 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 idrica, rete di canalizzazione fognaria a sistema separato e rete stradale, nonché all'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere statale: rete di energia elettrica e rete di telecomunicazione.

Le opere di urbanizzazione che sarà necessario realizzare sono: i marciapiedi e le piste ciclabili, la rete di canalizzazione fognaria di acque bianche e acque nere a sistema separato, la rete idrica e l'arredo del parco.

Oltre alle opere di urbanizzazione del terzo comma del presente articolo, sarà necessaria la costruzione dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica a carattere statale: la rete elettrica per le necessità di funzionamento degli impianti che insistono nel comprensorio del PRPC.

III. INVESTIMENTI NELLA COSTRUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6

I costi complessivi delle opere di urbanizzazione sono calcolati separatamente per ciascuna unità di pianificazione a parte e comprendono:

- il completo allestimento del verde pubblico nel parco dell'unità di pianificazione Eu-1,
- la realizzazione del marciapiede e della pista ciclabile lungo la Strada dei Salinai,
- la costruzione dell'edificio n.02 destinato alle manifestazioni pubbliche, nell'unità di pianificazione EU-1, con arredi esterni e l'appartenente infrastruttura comunale (infrastrutture idrauliche, fognature delle acque bianche e nere, rete elettrica),
- il completo allestimento dell'unità di pianificazione Eu-3, che comprende la costruzione dell'edificio 01 per il Mercato con gli arredi esterni e la costruzione di parcheggi e le relative infrastrutture comunali (acquedotto, fognature delle acque bianche e nere, rete elettrica),
- la regolamentazione della circolazione e l'allestimento di arredi esterni per la nuova struttura sanitaria, nell'ambito dell'unità di pianificazione di Eu-2
- l'acquisto di terreni per l'allestimento del parco nell'unità di pianificazione Eu-1 e per la regolamentazione della circolazione e degli arredi esterni dell'Eu-2.

I costi complessivi e i costi di calcolo comprendono anche i costi di predisposizione del terreno (produzione del PRPC e del programma delle opere di urbanizzazione), i costi per la documentazione del progetto nell'importo del 5 % del costo dell'investimento e il costo di organizzazione della realizzazione dei lavori nella misura del 3,5 % del valore dell'investimento.

Trattandosi di costi complessivi e costi di calcolo, i valori dell'IVA, pari al l'importo del 22 % sono rappresentati in tutti i tipi di costi, ad eccezione dei costi per gli impianti idraulici e la canalizzazione di scarico, dato che queste infrastrutture si possono commercializzare e pertanto il Comune ossia il gestore ha diritto alla detrazione dell'IVA pagata a monte. Pertanto i valori dell'IVA non sono inclusi nei costi per le infrastrutture idrauliche e le fognature di acque reflue.

I costi complessivi delle nuove opere di urbanizzazione ammontano a 2.744.783,08 EUR, e cioè rispettivamente:

- per la zona tariffaria OBR 1 pari a 2.273.635,63 EUR
- e per la zona tariffaria OBR 2 pari a 471.147,45 EUR.

Per la zona tariffaria OBR 1 sono stati calcolati solo i costi complessivi (fatto il calcolo dell'intero valore dell'investimento) che vengono finanziati completamente dal Comune di Pirano, mentre per la zona tariffaria OBR 2 le spese complessive delle nuove opere di urbanizzazione sono uguali ai costi di calcolo.

L'ammontare dei costi complessivi ossia costi di calcolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è rappresentato, con ragione della natura delle stesse, nel capitolo 4 del Programma di urbanizzazione, quale allegato del presente Decreto.

IV. CRITERI PER LA COMMISURAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 7

I criteri per la commisurazione dei relativi oneri, per una determinata tipologia di opera urbanistica nell'ambito del PRPC, costituiscono l'ammontare dei costi di calcolo delle opere di urbanizzazione.

In base a quanto constatato all'art. 6, comma 5, del presente Decreto, i costi di calcolo sono calcolati solo per la zona tariffaria OBR 2 (Eu-2) per l'area del centro sanitario.

Per quanto alle opere qui intese, per ogni intervento si definiscono costi di calcolo quella quota d'oneri che, sulla scorta del piano programmatico di sviluppo di cui il bilancio comunale, risulta finanziata da fondi dedicati e specificatamente alimentati tramite i versamenti di oneri di urbanizzazione effettuati da 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. 8

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.

I criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione sono:

1. La zona tariffaria.
2. I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti e per quelle nuove.
3. Le particelle catastali e le superfici nette dei fabbricati.
4. Il computo dei costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti e per quelle nuove per unità di misura.
5. I criteri particolari 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. 9

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 Ufficiale Consolidato

n.2, Gazzetta Ufficiale della RS, n. 15/16). L'area del Poliambulatorio (Eu-2) si trova nella zona tariffaria 1-2-3.

La zona tariffaria per le nuove opere di urbanizzazione è la zona dell'OBR 2.

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

Art. 10

I costi di calcolo per le nuove opere di urbanizzazione includono: la sistemazione dei parcheggi presso il Poliambulatorio, ovvero la realizzazione di 118 stalli di sosta dotati di illuminazione pubblica, l'allestimento di uno spazio per il programma pubblico e di aree verdi, l'impianto di nuovi alberi e l'installazione di 10 panchine. I costi di calcolo comprendono i costi di acquisto di 3.941 m² di terreno e in proporzione i costi della produzione del PRPC e del programma di urbanizzazione, il costo di produzione della documentazione di progetto per la costruzione delle opere di urbanizzazione comunali nella misura del 5 % del valore dell'investimento e il costo di organizzazione dell'esecuzione dei lavori nella misura del 3,5 % del valore dell'investimento.

I costi di calcolo complessivi per le nuove opere di urbanizzazione ammontano a 471.147,45 EUR.

Nei costi di calcolo di realizzazione delle opere di urbanizzazione non sono incluse le spese di finanziamento. Tutti i valori rappresentati sono inclusivi dell'IVA, con esclusione di quelli attinenti alla rete idrica e alla canalizzazione di scarico.

L'ammontare dei costi di calcolo delle nuove opere di urbanizzazione, con ragione della relativa categoria, è rappresentato al capitolo 4 del Programma di urbanizzazione in allegato al presente Decreto.

Art. 11

I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti, per l'ampliamento pianificato del Poliambulatorio ammontano a 188.526,18 EUR e sono calcolati quale differenza tra le singole tipologie di opere di urbanizzazione esistenti e quelle di prossima realizzazione:

Zona tariffaria delle opere di urbanizzazione esistenti	Totale delle opere di urbanizzazione esistenti – soltanto per il fabbricato annesso(EUR)	Opere di urbanizzazione nuove (EUR)	Differenza (esistenti – nuove opere di urbanizzazione) = costi di calcolo delle opere di urbanizzazione esistenti (EUR)
CE-PIRAN (strade)	70.281,82		70.281,82
CE1-2-3 (strade)	85.878,18	397.458,14	–
VO-PIRAN (acqua)	49.881,15	–	49.881,15
VO1-2-3 (acqua)	17.169,81	–	17.169,81
KA-PIRAN (fognature)	26.532,47	–	26.532,47
KA1-2-3 (fognature)	23.123,47	–	23.123,47
JP1-2-3 (aree pubbliche)	29.014,04	73.689,31	–

OD-PIRAN (rifiuti)	1.537,46	–	1.537,46
Totale	303.418,40	471.147,45	188.526,18

Il computo dei costi di calcolo per le opere di urbanizzazione esistenti, quale confronto dei costi della singola tipologia di opere di urbanizzazione, è evidente nel capitolo 5 del Programma di urbanizzazione in allegato al presente Decreto.

Art. 12

I costi di calcolo per le opere di urbanizzazione nuove e per quelle esistenti, che sono la base per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per la zona tariffaria dell'OBR 2, e cioè per l'area del Poliambulatorio, ammontano in totale a 659.673,63 EUR.

Zone tariffarie	Costi di calcolo per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti (EUR)	Costi di calcolo per le opere di urbanizzazione nuove (EUR)	Totale (EUR)
CE-PIRAN (strade)	70.281,82	–	70.281,82
CE1-2-3 (strade)	–	397.458,14	397.458,14
VO-PIRAN (acqua)	49.881,15	–	49.881,15
VO1-2-3 (acqua)	17.169,81	–	17.169,81
KA-PIRAN (fognature)	26.532,47	–	26.532,47
KA1-2-3 (fognature)	23.123,47	–	23.123,47
JP1-2-3 (aree pubbliche)	–	73.689,31	73.689,31
OD-PIRAN (rifiuti)	1.537,46	–	1.537,46
TOTALE (senza GH)	188.526,18	471.147,45	659.673,63

3. Particelle catastali e superfici planimetriche nette dei fabbricati

Art. 13

Nella zona tariffaria dell'OBR 2 le particelle catastali e le superfici planimetriche nette dei fabbricati sono definite nel piano regolatore particolareggiato comunale e sono presentate nel capitolo 6 del Programma di urbanizzazione in allegato al presente Decreto.

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

Art. 14

Le unità di misura per computare i costi di calcolo quantificati, usati 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 zone tariffarie	Opere di urbanizzazione esistenti (EUR/m ²)		Opere di urbanizzazione nuove (EUR/m ²)		Totale (EUR/ m ²)	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
CE-PIRAN (strade)	17,83	39,02			17,83	39,02
CE1-2-3 (strade)	–	–	100,85	220,68	100,85	220,68
VO-PIRAN (acqua)	12,66	27,69	–	–	12,66	27,69
VO1-2-3 (acqua)	4,36	9,53	–	–	4,36	9,53
KA-PIRAN (fognat.)	6,73	14,73	–	–	6,73	14,73
KA1-2-3 (fognature)	5,87	12,84	–	–	5,87	12,84
JP1-2-3 (aree pubbl.)	–	–	18,70	40,91	18,70	40,91
OD-PIRAN (rifiuti)	0,39	0,85	–	–	0,39	0,85
TOTALE	47,84	104,67	119,55	261,59	167,39	366,26

5. Criteri particolari di commisurazione degli oneri di urbanizzazione

Art. 15

I criteri particolari sono:

a) Il rapporto tra i criteri della particella catastale e i criteri della superficie planimetrica; 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 criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano, e precisamente:

– per gli edifici di carattere sociale generale è $K_d = 0,7$

– altri fabbricati in conformità al Decreto sul programma di urbanizzazione e sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano.

c) Per i contribuenti non sono previste agevolazioni.

Art. 16

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

In conformità al punto 4 dell'articolo 6 del Regolamento sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione, gli stessi oneri per un determinato tipo di infrastruttura comunale vengono calcolati nel modo seguente:

$$K_{P_{ij}} = (A_{\text{particella}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{attività}} \times A_{\text{planimetria}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

Le singole sigle indicano:

- K_{Pij}: 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,
- C_{pij}: costi di calcolo computati al m² di particella catastale nella zona tariffaria per un determinato tipo di opere di urbanizzazione,
- D_p: quota della particella catastale nel calcolo degli oneri di urbanizzazione (0,3 + 0,7; D_p + D_t = 1),
- C_{tij}: costi di calcolo computati al m² della superficie planimetrica netta del fabbricato nella zona tariffaria per un determinato tipo di opere di urbanizzazione,
- A planimetria: superficie planimetrica netta del fabbricato,
- D_t: quota della superficie planimetrica netta del fabbricato nel calcolo degli oneri di urbanizzazione (0,3 + 0,7; D_p + D_t = 1),
- K attività: fattore di attività (K_{attività} (min. 0,7, max. 1,3; se non stabilito diversamente dal Decreto, si considera, che K_{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 criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione per il Comune di Pirano,
- i: singoli tipi di opere di urbanizzazione,
- j: singola zona tariffaria.

V. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 17

Conformemente all'articolo 16 del Decreto sul programma delle opere di urbanizzazione e sui criteri per la commisurazione degli oneri di urbanizzazione, il Comune di Pirano, può esentare dal pagamento degli oneri di urbanizzazione il soggetto che svolgerà un'attività sanitaria (in una struttura di interesse sociale generale).

Il programma di urbanizzazione è stato predisposto in base al prezzo di acquisto del terreno di 13.961 m², che tenuto conto della valutazione commissionata dal Comune di Pirano, ammonta a 600.000,00 € (IVA inclusa). Nel caso in cui all'acquisto del terreno il prezzo si discosti significativamente dal valore stimato, il Comune di Pirano predisporrà una novellazione del programma di urbanizzazione.

Art. 18

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 (C_{p(ij)}) e i costi di urbanizzazione per metro quadrato di superficie planimetrica netta di un fabbricato con un determinato tipo di opere di urbanizzazione (C_{t(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 di origine per l'indicizzazione si considera la data di applicazione del programma di urbanizzazione.

Art. 19

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 dei fabbricati, in osservanza del contenuto stabilito dall'articolo 78 della Legge sulla pianificazione territoriale ZPnačrt.

L'investitore e il Comune, mediante il contratto di urbanizzazione, si accordano che 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 costruzione 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 collegati alle opere di urbanizzazione, da lui stesso realizzate. Ove le opere così realizzate insistano su terreni non afferenti al demanio pubblico ovvero 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.

Art. 20

Ai sensi dell'articolo 50 del Decreto sul PRPC, nel comprensorio del PRPC è possibile la costruzione di fabbricati per fasi.

I fabbricati possono essere realizzati singolarmente e indipendentemente uno dall'altro, tuttavia soltanto se nel corso dell'acquisizione del permesso di costruire è garantita per ogni fabbricato separatamente tutta la necessaria infrastruttura pubblica comunale.

Art. 21

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

Art. 22

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

N. 3505-19/2015

Pirano, 18 gennaio 2018

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