



NAFARROAKO PARLAMENTUKO

ALDIZKARI OFIZIALA

IX. legegintzaldia

Iruña, 2017ko urriaren 18a

126. ZK.

A U R K I B I D E A

H SAILA:

Bestelako testu arau-emaileak:

—1/2017 Legegintzako Foru Dekretua, uztailaren 26koa, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategina onesten duena (2. or.).

H saila:
BESTELAKO TESTU ARAU-EMAILEAK

1/2017 Legegintzako Foru Dekretua, uztailaren 26koa, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testuategina onesten duena.

Nafarroako Parlamentuko Mahaiak, 2017ko irailaren 25ean eginiko bilkuran, Eledunen Bartzarrari entzun ondoren, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testuategina onesten duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren ziurtagiria igorri du Nafarroako Gobernuak.

Kontuan harturik Nafarroako Gobernuari eta Lehendakariari buruzko 14/2004 Foru Legearen 54. artikuluan eta Nafarroako Parlamentuko Erregelamenduaren 162. artikuluan xedatutakoa, honako hau ERABAKI DA:

1. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testuategina onesten duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren berri izan duela adieraztea.

2. Nafarroako Parlamentuko Aldizkari Ofizialean argitara dadin agintzea.

Iruñean, 2017ko irailaren 25ean

Lehendakaria: Ainhoa Aznárez Igarza

1/2017 Legegintzako Foru Dekretua, uztailaren 26koa, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testuategina onesten duena

ZIOEN AZALPENA

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legea aldatzen duen martxoaren 5eko 5/2005 Foru Legeak, Nafarroan hirigintza iraunkorra, hiri-berrikuntza eta hirigintza-jarduera laguntzeko neurriak buruzkoak, azken xedapenetako lehenean baimena ematen dio Nafarroako Gobernuari

legegintzako foru dekretu bat onetsi dezan, testu bakar batean biltzeko honako lege hauetan jasotako xedapen indardunak, behar bezala argituak, erregularizatuak eta harmonizatuak: Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legea; Nafarroan hirigintza iraunkorra, hiri-berrikuntza eta hirigintza-jarduera laguntzeko neurriak buruzko martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legea; eta Hirigintza eta Etxebizitzaren arloko Urgentziatzeko Neurriak buruzko ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legea.

Gaikuntza horrekin bat idatzi da testuategin hau, bat egiten diren lege testuak bertan erregularizatu, argitu eta harmonizatzeko. Hori horrela, testu bakar batean biltzen dira Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legeari, hura aldatzeko onetsitako zenbait legeren bitartez, egin zaizkion aldaketak guztiak, legearen agindu batzuen testua aldatu eta xedapen berriak txertatu dituztenak.

Hori helburu, artikuluen numerazioa egokitu egin da, eta, horren ondorioz, artikuluen aipamenak eta haien arteko konkordantziak, eta Administrazioaren organoek egiten zaizkien erreferentziak eguneratu dira.

Azkenik, legearen xedapen gehigarri eta iragankor batzuk kendu dira, 35/2002 Foru Legea eta haren aldaketak onetsi zirenetik igarotako denborak hala eskatzen baitu.

Nafarroako Kontseiluak legegintzako foru dekretu honen gaineko txostena eman du 2017ko uztailaren 3ko irizpenaren bitartez, eta bertan adierazi du legegintzako baimenarekin bat datorrela eta bateratu nahi den gaiaren gaineko antolamendu juridikoaren arabera dela.

Horrenbestez, Landa Garapeneko, Ingurumeneko eta Toki Administrazioeko kontseilariak proposaturik, eta Nafarroako Gobernuak 2017ko uztailaren 26ko bilkuran hartutako Erabakiarekin bat,

DEKRETATU DUT:

Artikulu bakarra.- Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategina onesten da, eta legegintzako foru dekretu honen eranskin gisa jasotzen da.

Xedapen gehigarri bakarra.- Nafarroako Parlamentura igortzea.

Legegintzako foru dekretu hau Nafarroako Parlamentura igorriko da, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioari eta Lehendakariari buruzko abenduaren 3ko 14/2004 Foru Legearen 53.4 artikuluan ezarritako ondorioetarako.

Xedapen indargabetzaile bakarra.- Arauak indargabetzea.

1. Legegintzako foru dekretu honek indarra hartzearekin batera, honako arau hauek indarrrik gabe geldituko dira, onesten den testu bateginean txertatuko baitira:

a) Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legea.

b) Ingurumena Babesteko Esku-hartzeari buruzko martxoaren 22ko 4/2005 Foru Legearen azken xedapenetan bigarrena.

c) Hirigintza eta Etxebizitzaren arloan Urgentziatzko Neurriak hartzeko ekainaren 5eko 6/2009 Foru Legearen **1. artikulua**.

d) Nafarroan Etxebizitzarako Eskubideari buruzko maiatzaren 10eko 10/2010 Foru Legearen azken xedapenetan lehena, bigarrena eta hirugarrena.

e) 16/2012 Foru Legea, urriaren 19koa, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 42. artikulua aldatzekoa.

f) Martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legea, Nafarroan hirigintza iraunkorra, hiri-berrikuntza eta hirigintza-jarduera laguntzeko neurriei buruzkoa.

2. Indarrrik gabe uzten dira, orobat, legegintzako foru dekretu honetan xedatutakoaren aurkako maila bereko edo txikiagoko xedapen guztiak.

Azken xedapenetan lehena.- Erregelamenduzko garapena egiteko baimena.

Nafarroako Gobernuari baimena ematen zaio legegintzako foru dekretu hau garatu eta beteazteko behar diren erregelamenduzko xedapen guztiak eman ditzan.

Azken xedapenetan bigarrena.- Indarra hartzea.

Legegintzako foru dekretu honek Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean hartuko du indarra.

Iruñean, 2017ko uztailaren 26an

Nafarroako Gobernuko lehendakaria: Uxue Barkos Berruezo

Garapeneko, Ingurumeneko eta Toki Administrazioiko kontseilaria: Isabel Elizalde Arretxea

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen testu bategina

ATARIKO TITULUA

Foru legearen xedea eta helburuak

1. artikulua. Foru legearen xedea.

Foru lege honen xedea da honako arlo hauek arautzea Nafarroako Foru Komunitatean: lurraldea antolatzekeo jarduera, hirigintza arloko jarduera eta lurzorua erabilerari eta lurzorua merkaturatu esku hartzeko tresnei buruzko araubidea.

2. artikulua. Printzipio orokorrak.

1. Lurraldea antolatzekeo eta hirigintzako jarduera funtzio publiko bat da, lurzorua okupazioa eta erabilera planifikatu, antolatu, gidatu eta kontrolatzea xede duena.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko jarduketa administratiboen helburua da Nafarroan lurraldearen garapen jasagarria lortzea, horren bidez bermatuz, Konstituzioaren printzipioek hala agintzen baitute, pertsonaren garapenerako ingurumen egokiaz gozatzeko eskubidea, natura-baliabideen arazoizko erabilera, etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea eta Nafarroaren ondare historiko, artistiko eta kulturala kontserbatu, sustatu eta aberastea, bai eta komunitatearen parte-hartzea ere ente publikoen ekimen urbanistikoak sortutako gainbalioetan.

3. Lurraldearen inguruko jarduketa publiko guztietan printzipio hauek hartuko dira aintzat:

a) Lurraldearen gaineko jardueren garapen arazoizkoa eta orekatua; horren bidez betiere bermatu beharko da lurraldearen aniztasuna eta osagarritasuna, eta lurzorua aprobe-txamendurik onena ziurtatu beharko da, berriztatzen ez den natura-baliabidea den aldetik.

b) Nafarroako udalerrien garapena jasangarria eta kohesiozkoa izatea gizartearen, kulturaren, ekonomiaren eta ingurumenaren ikuspegitik, azken helburua izanik nafar guztien bizi-kalitatearen baldintzak mantendu eta hobetzea.

3. artikulua. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko jarduera administratiboak.

1. Lurraldearen antolamenduaren arloko jarduera administratiboa foru lege honetan ezarritako lurralde antolamenduko tresnen bidez eginen da, legean berean xedatzen den heinean.

2. Hirigintzaren arloko jarduera administratiboa honako alderdi hauek sartzen dira:

a) Udalen hirigintza antolatzea, planeamenduaren bidez.

b) Planeamendua exekutatu eta kudeatzea.

c) Lurzoruaren erabilera eta eraikuntzan esku hartzea.

d) Hirigintzako legedia babestea.

e) Lurzoruaren merkatuan esku hartzea.

4. artikulua. Lurralde gaitako jarduera publikoaren helburuak.

Lurzoruaren erabilera eta aprobetxamendua arautzeko edo lurzoru erabiltzeko jarduera publiko oren helburuak hauek dira:

a) Naturaguneak, natura-baliabideak eta natura-elementuak defendatu eta babestea, bai eta munta ekologikoa daukaten aberastasunak ere, naturaren eta paisaiaren ikuspegitik dauzkaten balioen aldaketa edo endekatzea saihesteko.

b) Nekazaritzaren, abeltzaintzaren, basogintzaren edo antzeko beste ikuspegi batetik balioa daukaten guneak zentzuz erabiltzea, bai eta daukaten interes ekonomiko, sozial eta ekologikoa-rengatik hala jokatzeko komeni den beste gune batzuk ere, haien birkualifikazio sozial eta ekonomikoari laguntzeko; halaber, ahalegina egiten da ingurunearekin batera usadio eta ohiturei eusteko.

c) Natura-baliabide eta aberastasunen ustiapen eta aprobetxamendu arrazoizkoak ziurtatzea, ingurunea zaintzearekin eta hobetzearekin batera-garriak diren formulen bitartez.

d) Nafarroako ondare historiko, kultural eta artistikoko aberastasunak babestea. Horretarako, aintzat hartuko dira bai elementu isolatuak bai hiri-, landa- edo paisaia-multzoak ere, eta haien suntsipena, narriadura, ordezpene bidegabea edo eraldaketa desegokiak saihesteko behar diren

neurriak sustatuko dira, eta bultzada emanen zaio haien lehengoratzeko, birgaitze eta aberasteari.

e) Hiri-ingurunearen kalitateari eutsi eta hura hobetzea, lurzoruaren erabilera, ekipamendu publikoak, produkzio-jarduerak, merkataritzakoak, garraiokoak eta antzekoak arautuz, xede izanik aurrerapen ekonomiko eta sozial orekatu eta jasangarria sustatzea, bizitegiarako ingurune dibertsifikatu batean, eta biztanleak lan, kultura eta aisiarako ekipamendu eta tokietara berdintasun-baldintzetan iritsi ahal izatea ziurtatuz.

f) Jarduera publiko eta pribatuak bideratzea guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko daukagun eskubidea gauzatu ahal izateko.

g) Garapen ekonomikoa, gizarte-kohesioa eta garapen jasangarria bultzatzea, produkzio-jarduerak eta enplegu egonkorra sortzen dutenak sustatuz.

h) Lurraldea modu esanguratsuan ukitzen duten interes publiko eta pribatu guztiak, sektoria-lak nahiz espezifikokoak izan, integratu eta harmonizatzea.

5. artikulua. Hirigintza arloko jarduketa publikoaren xedeak.

1. Honako hauek dira hirigintza arloko jarduketa publikoaren xedeak:

a) Lurzoruaren eta eraikuntzen erabilera foru lege honetan eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduan definitutako interes orokorraren mendean jartzea.

b) Lurzoruaren erabilera hiri- edo natura-ingurunearen kalitatearekin lotzea.

c) Legedi orokorraren esparruan, lurzoruaren jabetzarako eskubidearen edukia zedarritzea, bai eta haren erabilera eta aprobetxamendu moduak ere.

d) Lurzoruarekin eta etxebizitzarekin espekulazioa egin dadila saihestea.

e) Hirigintza-jarduketaren ondoriozko onuren eta zamen banaketa bidezkoa izan dadila sustatzea.

f) Kasu guztietan ziurtatzea komunitateak modu egokian hartuko duela parte ente publikoek gauzaturiko lurralde- eta hirigintza-ekintzak eta obren edo jarduketaren exekuzioak sorturiko gainbalioetan, jabetza pribatuarentzat hobekuntzak eta ondorio positiboak ekartzen dituzten.

2. Hirigintza-antolamenduak, lurraldea antolatzeko esparruan, honako helburu hauek ditu:

a) Lurzoruaren erabilera eta okupazioaren antolamendu arrazionala eta interes orokorraren

araberakoa; horretarako, lurzoria sailkatu eta eraikinen, eraikuntzen eta instalazioen xedea eta erabilera ezarriko da, betiere ekipamendu eta zuzkiduretarako lurzoriaren zehaztapena, erreserba, afektazioa eta babesa sartuz.

b) Planeamendua exekutatzeko baldintzak finkatzea, eta, kasua bada, urbanizazio- eta eraikuntza-jarduerak programatzea, bai eta kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharrak betetzearen ingurukoak ere.

c) Lurzoriaren merkatuan esku hartzeko politika bat formulatzea, bereziki lurzoriaren ondare publikoak eratuz eta modu eragingarrian kudeatuz; halaber, behar hainbat lurzori sailkatuz babes publikoko araubideren baten arabera etxebizitzak edo salmentarako nahiz alokairurako prezio mugatuko etxebizitzak egiteko.

d) Hirigintza-, arkitektura-, historia- eta kultura-ondarea babestea.

e) Hirigintzako planeamendu eta jarduketaren guztietan jasangarritasun helburuak sartzea, hiri trinkoaren eredurako, lurraldearen produkzio ahalmenarako eta sistema naturalen egonkortasunerako mesedegarri izan daitezkeen eta Nafarroako udal-errietako ingurumen kalitatea eta hiri kalitatea hobetu ahal izateko.

f) Zuzkiduretarako lurzoria zehaztea, erreserbatzea, atxikitzea eta babestea, halakotzat harturik zerbitzu publikoen eta erabilera kolektiboen euskarri izan behar dena.

6. artikulua. Hirigintza-jarduera eta ekimen pribatua.

Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumenak dauzkaten administrazio publikoek, beren eskumenen esparruan eta foru lege honetan aurreikusitako moduan eta irispenerekin, lurraldea antolatzekeo jarduera eta hirigintza-jarduera garatzeko ekimen pribatua erraztu eta sustatu behar dute.

7. artikulua. Herritarren partaidetza.

1. Administrazio publikoak saiatuko dira lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko jarduera izan dadin Nafarroako Foru Komunitateko egungo nahiz etorkizuneko gizartearen behar eta asmoen arabera. Horretarako, lurraldearen nahiz hirigintzaren garapen jasangarria sustatuko dute, herritarren partaidetza ahalik eta zabalena bultzatuko dute eta bermatuko dituzte partikularren eta beren interesen alde eratutako entitateen informazio eta ekimenerako eskubideak.

2. Nolanahi dela ere, foru lege honetan aipatzen diren lurraldearen edo hirigintzaren antola-

menteko tresnetako edozeinetan, herritarrek parte hartzeko hogeit eguneko epea izanen da gutxienez, behin betiko onetsi baino lehen, jendaurrean jarriz eta, hala behar duenean, toki entitateei entzunaldia emanaz.

3. Foru lege honen 28.1 artikuluan ezarritako lurralde antolamenduko tresnek, udal plan orokorrek, plan partzialek, plan bereziek eta hiri-jarduketarako plan bereziek, bai eta urbanizatzeko berriak planteatzen dituzten planeamendu-aldaketek ere, herritarren partaidetza egiazkoa eta eraginkorra izanen dute, Gardentasunari eta Gobernu Irekiari buruzko ekainaren 21eko 11/2012 Foru Legearen IV. tituluan jasotako printzipio eta eskubideen arabera; horretarako, herritarrentzako partaidetza-prozesu bat erabiliko da, kontsulta-izaerakoa, tresnaren hasierako onspena baino lehen.

4. Partaidetza-prozesua partaidetza-plan baten bidez egingen da, zeinak honakoak izan beharko baititu gutxienez: planeamenduan interesatuta dauden gizarte-eragile eta herritarren identifikazioa; antolamendu-proposamen garrantzitsuenen laburpenak, herritarrek errazago uler ditzaten eta errazago zabal daitezkeen herritarren artean; bideragarritasun eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria; zabalpenerako eta partaidetzarako metodologia eta tresnak, barne direla bai online parte hartzeko sistemak, bai bilerak etorkizuneko antolamendua eta baloratutako alternatibak azaltzeko; eta, azkenik, gauzatutako partaidetza-prozesuaren konklusio baloratuak.

8. artikulua. Lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazioa jasotzea.

1. Pertsona guztiek dute administrazio publiko eskudunen esku dagoen lurralde- eta hirigintza-informaziora iristeko eskubidea, interes jakin bat egiaztatu beharrik gabe eta Gardentasunari eta Gobernu Irekiari buruzko ekainaren 21eko 11/2012 Foru Legearen 21. artikuluan eta III. tituluan ezarritakoaren arabera.

2. Administrazio publikoek honako kasu haue-
tan ukatzen ahalko dute lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazioa:

a) Baldin eta aztertu nahi diren espedienteak Estatuko oinarritzko legeriak artxibo eta erregistro-
etarako irispidea izateko eskubidea onartzen ez dutenetakoak badira.

b) Baldin eta jabego intelektualaren sekretuak babesten dituen datuak badira, edo datuen eta espediente pertsonalen konfidentzialtasuna ukitzen bada.

c) Baldin eta bukatu gabeko agiri edo datuak ukitzen badira, nabarmen gehiegizkoa bada edo

orokorregi formulatua egoteagatik eskatutakoa zehaztea ezinezkoa bada.

3. Lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazio eskaerak ebatzi beharko dira, gehienez ere, bi hilabeteko epean, non ez den epe laburragoa finkatzen hirigintza-zedula arautzen duen ordenantzan.

4. Eskatutako informazioa, osorik edo haren parte bat, ukatzen duten ebazpenek arrazoituak izan beharko dute eta gertakarien nahiz zuzenbide oinarrien aipamen laburra eginen dute.

5. Ebazpen horiek amaiera emanen diote administrazio bideari.

9. artikulua. Akzio publikoa.

1. Lurraldeari eta hirigintzari buruzko jarduera arautzen duten legeria eta planeamendua bete dadin eskatzeko, administrazio organoetan eta administrazioarekiko auzien jurisdikzioan egiten den akzio publikoa izanen da.

2. Akzio horren arazoia baldin bada legez kanpokotzat jotzen diren obren exekuzioa, akzioa erabiltzen ahalko da exekuzio hori egiten ari den bitartean, hirigintzako legezketasuna babesteko neurriak hartzeko ezarritako epeak igarotzen diren arte.

I. TITULUA

Administrazio Publikoen eskumenak

I. KAPITULUA

Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko eskumenak

10. artikulua. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren eskumenak.

1. Lurraldearen antolamenduaren inguruko funtzio publikoa eta, bereziki, lurralde antolamenduko tresnak formulatu, onetsi eta exekutatzeko, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioari dago-kion zeregina da, deusetan ukatu gabe beste administrazio publiko batzuen eta herritarren partaidetza eta lankidetzak.

2. Hirigintza arloan, honako hauek dira Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren eskumenak:

- a) Hirigintza-jarduera zuzentzea eta bultzatzea.
- b) Hirigintza-planeamenduaren legezketasunaren koordinazioa eta kontrola, udal plan orokorren behin betiko onespenei bidez, bereziki.
- c) Udal bati baino gehiagori dagozkion hirigintza-plan bateratuen formulazioa eta plan par-

tzialen nahiz garapeneko plan berezien behin betiko onespenei, planek ukitzen dituzten udalek erabakirik hartzen ez dutenean.

d) Udalei laguntza ekonomikoa, teknikoa eta administratiboa ematea, eta haiekin lankidetzan aritzea.

e) Foru lege honek edo aplikatzekoak diren beste batzuek espresuki bere esku uzten dituzten gainerako eskumenak.

11. artikulua. Udal eskumenak.

Hirigintza-jarduera publikoa, oro har, udalei dagokie. Beraz, foru lege honetan edo aplikatzekoak diren beste batzuetan beste administrazio batzuei espresuki esleitzen ez zaizkien hirigintza arloko eskumen guztiak erabiltzen ahalko dituzte, hala agintzen baitu Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legeak.

12. artikulua. Nafarroako Foru Komunitateak egindako subrogazioa.

1. Toki entitatearen batek betetzen ez baditu foru lege honek zuzenean ezartzen dituen betebeharrak, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko eskumenak dituen departamentuko titularrak ahalmena izanen du betebeharrak horiek betearazteko behar diren neurriak hartzeko, toki entitatearen ordezkari haren kontura, hala agintzen baitu toki araubideari buruzko oinarriko legeak.

2. Desjabetzeko ahalmenaren erabileraren gainean subrogazioa egiteko eskumena, baldin eta hirigintza-betebeharrak urratzen direnean udal administrazioek jarduten ez badute, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko eskumenak dituen departamentuko titularraren esku gelditzen da.

II. KAPITULUA

Administrazio antolaketa

13. artikulua. Foru Komunitateko Administrazioaren antolaketa.

1. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan, honako hauek dira Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren organoak:

- a) Nafarroako Gobernuak.
- b) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentua.
- c) Lurraldearen Antolamenduko Batzordea.
- d) Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua.

2. Lurzoruaren eta etxebizitzaren politika garatzeko, zilegi izanen da zuzenbide publikoko entita-

teak, kapital erabat publikoko edo mistoko merkataritza sozietateak eta nortasun juridiko berekia duten bestelako entitate deszentralizatuak sortzea.

3. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren barruan eskumena duen organoa foru dekretu bidez eskumen horiek esleituak dituen departamentua da, deusetan ukatu gabe foru lege honetan Nafarroako Gobernuaren esku uzten diren eskumenak.

4. Nafarroako Gobernuak beste organo edo entitate deszentralizatu batzuei esleitzen ahalko dizkie foru lege honetan lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunari esleitutako ahalmenak, foru dekretu bidez.

14. artikulua. Lurraldearen Antolamenduko Batzordea.

1. Lurraldearen Antolamenduko Batzordea da, lurraldearen antolamenduaren arloan, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren organo aholku-emaile eta koordinaziokoa.

2. Lurraldearen Antolamenduko Batzordeko burua lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak izanen da, eta bertako kide izanen dira, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren aldetik izendatzen diren ordezkariak gainera, Nafarroako udalen lau ordezkari, Nafarroako Udal eta Kontzejuen Federazioak proposatuak. Hala ere, bertako partaide izaten ahalko dira Estatuko Administrazioaren ordezkari bat eta erregelamendu bidez erabakitzen diren elkarte eta erakundeen ordezkariak.

3. Honako hauek dira Lurraldearen Antolamenduko Batzordearen eginkizunak:

a) Nafarroako Lurralde Estrategiari buruzko txostenak egitea.

b) Lurralde antolamenduko planei buruzko txostenak egitea.

c) Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialeko buruzko txostenak egitea, bai eta plan eta proiektu horien udalez gaindiko eraginari buruzkoak ere, deklarazioa egin aurretik.

d) Lurraldearen antolamenduan eragina duten planei buruzko txostenak egitea, haiek onetsi aurretik.

e) Txostenak egitea, aholku emaileak eta ez lotesleak, Nafarroako Gobernuak edo lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskume-

na duen departamentuko titularrak eskatzen dioenean.

f) Legez ematen zaizkion eskumen guztiak erabiltzea.

4. Aurreko apartatuko eginkizunak azpibatzorde baten esku utz daitezke, azter ditzan eta batzordeak hartuko duen iritzia proposamena presta dezan.

5. Udal planeamenduari buruz batzordeak hartzen dituen erabakien aurka errekurso administratiboak aurkezten ahalko dira Nafarroako Gobernuari zuzenduak.

15. artikulua. Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua.

1. Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua da lurraldearekin lotura duten arloetan Foru Komunitateak daukan partaidetza eta eztabaida organoa.

2. Kontseiluaren eginkizuna da Foru Komunitateko Administrazioak lurralde politikaren arloan ezartzen dituen jarduketa-lerroak ezagutzeko. Xede horrekin ondokoei buruzko nahitaezko txosten ezlotesleak emanen ditu: lurraldearen antolamendua erregulatzen duten xedapen orokorrak, Nafarroako lurralde estrategia, lurralde antolamenduko planak eta lurraldeko ekintza planak.

3. Haren osaera foru dekretuz arautuko da, eta eragile sozial eta ekonomikoen, toki entitateen, lanbide elkargoen eta arlo horretan izen handia duten adituen partaidetza bermatu beharko da.

4. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentuak, urtero, lurraldearen antolamenduaren arloan Nafarroako Foru Komunitatean izaniko jardueren gaineko memoria bat aurkeztuko dio kontseiluari.

16. artikulua. Toki entitateen hirigintza arloko antolaketa.

1. Autoantolatzekeo duten ahalmenaz baliatuz, udalei dagokie organo deskontzentratuak, gerentziak, kapital erabat publikoko edo mistoko merkataritza sozietateak eta hirigintzako jarduerak kudeatzeko gainerako pertsona juridiko deszentralizatuak sortzea, oro har edo jarduketa jakin batzuetarako bakarrik.

2. Hirigintza arloan dituzten eskumenak erabiltzeko, udalek egokienak iruditzen zaizkien lankidetzak moduak ere ezartzen ahalko dituzte beste administrazio publiko batzuekin.

III. KAPITULUA

Administrazioen arteko harremanak

17. artikulua. Printzipio orokorrak.

Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan, Nafarroako Administrazio Publikoen artean gertatzen diren harremanetan, erakundeen arteko leialtasunaren printzipioa, koordinazioarena, lankidetzarena, laguntzarena eta informazioa elkarri trukatzearena bete beharko dira, bakoitzaren eskumen esparruak errespetaturik.

18. artikulua. Eskumenen koordinazioa.

1. Lurraldearen antolamenduko eta hirigintzako eskumenak erabiltzean, koordinatu beharko dira beste interes publiko batzuen kudeaketarako esleitzen direnekin, horien garapenean lurzorua erabilerara ordenatu, aldatu, kontserbatu edo kontrolatu behar baldin bada, eta lurralde antolamenduko tresnen nahiz hirigintzako planeamenduaren esku geldituko da jarduketara horiek onartu eta errazteko ardura.

2. Horretarako, Foru Komunitateko Administrazioak ingurumenaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan toki entitateei laguntza teknikoa emateko bulegoen sare bat ezarriko du; sare horrek arlo horretako toki eskumenak eraginkortasunez eta guztiz betetzea ahalbidetuko du.

19. artikulua. Lankidetzan aritzeko eta informazioa trukatzeko betebeharrak.

1. Lurraldearen antolamenduan eta hirigintzan eskumenak dituzten Nafarroako Administrazio Publikoak lankidetzan eta elkarri laguntza aktiboa emanez ariko dira, behar izanez gero, beren eskumenak modu eraginkorrean erabili ahal izateko.

2. Deusetan ukatu gabe informazioa jasotzeko ahalmenak eta informazioa emateko betebeharrak, administrazio publikoen araubideko eta toki araubideko legerietan ezarritakoak, honako betebeharrak hauek ezartzen dira lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan informazioa trukatzeari dagokionez:

a) Foru Komunitateko Administrazioak bere erabakiak jakinaraziko dizkie ukitutako gainerako administrazio publikoei, hartzen direnetik hasi eta hamar eguneko epean.

b) Udalek igorri beharko diote lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari behin betiko onesten dituzten hirigintzako planeamendu nahiz kudeaketa tresnen ale bana, erregelamendu bidez zehazten den moduan.

c) Udalak Foru Komunitateko Administrazioarekin arituko dira lankidetzan planeamenduaren publizitateari buruzko betebeharrak betetzeko, foru lege honen 79.3 artikuluan ezartzen direnak, eta behar diren datu eta informazioak aurkeztuko dituzte, hala eskatzen zaienean. Halaber, Foru Komunitateko Administrazioak udalen esku utziko du aipatutako betebeharrak betetzean jaso duen informazio guztia.

20. artikulua. Lankidetzaren eta laguntza ekonomiko, tekniko eta administratiboa.

1. Hirigintza arloan, Nafarroako administrazio publikoen arteko lankidetzaren eta laguntza ekonomiko, tekniko eta administratiboa borondatezkoa izanen da, legeetan xedatutakoaren arabera, eta, betiere, gauzatzen ahalko da sinatzen dituzten lankidetzaren hitzarmenen edo eratzen dituzten partzuegoen bidez.

2. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak udalen hirigintza-jarduerarako laguntza tekniko eta ekonomikoa emanen du, bereziki hirigintza-antolamenduko tresnen idazketarako, hirigintzako legezkotasunaren ikuskapen eta babeserako eta, oro har, hirigintza arloko aholkularitzarako.

3. Honako egoera objektibo hauetakoren batean dauden toki entitateen kasuan, bereziki hartu beharko da kontuan Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren lankidetzaren eta laguntza:

a) Dauden lekuagatik edo beren populazioaren kokapenaren ezaugarriengatik, hirigintza-jarduerara ohi baino zailagoa duten udalerriak.

b) Ingurumenaren edo historia nahiz artearen aldetik aitortutako balio berezi batzuk dituzten udalerriak.

c) 2.000 biztanletik beheitiko udalerriak.

d) Helburuen artean hirigintza arloko eskumena kudeatzea daukaten mankomunitate eta edonolako udal elkarteak.

e) Kasuan kasuko foru arauak udalerrira turistiko gisa deklaraturikoak.

21. artikulua. Administrazioen arteko hitzarmenak, hirigintza arloko lankidetzarako.

1. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak hirigintza arloko lankidetzarako hitzarmenak egiten ahalko ditu, Nafarroako udalerrira batekin, zenbaitekin edo guztiekin, honako gai hauei buruz:

a) Hirigintzako funtzio publiko orokorraren gaineko hitzarmenak.

b) Hirigintzako jarduera baten edo zenbaiten gaineko hitzarmenak, hala nola hirigintzako planeamenduaren, kudeaketaren edo ikuskapenaren gainekoak.

c) Lurraldearen gaineko jarduketa zehatz baten gaineko hitzarmenak.

d) Hirigintza-partzuergoak eratzeko hitzarmenak.

e) Babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak, erostekoak edo alokatzekoak, sustatzeko hitzarmenak.

2. Halaber, udalerriek beren artean egiten ahalko dituzte hirigintza arloko lankidetzarako hitzarmenak, aurreko apartatuan aipatzen diren xedeetakoren bat lortzeko, Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legeak xedatzen duenari jarraikiz.

22. artikulua. Hirigintza-partzuergoak.

1. Foru Administrazioak eta udalerrri batek edo zenbaitek parte hartzen duten partzuergoak eratzten ahalko dira, hirigintzako eskumenak elkarrekin erabiltzeko, obrak gauzatzeko edo lurraldean nahiz hirigintzan eragina duten zerbitzu publikoak emateko.

2. Partzuergoetan sartzen ahalko dira partikularrak eta zuzenbide pribatuko entitateak, beren helburuak lortzeko komeni bada, betiere beren partaidetzaren oinarriak zehazturik. Debeku da pertsona pribatuek partaidetzaren gehiengoa izatea, eta, orobat, haiek partzuergoaren funtzionamendua kontrolatzea edo erabakigarriak izatea.

IV. KAPITULUA **Hirigintza-hitzarmenak**

23. artikulua. Hitzarmenen kontzeptua, printzipioak, xedea eta mugak.

1. Foru Komunitateko Administrazioak eta Nafarroako udalerriek, elkarrekin edo bereiz, lankidetzak-hitzarmenak sinatzen ahalko dituzte pertsona publiko edo pribatuekin, kasuan kasuko lurren jabeak izan edo ez, hirigintza-jarduera hobia eta eraginkorragoa izan dadin.

2. Aurreko zenbakian aipatzen diren hirigintza-hitzarmenak negoziatu, gauzatu eta beteko dira gardentasunaren eta publikotasunaren printzipioetan oinarrituz.

3. Hirigintza-hitzarmenek honako xede hauetako bat edo biak izaten ahalko dituzte:

a) Indarra duen planeamenduan egiten ahal diren aldaketen edukia zehaztea, foru lege honen 24. artikuluan ezarritakoaren arabera.

b) Hitzarmena gauzatzeko unean indarrean dagoen planeamendua kudeatu eta exekutatzeko modu eta baldintzak zehaztea, foru lege honen 25. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4. Legezko edo erregelamenduzko arau aginduzkoak, baita lurraldearen edo hirigintzaren planeamendukoak ere, objektiboki eta edozein modutan hautsi edo urratu edo haiei iruzur egiten dieten hirigintza-hitzarmenen estipulazioak erabat deusezak izanen dira.

5. Hirigintza-hitzarmenek izaera juridiko administrazioa izanen dute, ondorio guztietarako.

24. artikulua. Planeamenduari buruzko hitzarmenak.

1. Planeamenduari buruzko hitzarmen gisa hartuko dira hirigintza-planeamendua onestea edo aldatzea helburu dutenak. Planeamenduaren exekuzioa ere izan dezakete xede, hurrengo artikuluan ezarri bezala.

2. Udalari dagokio hitzarmen horiek onestea, gutxienez hogeit eguneko epean jendaurrean jarri ondoren.

3. Udalak derrigorrez tramitatu beharko du konprometiturik duen planeamenduaren onespena edo aldaketa, baina interes publikoaren arrazoiengatik planeamendurako duen ahalmen osoari eutsiko dio. Baldin eta, azkenik, planeamenduaren aldaketa behin betiko onesten ez bada, hitzarmena automatikoki amaitzen dela ulertuko da.

25. artikulua. Kudeaketa-hitzarmenak.

1. Hirigintzako kudeaketa-hitzarmentzat joko dira xedetzat lurralde- edo hirigintza-planeamendua exekutatzeko zehaztasunak eta baldintzak finkatzea dutenak, eta haien betetzetik ezin da planeamendu horren aldaketarik eratorri.

2. Udalerriri dagokion hirigintza-aprobeta-mendua udalari esleitzeko legezko betebeharrak, salbuespen kasuetan, eskudirutan eginiko ordainketa batekin ordeztzen ahalko da, teknikari eskudun batek izenpetutako balorazioa egin ondoren. Hori guztia hirigintza-hitzarmen batean formalizatuko da, dagokion kudeaketa-dokumentuan edo zuzkidurarako legez aurreikusitako egin-tzetan.

3. Hitzarmena izenpetzen duten partikularrek, ukituriko jabe guztiak ados daudela, exekuzio unitate bateko urbanizazioaren ardura osoa hartzen dutenean, haren exekuzioa definitzen ahalko dute

xehetasun guztiekin, are foru lege honetan erregulaturiko jarduketa-sistematik bereiziz ere.

Hitzarmen hori onurak eta kargak ekitatez banatzeko tresnatzat hartuko da, Jabetza Erregistroan sartzeko hipoteka legedian aurreikusitako ondorioetarako, betiere horretarako baldintzak betetzen baldin baditu.

4. Kargak eta onurak jabeen artean eta jabe horiek administrazio jardulearekin ekitatez banatzeko eragiketak, hirien birgaitze-, berroneratze- eta berritze-jarduketan esparruetakoak, kudeaketa-hitzarmenen bitartez egiten ahalko dira, foru lege honen 159. artikuluan aurreikusitako eraginekin.

Hitzarmen horiek Jabetza Erregistroan jasotzeko, Hipoteka Legean agindutakoari begiratuko zaio.

5. Kudeaketa-hitzarmenen behin betiko onepena Administrazio jarduleari dagokio, aurrez jendaurreko aldi bat zabaldua, gutxienez ere hogeigun egun baliodunekoa, hura Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik kontatuta.

6. Administrazio jarduleak, interesdunek eskatuta eta horretarako eskatzen diren baldintzak betetzen direnean, honako helburu hau duten kudeaketa-hitzarmenak onesten ahalko ditu: lurzati berrantolaketa baten ondoriozko lurzati titularitasuna aldatzea, jabeen arteko truke bidez edo esleipenak ordeztearen bidez, betiere lurzati horiek eraiki gabe badaude. Onetsitako hitzarmenetik heldu diren eragiketa zibil eta erregistrokoei lurzati berrantolaketa-egintzen tratamendu fiskal eta erregistrokoa emanen zaie.

26. artikulua. Hitzarmenen publikotasuna.

1. Nafarroako udalerrri guztietan hirigintzako hitzarmen administratiboan artxibo administratibo bat eta erregistro bat izanen dira, non hitzarmen horiek inskribatuko baitira eta non gordeko baita behin betiko testuaren ale oso bat eta, hala behar denean, hari erantsitako dokumentazio guztia.

2. Aurreko zenbakian aipatutako artxiboetan gordeko den ale horrek hitzarmenen edukia fedea emanen du, legezko ondorio guztiekin.

3. Herritar guztiek badute artikulua honetan aipatzen diren erregistro eta artxiboak kontsultatzeko eskubidea, bai eta bertan egin eta gordetako inskripzioen eta dokumentuen ziurtagiriak eta kopia eskuratzeko ere.

II. TITULUA

Lurraldearen eta hirigintzaren antolamendua

I. KAPITULUA

Lurraldearen antolamendua

1. ATALA

Xedapen orokorrak

27. artikulua. Kontzeptua.

1. Lurraldearen antolamendutzat hartzen da, foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako, espresuki adierazitako irizpideen, arauen eta planen multzoa, lurraldearen gaineko jarduketak eta giza-kokalekuak orientatu eta arautzen dituen, zeinaren xedea baita oreka egoki bat lortzea lurraldearen, ingurumenaren, populazioaren, jardueren, zerbitzuen eta azpiegituren artean.

2. Lurraldearen antolamenduaren helburuak dira lurraldearen egitura zehaztea, lurraldearen erabilera arrazoizkoa eta orekatua lortzea, lurraldea saretzea komunikazio-azpiegitura eta loturak ezarriz, eta bere parte guztien garapen orekatu eta jasangarria sartzeko osotasun koordinatu eta harmoniko baten barrenean, betiere Foru Komunitate osoaren garapena hobetzeko asmoarekin.

28. artikulua. Lurralde antolamenduko tresnak.

1. Nafarroako Foru Komunitatearen lurralde antolamenduko tresnak honako hauek dira:

- a) Nafarroako Lurralde Estrategia.
- b) Lurralde antolamenduko planak.
- c) Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak.
- d) Udalez gaindiko plan eta proiektu sektoria-lak.

2. Horiez gainera, lurralde antolamenduko tresnatzat hartuko dira lurraldearen antolamenduan eragina duten planak, hala nola natura-baliabideak antolatzeko planak, Nafarroako errepideen plan zuzentzailea eta espresuki halakotzat deklaritzen diren antzeko beste batzuk, bakoitzak bere legeria izanen duela.

29. artikulua. Lurralde antolamenduko tresnen izaera eta lehentasuna.

1. Lurralde antolamenduko tresnak orientagarriak izanen dira, edo lurraldearen gaineko edo plangintzarako lotesleak izanen diren determinazioak izanen dituzte, foru lege honetan haietako bakoitzarentzat ezarritakoaren arabera. Ondorio horietarako, lurralde antolamenduko tresnetan jasotzen diren determinazioak honelakoak izaten ahalko dira:

a) Lurraldearen gainean lotesleak diren determinazioak, araubide juridikoaren berrespina edo aldaketa xedetzat dutenak, haien eraginpeko lurrei zuzenean eta berehala aplikatzeko. Lurraldearen antolamenduko determinazioak direnez, beren aurka jotzen duten toki planeamenduko aurreikuspenen gainetik geldituko dira.

b) Plangintzarako lotesleak diren determinazioak. Ez dira zuzenean eta berehala aplikatzekoak, baina behartzen dute beren edukia kontuan hartuz hirigintzako toki plangintza prestatu, onetsi eta aldatzeko orduan, bai haiek egiteko erabakia hartzen denean, bai determinazioan berean ezartzen den epean.

c) Determinazio orientagarriak, jarduteko irizpide, jarraibide eta gidalerro ez-lotesleak eratuko dituztenak. Horien bidez ezagutarazten dira Nafarroako Gobernuak, botere publikoen lurraldearen eta hirigintzaren gaineko jarduketetarako, egokitzat jotzen duen jardunbidea.

2. Lurralde antolamenduko tresnen determinazioak betetzen hasi beharko dira Nafarroako Aldizkari Ofizialean behin betiko onespina argitaratzen denetik. Bertan argitaratuko dira, baita ere, tresna horietan biltzen diren arauak, haien eduki osoaren publikotasuna deusetan ukatu gabe.

3. Lurraldearen antolamenduaren eta lurzorua-
ren erabileraren gainean eragina duten planen, programen eta proiektuen kasuan, justifikatu beharko da bat datozela beraiei eragiten dieten lurralde antolamenduko tresna orokorrekin.

30. artikulua. Lurralde antolamenduko tresnen ebaluazioa.

Lurralde antolamenduko tresnek aplikatzekoa den araudian ezarritako lurralde nahiz ingurumen ebaluaziorako prozedurak bete beharko dituzte.

2. ATALA

Nafarroako Lurralde Estrategia

31. artikulua. Kontzeptua eta ezaugarriak.

1. Nafarroako Lurralde Estrategia Foru Komunitateko lurraldearen plangintza estrategikoa egiteko tresna bat da. Irizpide, jarraibide eta gidalerro multzo bat da lurraldearen antolamendu fisikoaz, bere natura-baliabideez, bere azpiegitura handiez, espazioaren eta hirien garapenaz, jarduera ekonomikoez, bizitegien ingurukoez, ekipamendu handiez eta kultur ondarearen babesaz.

2. Honako hauek dira Nafarroako Lurralde Estrategiaren xede eta helburuak:

a) Nafarroako lurraldearen kohesio ekonomiko eta soziala, bere natura-baliabideen erabilera

arrazoizkoa, bere kultur ondarearen kontserbazioa eta lehiatzeko gaitasunaren hobekuntza, ekonomia eta bizi kalitatea garatzeko asmoz.

b) Lurraldearen garapenerako politika modu koordinatuan integratzea Europar Batasunaren eskualdeei dagokienarekin, azken horren lurralde estrategia komunaren arabera.

c) Ingurune geopolitiko hurbileko eskualdeekin eta europar esparruko erakunde komun berberetakoak direnekin koordinatzea eta lankidetzan aritzea.

d) Lankidetzan aritzea honako hauekin eta honako hauen artean: toki entitateak, toki entitate horien ordezkari diren erakundeak eta herritarren interesen eta interes ekonomiko, sozial eta sektorialen ordezkari diren entitateak, guztien intereserako politika sektorialak diseinatzeko.

3. Nafarroako Lurralde Estrategiaren determinazioak orientagarriak baizik ez dira izanen.

32. artikulua. Nafarroako Lurralde Estrategiaren edukia.

Nafarroako Lurralde Estrategian honako eduki hauek jasotzen ahalko dira:

1. Nafarroako Foru Komunitatearen ezaugarri berekien deskripzioa eta interpretazioa, gaur egungo egoeraren eta gerora izan dezakeenaren diagnostikoa formulatuz, eta lurralde garapenaren etorkizunerako eredu baten zehaztapena.

2. Estrategia, jarraibide eta neurriak, honako helburu hauek lortzeko:

a) Ingurune fisikoa eta natura-baliabideak antolatzea, paisajea babestea eta berreskuratzea eta landa-ingurunea behar bezala tratatzea.

b) Giza-kokalekuen sistema, jarduera ekonomikoak ezartzeko eremuak eta horien garapenak antolatzea lurraldean zehar.

c) Nafarroako lurraldea artikulatzea, honako hauek integratuz: biziguneen sistema eta eragin eremuak, komunikazio-ardatz nagusiak eta irisgarritasun arloko hobekuntzak, garraio sistemako funtsezko azpiegiturak, azpiegitura hidraulikoak, ingurumen kudeaketakoak, energia alorrekoak, telekomunikaziokoak eta antzeko gainerako guztiak.

d) Lurraldea ekipatzea honako alor hauetan: osasuna, asistentzia, hezkuntza, ikerkuntza, kultura eta gizartea, kirola eta jolasa, merkataritza eta aisia, administrazioa, justizia eta antzeko beste edozein.

e) Kultur ondarea babestu eta aprobetxatzea.

3. Eskala ertaineko lurraldearen antolamendurako eremuen konfigurazioa, bai eta antolamendu horren irizpide eta jarraibide orokorrak ere.

4. Orientabideak lurraldearen eta hirigintzaren arloko lankidetzaren eta koordinazio-hitzarmen eta ekintzak garatzeko, Nafarroako Foru Komunitatearen eta bere inguruko erregioen artean eta bertako biziguneeen artean.

5. Nafarroako lurraldearen bilakaeraren jarraitzea egiteko adierazle proposamena.

6. Lurralde tresna honen xede eta helburua lortzera bideratzen diren gainerako aurreikuspen guztiak.

33. artikulua. Nafarroako Lurralde Estrategia egin eta onesteko prozedura.

1. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentuak eginen du Nafarroako Lurralde Estrategia, Nafarroako Gobernuak gainerako departamentuekin lankidetzan, Estrategiak hautaturiko lurralde garapenerako ereduari buruzko parte-hartze sozialeko prozesu bat egin ondoren.

2. Nafarroako Lurralde Estrategiaren proiektua jendaurrean jarriko da eta entzunaldia emanen zaie Foru Komunitateko toki entitateei, bai eta haien ordezkariak duten udal eta kontzejuen mankomunitate eta elkarte edo federazioei ere, bi hilabetez gutxienez.

3. Lurraldearen Antolamenduko Batzordeak eta Lurralde Politikarako Gizarte Kontseiluak Nafarroako Lurralde Estrategiaren Proiektuari buruzko txostena eginen dute hura onetsi baino lehen.

4. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentuko titularrak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio Nafarroako Lurralde Estrategiaren proiektua Nafarroako Parlamentura igor dezan.

5. Nafarroako Lurralde Estrategia Nafarroako Parlamentuak onetsiko du.

6. Nafarroako Lurralde Estrategia onetsi ondoren, Lurralde Politikaren Gizarte Kontseiluak Nafarroako Lurralde Estrategiaren urteko jarraipena eginen du, Lurralde Politikaren Gizarte Kontseiluaren unitate teknikoaren adierazleak erabiliz.

7. Lau urtez behin, Lurralde Politikaren Gizarte Kontseiluak memoria bat igorriko die Nafarroako Gobernuari eta Nafarroako Parlamentuari Nafarroako Lurralde Estrategiaren aplikazioari buruz, haren aurreikuspenen betetze-mailari buruz,

haren proposamenen indarrari buruz eta tresna hori berrikusteko beharrari buruz.

8. Nafarroako Lurralde Estrategiaren gaurkotzetzat jotzen da haren estrategiak egungo egoeraren arabera egokitzea edo/eta hartan eduki bartzuk sartzea, hain zuzen ere etorkizuneko lurralde-garapenerako ereduak egoki interpretatzen, zehazten eta ezartzen laguntzen duten edukiak.

9. Nafarroako Gobernuari dagokio, Lurralde Politikaren Gizarte Kontseiluak proposatuta, Nafarroako Lurralde Estrategia gaurkotzea.

10. Nafarroako Lurralde Estrategia berrikusteko orduan, hura prestatu eta onesteko emandako xedapen berberei jarraituko zaie.

3. ATALA

Lurralde antolamenduko planak

34. artikulua. Kontzeptua eta esparrua.

1. Lurralde antolamenduko planen xedea da Nafarroako udalez gaindiko eremu edo zonetako lurraldea antolatzea.

2. Honako hauek dira lurralde antolamenduko planen eginkizunak:

a) Hala administrazio eta entitate publikoek nola eragile pribatuek lurraldearen erabilera egokia, arazoizkoa eta orekatua egin dezaten laguntzea, betiere bere esparruaren barrenean, kontuan harturik lurraldea natura-baliabide berriztaezin bat dela, eta bertan eragina duten jardueren euskarria.

b) Bere esparruaren barreneko lurraldea antolatu eta artikulatzeko oinarriko elementuak ezartzea.

c) Lurraldearen aldetik erreferentziazko esparrua izanen dena eratzea, administrazio eta entitate publikoen politikak, planak, programak eta proiektuak formulatu, garatu eta koordinatzeko, bai eta lurraldearen gainean eragina duten partikularren jarduerak garatzeko ere.

3. Lurraldearen aldetik homogeneotasun jakin bat duten eremu geografikoek eratuko dute lurralde antolamenduko planen esparrua, edo, beren neurri eta ezaugarri funtzionalengatik, lurraldeari lotutako arazoei elkarrekin eta modu koordinatuan erantzun behar dieten eta plangintza integratua behar duten eremuek.

Lurralde antolamenduko planek, eskuarki, udalerriri osoak hartuko dituzte.

4. Lurralde antolamenduko planen determinazioak lotesleak izanen dira, non eta ez den haieran espresuki ezartzen orientagarriak direla.

35. artikulua. Edukia eta dokumentazioa.

1. Lurralde antolamenduko planek honako determinazio hauek izaten ahalko dituzte:

a) Antolamenduaren xedea den esparru geografikoa, adierazita zein udalerrri sartzen den, oso-rik edo parte batean.

b) Antolamenduaren xedea den lurraldearen egitura funtzional oinarritzakoa, bera orokorki osatzen duten elementu sektorialen inguruan taxutua.

c) Ingurune fisikoari eta bere natura-baliabideei dagozkien determinazioak, honako hauek barne direla:

c.1) Lurzoru urbanizaezinak erabili eta babes-teko irizpide eta arauak, babes bereziko eremuak zehazturik, kontuan harturik naturaren eta paisaiaren aldeko balioak, oihan baliabideak, nekazaritza eta abeltzaintzakoak, ur baliabideak eta planaren esparruaren barrenean dauden bestelako natura-baliabide interesgarriak.

c.2) Arrisku naturalak edo bestelakoak izan ditzaketeki tokia adieraztea, bai eta lurzoru horiei dagozkien irizpideak eta arauak ere.

d) Hiri sistemari dagozkien determinazioak, honako hauek barne direla:

d.1) Hiriguneak garatu eta hedatzeko irizpide eta gomendioak.

d.2) Udalez gaindiko ekipamendu eta zerbitzuen kokapen nahiz ezarpenerako aurreikuspenak eta irizpideak, planaren xedea den eremurako beharrezkoak edo interes komunekoak direnenak.

e) Ekonomia- eta ekoizpen-sistemari dagozkien lurraldearen gaineko determinazioak, zeinen barrenean sartzen baitira, besteak beste, jardue-
ra-eremu zabalen banaketa espaziala, eta, hala behar denean, haiek ezartzeko irizpideak.

f) Garraio eta komunikazioen sistemari eta lurraldeko gainerako azpiegituri dagozkien determinazioak, honako hauek barne direla:

f.1) Bide sarearen eskema eta, hala behar denean, garraio eta komunikazioko beste sare batzuen, eta jendea nahiz salgaiak garraiatzeko zerbitzuari dagozkien aurreikuspenak eta haiek ezartzeko irizpideak.

f.2) Kokapen nahiz ezarpenerako aurreikuspenak eta irizpideak, honako azpiegitura hauetarako: ur hornidura eta saneamendua, hondakinen tratamendua eta ezabaketa, azpiegitura hidraulikoak, telekomunikaziokoak, energetikoak, edo antzeko beste edozein.

g) Erabilera eta babeserako irizpide eta arauak arkitektura- eta arkeologia-ondararako eta interes kulturalako beste ondasun higiezin batzuetarako, hala nola landa-ingurune elementu nabarmen-
garriak, hiri-multzo interesgarriak, herri- eta industria-arkitektura eta ibilbide interesgarriak.

h) Planaren esparruan garatzen diren planak, programak eta proiektuak ingurumenean txertatzeko irizpide eta neurriak.

i) Udalerrriaren hirigintza-antolamendurako kontuan hartu beharreko printzipio eta irizpide orokor-
rak; komenigarritzat jotzen bada bi udalerririk edo gehiagok osatzen duten eremuren batean hirigin-
tzako planeamendu bateratua egin behar dela, eremu horiek seinatu eginen dira.

j) Planaren garapen, jarraipen eta egunera-
tzeetarako eta hura berrikusteko aurreikuspenak.

2. Lurralde antolamenduko planek biltzen dituzten determinazioak egoki azaltzeko behar adina dokumentu grafiko eta idazki izanen dituzte, erregelamendu bidez ezartzen denaren arabera.

36. artikulua. Plan eta proiektuak prestatu eta onesteko prozedura.

1. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigin-
tzaren arloan eskumena duen departamentuak prestatuko du lurralde antolamenduko plana, Nafarroako Gobernuak gainerako departamentue-
kin koordinaturik, ofizios edo interesaturik dauden udalek eskatuta, foru lege honen 7. artikuluan ezarritakoaren arabera egindako herritarren partaidetza-prozesu baten ondotik.

2. Plana egiteko urraspidean aurrerapen eta proiektu faseak sartuko dira. Lurralde antolamenduko planaren aurrerapena eta proiektua jendau-
rean jarriko dira, Nafarroako Aldizkari Ofizialean iragarrita, eta beren eragin esparruko toki entitate-
ei entzunaldia emanen zaie, hilabete batez, gu-
txienez.

3. Jarraipen batzorde bat izanen da, lurralde-
aren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak izenda-
tua eta bera buru duela, zeinetan parte hartuko baitute Foru Komunitateko Administrazioaren ordezkariak eta proposatutako esparruko toki entite-
tateetako eta ekonomia nahiz gizarte sektoreetako ordezkariak. Batzorde horrek txosten egin beharko ditu, hala aurrerapenaren eta proiektuaren gaine-
an, nola haiei buruz aurkezten diren alegazio eta iradokizunen gainean. Jarraipen batzordean toki entitateek dauzkaten ordezkariak kasuan kasuko antolamendu planak ukituriko toki entitateek izen-
datuko dituzte.

4. Nafarroako Lurraldearen Antolamenduko Batzordeak eta Lurralde Politikarako Gizarte Kontseiluak lurralde antolamenduko planaren proiektuari buruzko txostena eginen dute.

5. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio lurralde antolamenduko planaren proiektua onets dezan.

6. Lurralde antolamenduko plana foru dekretu bidez onetsiko du Nafarroako Gobernuak.

37. artikulua. Indarraldia, berrikuspena, aldaketa eta eguneratzea.

1. Lurralde antolamenduko planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute.

2. Lurralde antolamenduko planaren berrikuspena esaten zaio lurraldearen egitura orokor eta organikoaren gaineko irizpide berriak onartzeari, lehengoarekin alderatuta funtsean desberdina den lurralde-eredua aukeratu delako, edo ezusteko inguruabarrek lurraldearen antolamenduan aldaketa erabakigarria eragin dutelako.

3. Lurralde antolamenduko planen eguneratzeatzat jotzen da informazioa eta lurralde-analisia osatzen duten edukiak eranstea, edo haien determinazioak egoki interpretatzen, zehazten eta ezartzen laguntzen dutenak.

4. Gainerako kasuetan, lurralde antolamenduko planen determinazioak aldatzen badira, planaren aldaketatzat joko da.

5. Lurralde antolamenduko planen berrikuspenarako, planak egin eta onesteko emandako xedapen bereberri jarraitu beharko zaie.

6. Lurralde antolamenduko planak aurreko artikuluan xedatutakoaren arabera aldatuko dira, baina aurrerapen fasea ez da beharrezkoa izanen.

7. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunari dagokio lurralde antolamenduko planak eguneratzea.

8. Lurralde antolamenduko planen azterketa, aldaketa eta eguneratzea ofizioz nahiz haien esparruan sartutako tokiko entitateen gutxienez ere heren batek eskatuta onesten ahalko dira.

4. ATALA

Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak

38. artikulua. Kontzeptua eta esparrua.

1. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileek helburu dute lurralde antolamenduko plan batetik eratorritako lurralde jarduketa sektorialak zehaztu,

koordinatu eta programatzea. Jarduketa sektorial horiek honako hauek garatzeari dagozkio: bizitegiarako edo jarduera ekonomikorako eremu handiak, udalez gairako ekipamendu eta zerbitzuak, garraio eta komunikazio sistema eta gainerrako lurralde-azpiegiturak, hala nola hornidura eta saneamendua, hondakinen tratamendu eta ezabaketa, azpiegitura hidraulikoak, telekomunikazioetakoak, energiarekin zerikusia dutenak edo antzeko beste edozein.

2. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileek lurzoru erreserbak ezartzen ahalko dituzte, zehazten dituzten asmoetara bideratuak, lurzoru horiek beren garapena zaildu edo eragotz dezaketan ekintzetatik babesteko asmoz eta, halaber, lurzoru horiek urbanizatu edo eraiki baino lehen eskuratzeko asmoz. Determinazio horiek lotesleak izanen dira ukituak gertatzen diren toki entitateen planeamenduarentzat. Kasua bada, ukituriko hirigintza-planeamendua alda dadila sustatzen ahalko du Nafarroako Gobernuak, aurreikuspen horietara egokitzeko.

3. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak garatzen ahalko dira udalez gairako plan eta proiektuen, hirigintzako udal planeamenduaren edo obra proiektuen bitartez, kasuan kasuko aurreikuspenen arabera, ezertan galarazi gabe obren exekuzio materialak edo xede dituzten lurren ezaugarriek behartzen dituzten egokitzapenak egin ahal izatea.

4. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileen esparrua izanen da haiek garatzen duten lurralde antolamenduko planarena.

39. artikulua. Edukia eta dokumentazioa.

1. Lurralde ekintzako planek, gutxienez, honako determinazio hauek jasoko dituzte:

a) Planaren xede den esparrua, lurralde antolamenduko zer plan garatzen duten, bertan jasotako jarduketa sektorialetatik zeintzuk zehazten eta programatzen dituzten identifikatzea, eta zer jarduketaren garapena uzten den geroko lurralde ekintzako plan baterako edo lurralde ekintzako plan beraren hedapen baterako.

b) Ekintza horien deskribapen banakatua, haien diseinurako jarraibideak, haien kostuei buruzko estimazioa, garapenerako formulak, beste ekintza batzuekiko koordinazioa eta ekintza horien programazioa zortzi urterako.

c) Jarduketa horien ingurumen-ebaluazioa, ezar daitekeen zehaztapen mailan.

d) Jarduketak egiten diren udalerrietan indarra duen hirigintza-planeamenduari buruzko aipamenak.

e) Planaren aurreikuspenak beteko direla ziurtatzeko ezartzen diren lurzoru erreserbak.

2. Lurralde ekintzako planek beren barnean biltzen diren determinazioak egoki azaltzeko behar adina dokumentu grafiko eta idazki izanen dituzte, erregelamendu bidez ezartzen denaren arabera.

40. artikulua. Prestatu eta onesteko prozedura.

1. Lurraldearen antolamenduaren eta higitzaren arloan eskumena duen departamentuak prestatuko du lurralde ekintzako plana, planak ukitzen dituen Nafarroako Gobernuko gainerako departamentuekin koordinaturik, haiek ere parte hartuko baitute prestaketa prozesuan, foru lege honen 7. artikuluan ezarritakoaren arabera egindako herritarren parte-hartzerako prozesu baten ondotik.

2. Lurralde ekintzako planaren proiektua jendaurrean jarriko da, Nafarroako Aldizkari Ofizialean iragarrita, eta bere eragin esparruko toki entitateei entzunaldia emanen zaie, bi hilabetez gutxienez.

3. Nafarroako Lurraldearen Antolamenduko Batzordeak eta Lurralde Politikarako Gizarte Kontseiluak lurralde antolamenduko planaren proiektuari buruzko txostena eginen dute.

4. Lurraldearen antolamenduaren eta higitzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio lurralde ekintzako planaren proiektua onetsi dezan.

5. Lurralde ekintzako plana foru dekretu bidez onetsiko du Gobernuak. Onespen horretan erabakitzen ahalko da, hala behar badu, onura publikoaren edo gizarte interesaren deklarazioa egitea, bai eta zehazten diren lurzoru erreserbak presakoak direla deklaratzeko ere, desjabetzearen ondorioetarako.

41. artikulua. Indarraldia, berrikuspena, aldaketa eta eguneratzea.

1. Lurralde ekintzako planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute.

2. Lurralde antolamenduko planaren berrikuspenak berarekin ekar dezake bere bitartez sortutako lurralde ekintzako plana ere berrikusi edo aldatu behar izatea.

3. Lurralde ekintzako planak berrikusi edo aldatzeko orduan, planak egin eta onesteko adierazi diren xedapen berberei jarraitu beharko zaie.

4. Lurralde ekintzako planen eguneratzeetat josten da informazioa eta lurralde-analisia osatzen duten edukiak eranstea, edo haien determinazioak

egoki interpretatzen, zehazten eta ezartzen laguntzen dutenak.

5. Lurralde antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunari dagokio lurralde ekintzako planak eguneratzea.

5. ATALA

Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialak

42. artikulua. Xedea.

1. Udalez gaindiko plan sektorialek honakoak dituzte xede: bizitegietarako jarduketak, jarduera ekonomikoetarako jarduketak, edo plan eta politika publikoen garapena, baldin eta jarduketa edo garapen horien eraginak eta ondorioek, dituzten tamaina, garrantzi edo ezaugarri bereziengatik, gainditu egiten badute oinarri duten udalerrria (edo udalerrriak).

2. Udalez gaindiko plan sektorialek honakoak dituzte xede: garraio sistemako azpiegiturak edo instalazioak ezartzea, azpiegitura hidraulikoak, ingurumenaren kudeaketakoak, energia alorrekoak, telekomunikaziokoak eta antzekoa den beste edozein, baldin eta horiek lurraldearen antolamenduan duten eraginak eta dituzten ondorioek, beren tamaina, garrantzi edo ezaugarri bereziengatik, gainditu egiten badute oinarri duten udalerrria (edo udalerrriak).

3. Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialetan biltzen diren determinazioak, zeinak sartuko eta egokituko baitira aplikatzekoak diren maila handiagoko lurralde antolamenduko tresnen determinazioetara, lotesleak izanen dira kasuko toki entitatearen edo entitateen planeamendurako. Horrez gainera, ukitutako toki entitateek beren hirigintza-planeamendua egokitu beharko dute harentzat ezartzen diren determinazioetara, planeamendu hori berrikusi edo aldatzen denean, betiere aipatu determinazioek zuzenean ukitzen badute berrikuspen edo aldaketa horren xedea.

4. Nafarroako Gobernuari dagokio plan edo proiektu sektorial bat udalez gaindikoa dela deklaratzeko, foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako. Horretarako, honako hauek arrazoitu eta justifikatu beharko ditu espedientean:

a) Aurreikusitako jarduketek edo azpiegiturek udalez gaindiko esparruan eragiten diotela lurraldearen antolamenduari, eta baldintza hauetakoren bat betetzen dutela: lurraldearentzat izaera antolatzaile eta egituratzailea izatea; baliagarriak izatea Nafarroako Gobernuaren, toki entitateen edo Estatuaren politika sektorialak Nafarroak Foru Komunitatean garatu, ezarri edo exekutatzeko;

edo foru legedi sektorialean ezarritako determinazioei badagozkie.

b) Deklarazio hori beharrezkoa dela honako hauek ziurtatzeko: plan edo proiektuaren xede diren jarduketak, azpiegiturak, zuzkidurak eta instalazioak behar bezala txertatzen direla lurraldean; kasuko sare eta zerbitzuekiko konexioa, dauden funtzionaltasuna kaltetu gabe; kokalekuaren inguruneari egokitzeko, eta lurralde- nahiz hirigintza-planeamendu indarduneko determinazioekin artikulatzeko; edo justifikatua egotea administrazio eskudunek onetsitako plan edo programa publikoetan, edo foru legedi sektorialean ezarritako determinazioetan.

c) Proiektuaren edo planaren udalez gaindiko eraginaren deklarazioa Nafarroako Gobernuak onetsi edo ezetsi aurretik foru lege honen 45.2.b) artikulua aipatu bezala, partaidetza- eta sozializazio-prozesu bat egin dela ukitutako gizarte- eta lurralde-eragileentzat, partaidetza-plan publiko baten bidez, betiere errespetatuz Gardentasunari eta Gobernu Irekiari buruzko ekainaren 21eko 11/2012 Foru Legeko bermeak, baldintzak eta eskubideak.

43. artikulua. Udalez gaindiko plan sektorialen edukia.

1. Udalez gaindiko plan sektorialek honako determinazio hauek izanen dituzte:

a) Antolamenduaren xedea den esparrua mugatzea, adierazita zein diren ukitutako udalerriak, eta esparru horrek hartzen duen espazioaren deskribapena, horren barrenean zehazturik jarduketa kokatzen den gune geografikoa eta lehendik daudenetatik jarduketari interesatzen zaizkion azpiegitura orokorrak. Mugatzen den esparruak jarduketatik kanpoko sistema orokorrek lotzeko azpiegiturak jaso beharko ditu.

b) Udalez gaindiko deklarazioa emateko arrazoen justifikazioa.

c) Plan sektorialaren xede den jarduketa behar besteko zehaztasunarekin deskribatzea.

d) Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa, eta edozein lurzoru mota urbanizatzeko beharrezkoak diren determinazioak, egituratzaileak nahiz xehatuak. Nolanahi dela ere, determinazio xehatuak, guztiak edo haietako batzuk, finkatzen ahalko dira plana garatzen denean, plan partzial, plan berezi eta xehetasun-azterketen bidez, eta urbanizazio proiektuen bidez eta hirigintza-kudeaketarako tresna egokien bitartez exekutatzeko ahalko dira, plana nolako jarduketa-sistemaren bidez garatzen den, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentuak one-

tsita, ukitutako udalei entzunaldia eman ondotik, edo dagokion udalak onetsita, baldin eta horretarako baimena ematen badu aipatutako departamentuak eta hark emandako jarraibideen arabera.

e) Foru lege honen 55. artikuluan ezarritako determinazioak betetzea.

f) Lurraldearen gaineko eragina, ingurumena- ren gaineko ukipenak eta haiek zuzentzeko edo leuntzeko neurriak, edo, legeak hala agintzen duenean, ingurumen eraginaren ebaluazioa.

g) Egiten dituzten proposamenen analisisia, beren bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomikoari erreparatuz, eta erregelamendu bidez ezartzen diren bermeak.

h) Jarduketa egiten den udalerrian edo udalerrietan indarra duen hirigintza-planeamenduaren aipamena.

i) Partaidetza publikoko prozesuaren sintesia eta konklusioak.

2. Udalez gaindiko plan sektorialaren garapean aurreikusi beharko da udal ukituei laga behar zaiela ondasun higiezinaren salerosketarako bideratu daitekeen irabazizko aprobetxamenduaren %10, urbanizazioko kargarik eta bestelakorik gabe. Toki entitateentzako lagapena kasuan kasuko kudeaketa-tresnen bitartez egiten da, udalez gaindiko plan sektorialaren jarduketa-eremuan sartuta dagoen udal mugarteko azalera-aren arabera. Ez dira irabazizko aprobetxamendutzat joko erabilera edo zerbitzu publikorako diren ekipamendu eta zuzkidura publikoak.

3. Ekimen partikularreko plan sektorialek, horiez gain, honako hauek ere beharko dituzte:

a) Jarduketaren bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomikoari buruzko azterlana eta hura exekutatzeko alde aurretik kalkulatzeko den denbora.

b) Jarduketaren ondoriozko betebeharrak betetzeko sustatzaileak dituen konpromisoak, nahitaez bermatu beharko dituenak. Guztizko bermea ezin izanen da izan zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio obrak egiteko ateratzen den kostuaren %6 baino txikiagoa, plan sektorialaren beraren ebaluazio ekonomikoaren arabera, eta eratu nahiz ezereztatzen ahalko da aurrez administrazio jarduleak baimena emanda, betebeharrak betetzeko faseen arabera.

4. Udalez gaindiko plan sektorialek beren determinazioak argi eta nahiko azaltzeko behar adina agiri eduki beharko dituzte.

44. artikulua. Udalez gaindiko proiektu sektorialen edukia.

1. Udalez gaindiko proiektu sektorialetan, beren lurraldearen gaineko ezarpena egoki deskribatzeko eta arautzeko eta inpaktuak eta elkarreraginak aztertzeko behar den eduki guztia jaso beharko da, ongi zehaztua. Halaber, obrak exekutatzeko eskatzen ahal diren eduki-egokitzapenak baimentzeko prozedurak ere aurreikusiten ahalko dira.

2. Horretarako, udalez gaindiko proiektu sektorialek honako determinazio hauek jasoko dituzte:

a) Proiektuaren xede den azpiegitura edo instalazioa ezartzen deneko espazioaren eta haren eraginaren lurralde-esparruaren deskribapena, horren barne direla jarduketaren kanpoko sistema orokorreko lotura-azpiegiturak.

b) Azpiegitura edo instalazioa udalez gaindikoa izatearen deklarazioa emateko arrazoen justifikazioa.

c) Proiektuaren xedeko azpiegituraren edo instalazioaren ezaugarrien deskribapena, behar bezain zehatza.

d) Lurralde fisikoaren gaineko eragina, ingurumenaren gaineko ukipenak eta haiek zuzentzeko edo leuntzeko neurriak, eta, legeak hala agintzen duenean, ingurumen eraginaren ebaluazioa.

e) Jarduketa egiten den udalerrian edo udalerrietan indarra duen hirigintza-planeamenduaren aipamena.

f) Proiektuaren esparruan lurzorua erabilerara eta babesa arautzeko araudia eta haren justifikazioa.

g) Partaidetza publikoko prozesuaren sintesia eta konklusioak.

3. Ekimen partikularreko proiektu sektorialek, horiez gain, honako hauek ere beharko dituzte:

a) Azpiegituraren edo instalazioaren bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko azterketa eta hura exekutatzeko alde aurretik kalkulatu den denbora.

b) Proiektuaren ondoriozko betebeharrak betetzeko sustatzaileak dituen konpromisoak, nahitaez bermatu beharko dituenak. Guztizko bermea ezin izan da izan zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio obrak egiteko ateratzen den kostuaren %6 baino txikiagoa, proiektu sektorialaren beraren ebaluazio ekonomikoaren arabera, eta eratu nahiz ezereztatzen ahalko da aurrez administrazio jarduleak baimena emanda, betebeharrak betetzeko faseen arabera.

4. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak baimena ematen ahalko du proiektu sektorial batean sartutako obren exekuzio materialak eskatzen dituen egokitzapenak egiteko, proiektu sektorialean berean ezarritako moduan.

5. Proiektu sektorialek beren determinazioak argi eta nahiko azaltzeko behar adina agiri eduki beharko dituzte.

45. artikulua. Prestatu eta onesteko prozedura.

1. Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialak ekimen publikoak edo pribatuak sustatzen ahalko ditu.

2. Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialak honako prozedura honen arabera formulatu eta onetsiko dira:

a) Udalez gaindiko plan edo proiektu sektorial bat sustatzen duen erakundeak, entitateak, pertsona juridiko edo fisikoak Nafarroako Gobernuaren esku utziko du, hark balioetsi dezan.

b) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak, ukituriko departamentuekin koordinaturik eta Lurraldearen Antolamenduko Batzordearen alde aurreko txostena izanik, udalez gaindiko eraginaren deklarazioa onetsi edo ezesteko proposamena igorriko dio Nafarroako Gobernuari.

c) Nafarroako Gobernuak, bidezkoa iruditzen bazaio, kasuko plana edo proiektua udalez gaindikoa dela deklaratu du, foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako.

d) Plana edo proiektua udalez gaindikoa dela deklaratu duen Nafarroako Gobernuaren erabakia Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu da, eta espedientea jendaurrean jarriko da eta planak edo proiektuak eragindako udalei entzunaldia emanen zaie, aldi bereko tramiteetan, hilabete batez, gutxienez.

e) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak alegazioei buruzko txostena egin ondoren, Lurraldearen Antolamenduko Batzordeari igorriko zaio, txostena egin dezan.

f) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak proposaturik, Nafarroako Gobernuak erabakiko du, bidezkoa bada, onesten duela, eta, horrekin batera, antolamendua hobetzeko behar diren zuzenketa neurriak edo baldintzak ezartzen ahalko ditu.

3. Ekimen partikularrak sustatutako plan eta proiektu sektorialak onesteko eskaerak ezetsi direla ulertuko da, baldin eta espresuki ebazten ez badira espediente osoa erregistroan sartzen dene-tik lau hilabete igarota.

4. Nafarroako Gobernuak emandako behin betiko onespenean erabakitzen ahalko da, hala behar badu, onura publikoaren edo gizarte intere-saren deklarazioa, baita presakoa dela ere, desjabetzearen ondorioetarako.

5. Udalez gaindiko plan sektorialen determina-zio xehatuaren aldaketak egiteko, lurraldearen anto-lamenduaren eta hirigintzaren arloan eskuduna den departamentuak onetsi beharko ditu, jendau-rean hilabete batez egon eta ukitutako udalei en-tzutea eman ondoren, edo, bestela, kasuan kasu-ko udalak, aipatutako departamentuak baimentzen badu eta hark emandako jarraibideekin bat.

46. artikulua. Indarraldia.

1. Udalez gaindiko plan sektorialek mugarik gabeko indarraldia dute. Dena dela, Nafarroako Gobernuak, ofizioz edo alde batek eskatuta, haiek iraugitzea erabakitzen ahalko du honako kasu hauetan:

a) Behin betiko onespentetik bi urte igarotzea urbanizazio obren exekuzioari ekin gabe, edo, horiek hasita ere, bi urtetik gora eteten direnean ezinbesteko arrazoi justifikaturik izan gabe.

b) Sustatzaileak exekuzioari uko egitea.

c) Plana zentzurik gabe gelditzea, udalez gain-diko plan sektorialak antolatzen duen eremuaren ezaugarriak edo planaren xedea bera nabarmen aldatzeagatik. Kasu horretan, plana eragin zuen arrazoia desagertuz gero, lurzoruak antolatu beharko dira, udal plan orokorrean sartuz.

d) Behar bezala justifikatutako interes publiko-ko arrazoiak gertatzea.

e) Haren exekuzioa amaitu izatea eta haren xedea bete izatea. Halakoetan, plana udal planea-menduan sartuko da, baina sartze horrek ez du ekarriko plan sektorialaren edukiaren funtsa alda-tzea. Sartze hori egiten ahalko da udal plan oroko-rraren aldaketa baten bidez, Nafarroako Gober-nuak baimena emanda, edo udal plan orokorraren berrikuspen baten barrenean.

f) Jarduketak kokatzen diren tokiko entitateek eskatzen badute sar dadila udal planeamenduan, eta sartze horrek ez badakar plan sektorialaren edukiaren funtsa aldatzea. Sartze hori egiten ahal-ko da udal plan orokorraren aldaketa baten bidez, Nafarroako Gobernuak baimena emanda, edo

udal plan orokorraren berrikuspen baten barrene-an.

2. Proiektu sektorialek mugarik gabeko inda-rraldia dute. Dena dela, Nafarroako Gobernuak, ofizioz edo alde batek eskatuta, haiek iraugitzea erabakitzen ahalko du honako kasu hauetan:

a) Behin betiko onespentetik bi urte igarotzen direnean exekuzioari ekin gabe, edo, exekuzioa hasita ere, bi urtetik gora eteten denean ezinbes-teko arrazoi justifikaturik izan gabe.

b) Sustatzaileak exekuzioari uko egitea.

c) Haren exekuzioa amaitu izatea eta haren xedea bete izatea. Hala bada, proiektua udal pla-neamenduan sartuko da, baina sartze horrek du ekarriko proiektu sektorialaren edukiaren funtsa aldatzea. Sartze hori egiten ahalko da udal plan orokorraren aldaketa baten bidez, Nafarroako Gobernuak baimena emanda, edo udal plan oro-korraren berrikuspen baten barrenean.

d) Jarduketak kokatzen diren tokiko entitateek eskatzen badute sar dadila udal planeamenduan, eta sartze horrek ez badakar proiektu sektoriala-ren edukiaren funtsa aldatzea. Sartze hori egiten ahalko da udal plan orokorraren aldaketa baten bidez, Nafarroako Gobernuak baimena emanda, edo udal plan orokorraren berrikuspen baten barrenean.

47. artikulua. Toki kontroletatik salbuesteko kasuak.

Udalez gaindiko plan edo proiektu batean aurreikusitako obrek, toki entitateen aurrean kitatu beharreko zerga betebeharrak deusetan ukatu gabe, ez dute lizentzia edota toki entitatearen bes-telako prebentzio-kontrolik beharko, honako baldintza hauek betetzen direnean:

1. Nafarroako Gobernuak interes orokorreko-tzat deklaratzeko dituen azpiegiturak, zuzkidurak eta instalazioak eraiki edo konpontzeko edo haiek martxan jartzeko obrak izatea. Interes orokorreko deklarazioa egiten ahalko da udalez gaindiko plan edo proiektu sektorialaren behin betiko onespene-arekin batera, edo geroago, Nafarroako Gobernuaren foru dekretuaren bidez.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigin-tzaren arloan eskumena duen departamentuak deklarazio hori jakinaraztea ukitutako toki entitate-ei.

3. Obrak hasi edo martxan jarri aurretik, susta-tzaileak egiaztatu beharko du lurraldearen antola-menduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuan ezen exekuzio proiektua lo-

tzen zaiela plan edo proiektu sektorialeko determinazioei eta ingurumena babesteko araudiari.

4. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak, ukitutako toki entitateei entzunaldia eman ondoren, obren exekuziorako baimena emanen du, beharrezkoak diren determinazioak zehaztuta.

5. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak ukitutako toki entitateei baldintza horiek guztiak betetzen direla jakinarazi ondoren, sustatzaileak ekiten ahalko dio obrak zuzenean egiteari edo jarduera martxan jartzeari.

6. Obren edo instalazioen exekuzioa edo jarduera martxan jartzea amaitu ondoren, sustatzaileak ziurtagiri bat aurkeztuko du lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuan, teknikari eskudunak sinaturik, egiaztatzeko amaiera hori gertatu dela eta egindakoa egin dela exekuzio proiektuaren arabera; ziurtagiri hori ukitutako toki entitateei igorriko die departamentuak.

7. Baimenaren baldintzak betetzen direla egiaztatu ondoren, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak jarduerari hasiera emateko baimena emanen du.

II. KAPITULUA

Udalen hirigintza-planeamendua

1. ATALA

Hirigintza-antolamenduko determinazioak

48. artikulua. Hirigintza-antolamenduko tresnak.

1. Hirigintza-antolamendua eratzen da udalaren hirigintza-planeamenduko tresnek, foru lege honen arabera, ezartzen dituzten determinazioen multzoaren bidez.

2. Nafarroako Foru Komunitatean, honako hauek dira udalen hirigintza-planeamenduko tresnak:

a) Udal plan orokorra, udalerrri bakoitzaren eremu osoaren gainekoa.

b) Udal plan orokorren antolaketa garatzen duten planak, kasuan-kasuan. plan partzialak, plan bereziak, hiri-jarduketarako plan bereziak eta xehetasun-azterketak. Halaber, plan berezi independenteak formulatzen ahalko dira, udal plan orokorra garatzeko beharrik gabe, foru lege honetan ezarritako baldintzetan.

3. Era berean, hirigintza-antolamenduko tresnatzat hartuko dira eraikigintzari eta urbanizazioari buruzko ordenantzak eta katalogoak.

4. Bidezkoa denean, lurralde antolamenduko tresnek ezarritako determinazioak udalaren hirigintza-antolamenduko tresnetan jaso beharko dira, hirigintzako determinazio gisa.

49. artikulua. Hirigintza-antolamendua osatzen duten determinazioak.

1. Udalaren hirigintza-antolamenduko determinazioak egituratzaileak edo xehatuak izan daitezke:

a) Determinazio egituratzaileek zehaztu egiten dituzte udalerrri bakoitzaren lur eremu osoa okupatu, erabili eta zaintzeko eredia, baita hiri- nahiz lurralde-egituraren funtsezko elementuak eta beraien etorkizuneko garapena ere.

b) Antolamendu xehatuko determinazioak dira aurreko determinazioek behar izaten dituztenak, halako neurrian non exekuzio materialeko ekintza zehatzak egin ahal izateko beharrezkoak diren.

2. Honako hauek hartuko dira hirigintza-antolamenduko determinazio egituratzailetzat:

a) Lurzoru motak seinalatzea, eta, lurzoru urbanizaezinean, foru lege honetan definitutako kategoriak eta azpi-kategoriak seinalatzea.

b) Lurraldearen banaketaren ondoriozko sektoreak mugatzea, bakoitzaren antolamendurako oinarriko baldintza eta irizpideak seinalatuz.

c) Sistema orokorrak definitzea, hots: bide publikoak, hiri zerbitzuak, espazio libre publikoak eta ekipamendu publiko nahiz pribatuak, edo biztanleria osoarentzako zuzkidura publikoen multzoak.

d) Lurzoru urbanizagarrian, sektore bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna eta erabilera globalak, eta nola edo halako babes publikoa izanen duten etxebizitzaren nahitaezko portzentajea finkatzea.

e) Lurzoru urbanizaezina babesteko arauak ezartzea, bere landa-izaerari eusteko, ingurune naturala babesteko eta eraikuntzak bakarturik daudela ziurtatzeko, betiere kasuan kasuko kategoriaren arabera.

f) Erreserba-eremuak mugatzea, bidezkoa denean, udalaren lurzoru-ondarea eratzeko.

3. Hirigintza-antolamenduko determinazio xehatutzat honako hauek hartuko dira guztienez:

a) Hiri-bilbeen definizio zehatza, bereziki eraikuntza eta bide-elementuen lerrokaduren eta sestra-lerroen bidez.

b) Lurzatiaren gaineko egintzak arautzen dituzten baldintzak eta, exekuzio materialaren esparru izateko, lurzatiek bete behar dituztenak.

c) Onar daitezkeen obra moten araudia eta eraikinek bete behar dituzten baldintzak; halaber, euren morfologia eta tipologia.

d) Erabilera xehatuaren eta esku-hartze onargari eta debekatuen araubidea, bai eta baimenduak izateko bete behar dituzten baldintzak ere.

e) Bide publikoetako, hiri zerbitzu-espazio libre publikoetako eta ekipamendu publiko nahiz pribatu-erabilera tokien sistemen definizioa, alegia, sistema orokortzat hartu gabe ere, sistema orokortetako zerbitzuak osatzeko beharrezkotzat jotzen diren zuzkidura publikoen definizioa.

f) Planeamenduaren helburuekin eta irizpideekin bat ez etortzeagatik, antolamenduz kanpo deklaratu diren lurzoru-erabilera eta, bereziki, eraikuntza eta instalazioen zerrenda.

g) Exekuzio unitateak mugatzea eta jarduketak sistemak finkatzea.

h) Hirigintza arloko betebeharrak betetzeko epeak seinalatzea.

i) Beren balio natural edo kulturalarengatik edo jabari publikoarekin duten loturagatik, kontserbatu edo berreskuratu behar diren elementuen identifikazioa eta katalogazioa, bidezkoak diren babes neurriekin batera.

j) Minusbaliotasun organiko edo zirkunstantzial bat daukaten pertsonen, oro har, erabilera publiko-espazio libreen, kaleen, eraikinen, lokalen eta garraio-bideen erabilera eta irisgarritasuna bermatzen dieten determinazioak, oztopo fisiko eta zentzumenezkoen buruzko araudiak ezarritako xedapenekin bat.

k) Banaketa-eremuak mugatzea eta, hala badagokio, haiei sistema orokorrak atxikitzea, eta haien ereduak aprobetxamendua eta planeamenduaren homogeneizazio-koefizienteak finkatzea.

l) Urbanizazioen eta eraikinen eragimen eta eraginkortasun energetikoa lortzeko determinazioak, 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentarauari jarraituz, eta helburu horiek errazteko neurriak.

m) Berritze-, berronertze- eta birgaitze-eremuak definitzea, bai eta hiri-lurzoruan jarduketak garatzeko oinarriko irizpideak ere.

50. artikulua. Antolatutako lurraldea sektoreka banatzea.

1. Antolamenduaren xede den lurralde esparrua sektoreka banatzen duen determinazioaren helburua da hirigintza-antolamendu egiturazalea aztertu eta egiteko behar adinako neurria duten espazio-unitateak zehaztea. Sektore bakoitzak oinarriko bi eginkizun ditu, haren mugaketa egitekoan kontuan hartu beharrekoak:

a) Antolamendu egiturazailerako oinarriko baldintzak eta hirigintzako antolamendu xehatua garatzeko irizpideak ezartzeko erabiliko den espazio-esparrua izatea.

b) Antolamendu xehatua plan partzialen edo plan berezien bidez garatzeko lurralde esparrua izatea, hala behar denean. Antolamendu xehatua lehendik ezarrita dagoen lurzoruetan ere mugatu beharko dira dagozkien sektoreak, eta horiek izanen dira gero egiten den edozein aldaketa justifikatzeko aipatu beharko den erreferentzia.

2. Sektore bakoitza hirigintzaren aldetik koherenteak diren irizpideei jarraikiz mugatu beharko da, hala sektorearen beraren koherentziaren ikuspuntutik nola hirigune eta udalerriri osoarenetik. Horretarako, ahaleginak egiten dira sektoreen arteko mugaketa bat etortzea lurraldearen edo antolamenduaren elementu egiturazaleekin.

3. Hirigintzako sailkapen desberdineko lurzorua eta/edo, horien barrenean, erabilera global desberdinak hartzen dituzten sektoreetan, azpi-sektoreak egin beharko dira, etxebizitzari edo zuzkidura- eta zerbitzu-espazioei buruzko determinazioak, foru lege honen 54 eta 55. artikuluetan aipatzen direnak, egiaztatu ahal izateko.

51. artikulua. Udal plan orokorra garatzeko irizpideak.

1. Udal plan orokorraren helburua izanen da udalerriri biztanleen bizi kalitatea hobetzea eta lurraldearen eta hiriaren garapen jasangarria lortzea. Horretarako, bere neurriak proposatuko ditu eta beste politika batzuekin lankidetzan ariko da honako arazoak saihesteko: espazio publikoak gutxiegi edo desegokiak izatea, minusbaliotasunak daukaten pertsonen irisgarritasunerako ekipamendu gabezia. Era berean, honakoak lortzen ere saiatuko da: energia kontsumo txikiagoa, eraikinen eraginkortasun eta efizientzia energetikoa. Eta honakoak saihesten ere bai: garraio publikoaren gabeziak; kultur ondarea eta naturaguneak kaltetzea; zarata; airea, ura edo paisaia hondatzea; zikinkeria; eta jendea deserrotzea, zokoratzea edo baztertzea.

Udal plan orokorrak foru lege honen atariko tituluari aipaturiko helburu eta printzipio orokorrei erantzuten die, eta helburu hauek izanen ditu: lurralde-antolamendurako estrategia eta eredu bat definitzea, udalerraren lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioak betetzea eta bizi kalitatea hobetzea.

2. Udal plan orokorrak bere araudian sartuko dituen determinazioek ziurtatu beharko dute lehendik dauden hiri-sareen iraupena eta hobekuntza, hiri-berroneratze eta -berritzea eta kultur ondarearen babes, bereziki bere hirigune historikoena, bai eta zabalgunen berrikeria lotura egokia ere.

3. Horretaz gain, udal plan orokorraren helburua izanen da konponbidea ematea bizitegi-eraketa, zuzkiduretarako nahiz jardura ekonomiko-eraketa lurzoru beharrei, eta proposatzen den hirigintza-garapenaren eredurako justifikazio beharrei. Horretarako, justifikatuko du ezen mugatzen dituen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien ondorioz datorren hazkundearen tamaina egokia dela bere hiri-bilbeak osatzeko eta proposatutako hirigintza-ereduari eta aurreikus daitekeen lurzoru-eskaerari erantzuteko, eta garapen horietarako hautatzen dituen lurzoruak, aukeran daudenen artean, aproposak edo komenigarriak direla.

4. Udal plan orokorrak lurzoru urbanizagarriko sektore edo azpi-sektore bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna eta erabilera globala zehaztuko ditu, bai eta, kasu bada, hiri-lurzoruko jarduketak garatzeko oinarriko irizpideak ere.

5. Udal plan orokorrak bere populazioaren zerbitzurako egokiak diren sistema orokorrak eta toki-sistemak aurreikusiko ditu, eta bereziki, espazio libreak eta berdeguneak, osasun ekipamenduak eta hezkuntza nahiz gizarte ongizatekoak, bai eta gizarte eta kultur arloko, kirolerako eta ingurumenari lotutako ekipamenduak ere, eta eman behar duten zerbitzuarekin hobekien egokitzeko diren lekuetan kokatuko ditu.

6. Udal plan orokorrak, halaber, aurreikusi eta justifikatu beharko du bide-sare orokorrarekin ezarritako loturak egokiak direla, eta dauden edo gerora begira proposatu diren hirigintza-azpiegitura eta zerbitzuak aski direla.

7. Udal plan orokorrak, bere determinazioen artean, kudeaketarako eta emaitzen azterketarako adierazle sistemak bat jaso beharko du, planaren jarraipena eta ebaluazioa egin ahal izateko.

8. Udal plan orokorrak lurzoru urbanizaezinen lurralde-antolaketa bat planteatuko du, lurralde-kapitalaren aprobetxamendu adimentsua lor-

tzeko. Horretarako, paisaia-irizpideekin mugatuko dira antolamendu-sektoreak, foru lege honen 49.2 artikuluko b) letran ezarritakoari jarraituz. Antolamendu-proposamenean sektore bakoitzerako determinazioak bereiz jasoko dira, bakoitzaren balio partikularren, inguruabarren eta lurralde-helburuen arabera, udalak daukan lurralde-antolamendurako strategiaren eta ereduaren esparruan.

Ondorio horietarako, antolamendu-proposamenak aintzat hartuko ditu lurralde antolamenduko planen determinazio guztiak, bai eta lehendik dauden azpiegiturak, eraikinak, erabilera eta jarduerak ere, haien aprobetxamendu jasangarria –eta lurzoru urbanizaezinen babesarekin eta zainketa-arekin bateragarria– lortzeko.

Antolamendu-proposamen horien esparruan, plan orokorrak lehendik dauden legeko eraikuntzen eta instalazioen erabilera aldatzea aurreikusiten ahalko du, baldin eta baldintza hauek betetzen badira: enplegua sortzen duten jardura ekonomiko-eraketa erabiltzea, azpiegitura berrien zuzkidura behar ez izatea eta ingurumenaren, paisaiaren eta ondarearen egoera hobetzea.

52. artikulua. Garapen jasangarriari buruzko determinazioak.

Hirigintza-planeamendu orokorrak honako helburuak izanen ditu:

1. Dauden biziguneen hazkunde konpaktua sustatzea. Horretarako:

a) Hiri-hazkunde orientatuko da egun dauden hiri-bilbeak osatzera, lehentasuna emanaz hedapen ez-jarraituko prozesuei edo biziguneetatik kanpo hedatzekoei.

b) Lehentasuna emanaz zaio lehendik dauden biziguneen finkapenari, eraikinen birgaitze-jarduketak eta hirien berroneratze- eta berrikuntza-jarduketak planifikatuz, betiere arreta berezia eskainiz hiri-espazio zaurgarriari, hiri-bilbean txertatutako espazio hutsak berreskuratzeari eta abandonatutako edo gutxiegi erabilutako higiezin berrerabilpenari.

2. Eragimen energetikoa hobetzeko jarduketak diseinatzea. Horretarako, honakoak sustatuko dira:

a) Energia berriztagarri tekniko eta ekonomiko bideragarrien erabilpena eta alderdi bioklimatikoen tratamendu zuzena, bai eta espazio publikoak kostu txikiarekin hobetzea ere, lehentasuna emanaz tokiko landaredia erabiltzeari eta aurrezpen-estrategiak ezarri ureztaketaren eta mantentze-lanen arloetan.

b) Energia berriztagarrien instalazioak sartzea, eta, horrela, energia ez-berriztagarrien iturrien inpaktua orekatzea.

c) Eraikuntza berrietan, ahaleginak eginen dira orientazio egokia lortzeko, eguzki-orduen eragina eta haizeen erregimena bezalako faktore naturalen onurak hartzeko.

d) Eraikinen birgaitze-jarduketetan eta hirien berroneratze- eta berrikuntza-jarduketetan, eraikinetako inguratzailea hobetzeko esku-hartzeak sustatuko dira, energia-eskaera gutxitzeko; energia-hobekuntzako obrak egitetik heldu diren bolumenen edo azalera eraikiaren handitzeak ez dira kontuan hartuko parametro horiei aplikatzekoak zaizkien gehieneko mugak kalkulatzeko orduan.

3. Mugikortasun jasangarriari buruzko determinazioak ezartzea. Horretarako:

Hirigintza-planeamendu orokorrak mugikortasun jasangarriko politikak ezarriko ditu, honakoak integratuz: oinezkoen eta txirrindularien mugikortasun-irizpideak, bide-segurtasunaren kontzeptua kaleen eta espazio publikoen diseinuan, eta herritarrek garraio publiko eta kolektibora eta inpaktu txikiko gainerako garraio-sistemetara erraz iristeko modua izatea.

4. Irisgarritasuna hobetzea; horretarako:

a) Hirigintza-planeamendu orokorrean ahaleginak eginen dira eraikin eta espazio publikoen irisgarritasuna hobetzeko, arkitektura-oztopoak kenduz eta igogailuak, aparkaleku egokituak eta bestelako zerbitzu komunak jarriz.

b) Jabari publikoko azalera, espazio libreak edo bestelako zuzkidura publikoak okupatzea ezinbestekoa baldin bada igogailuak, aparkaleku egokituak edo bestelako zerbitzu komunak jartzeko –legez exijituzkoak diren zerbitzu komunak nahiz eraikinen birgaitze-jarduketetan edo hirien berroneratze- eta berrikuntza-jarduketetan aurreikusita daudenak–, deklaratzeko da okupatu behar hori nahikoa arrazoi dela okupatzen denaren sailkapena eta kalifikazioa aldatzeko, bai eta, behar izanez gero, desatxiki eta jabeen erkidegoari besterentzeko, edo, kasua bada, erkidegoen batasunari, sortzen diren espazio publikoen funtzionaltasuna bermatzen bada betiere.

c) Eraikigarritasunaren, altueraren, bolumenaren edo gutxienezko distantzien mugei dagokienez, ez da kontuan hartuko zenbateko lurzorua, lurpea eta hegala hartzen duten igogailuek, aparkaleku egokituak edo irisgarritasunarekin nahiz oztopoak kentzearekin zerikusia duten jarduketek, betiere jarduketa horiek legez egin beharrekoak badira edo eraikinen birgaitze-jarduketetan edo hirien

berroneratze- eta berrikuntza-jarduketetan aurreikusita badaude.

5. Paisaiaren babesa bultzatzea.

Pasaia babesteko helburuz, hirigintza-planeamendu orokorrak honako alderdi hauek jasoko ditu:

a) Beren garrantziarengatik edo berezitasunarengatik babestu beharrekoak diren lekuneak identifikatzea.

b) Paisaiaren babes estentsibo eta ez-murriztailea bermatzen duten irizpideak ezartzea.

c) Beren humanizazio historikoaren ezaugarri diren bereizgarrien edo balio naturalen aldaketa larriaren ondorioz, paisaiaren aldetik lehengoratu beharko liratekeen tokiak eta inguruneak identifikatzea.

53. artikulua. Mugikortasun jasangarria.

Hirigintza-planeamenduak mugikortasun eta hirigintza jasangarria sustatuko ditu, herritarren joan-etorri beharrak gutxitzeko eta garraio publikoaren erabilera eta eragimena errazteko. Horretarako:

1. Garapeneko estrategiak aplikatuko dira garraioari begira; honakoak, besteak beste:

a) Hiri-azpiegituretako inbertsioetan lehentasuna emanen zaie garraio publikoko sistemak ezartzeari eta hobetzeari.

b) Urbanizatzeko eta bide publikoak diseinatzeko irizpideei dagokienez, garraio publikoa eta motorrik gabeko garraio-moduak, bereziki oinezkoentzako eta txirrindularientzako ibilbideak, erraztuko dira.

c) Hirietan, aldirietako aparkalekuak sustatuko dira, garraio publikoa hartzeko tokietatik hurbil. Gutxienezko aparkaleku kopurua erregelamendu bidez zehaztuko da udalerrri mota bakoitzerako.

2. Udalek hirigintza-planeamenduaren eta garraioaren plangintzaren arteko koordinazioa bermatuko dute.

Bereziki, hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan antolamendu xehatua ezarriko duten planeamendu-tresnetan, sortuko den mugikortasunari buruzko azterlan bat erantsi beharko da, eta hartan ebaluatuko da bideragarria ote den jasangarritasunaren ikuspuntutik kudeatzea sektorearen garapenaren ondorioz etor litekeen herritarren eta salgaien mugimendua, betiere honako hauek aztertuz: garraio publikoaren aukerabideak, bidesarearen ahalmena eta funtzionaltasuna, eta garraibide alternatiboak.

Lurzoru urbanizagarrietan, gainera, susta-tzaileek beren gain hartu beharko dituzte bide publikoen sistema orokorrak eta tokiko sistemak zabaltzetik edo sendotzetik heldutako kargak, lehendik zuten ahalmenari eta funtzionaltasunari eustea bermatzeko beharrezkoak direnak.

54. artikulua. Etxebizitzari buruzko determinazioak.

1. Udal plan orokorretan behar diren determinazioak sartu beharko dira ziurtatzeko ezen, planeamenduaren behin betiko onespenetik hasi eta bederen zortzi urteko eperako aurreikusitako bizitegi-ahalmen berriaren %50, gutxienez, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke izan dadin. Ehuneko hori 70era igoko da Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuan sartuta dauden udalerrien udal plan orokorretan. Aurrekoa gorabehera, urbanizazio jarduketara bat objektiboki bidegabe dela justifikatzen bada, bizitegi-ahalmena %50era jaisten ahalko da.

Bizitegi-erabilera horien finkapena antolamendu egituratzailetik aterako den sektorizazioan zehaztu beharko da, eta horri eutsi beharko zaio, gutxienez harturik, udal planeamenduaren geroagoko aldaketa eta berrikuspenetan. Lurzoruaren antolamendu xehatua ezarriko duen planeamenduak edo hirigintza-kudeaketako tresnek finkatuko dute kasu bakoitzean zein diren bizitegi-erabilera horiei atxikitzen zaizkien lurzatiak.

2. Antolamendu berriari aurreikusten diren 10.000 biztanletik beherako udalerrietan, Iruñerriko udalez gaindiko planeamenduaren eremuaren barrenean sartutakoek bestelakoetan, behar bezala justifikatzen badute ez dela komeni aurreikuspen horiek gauzatea, etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentuko kontseilariaren baimena lortzen ahalko dute betebeharrak murriztu edo kentzeko.

Halaber, proposatutako aldaketak 20 etxebizitza edo gutxiago gehitzea aurreikusten badu eta hiri-lurzoru finkatuetan eraikitzeke asmoa badago, udalek etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarren betebeharrak murriztu edo kentzeko baimena lortzen ahalko dute etxebizitzaren arloan eskumena duen departamentutik.

3. Aurretik indarra zuen planeamenduaren aldean, lurzoru urbanizagarrien bizitegi-erabilera nola edo hala igotzen bada planeamendua aldatzeko edo berrikusteko prozesuen bitartez, nahitaez jaso beharko da etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra bete behar dela.

4. Artikulu honetan zehaztu den etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarren barreneko banaketan, etxebizitza guztien %70 gutxienez babes ofizialekoak izanen dira.

5. Etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra betetzeari dagokionez, bermatu beharko da estandar hori betetzen dela eskualde, banaketa-eremu edo exekuzio unitate berean eta beste batzuetan, betiere portzentaje hori bermatzen duten determinazioak onesten badira etxebizitza librearen portzentajea onetsi baino lehen edo aldi berean. Horretarako, beharrezkoa izanen da honako hauek aurreikustea, gutxienez: sektoreen mugaketari dagokiona, gehieneko etxebizitza kopurua, ereduak aprobetxamendua, tipologia bakoitzari esleitutako aprobetxamendua eta homogeneizazio-koefizienteak. Gainera, Nafarroako Gobernu departamentu eskudunak zilegi du etxebizitza babestuaren antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketa edo analisi bat eskatzea, hura onesteko aurretiazko baldintza gisa.

6. Planeamenduan lehenago aurreikusitako bizitegi-erabilera handitzen denean, hiri-lurzoru finkatuetako etxebizitza babestuaren gutxieneko portzentajea finkatzen duten determinazioak ez dira egituratzailetzat hartzen, eta, ondorioz, garapen-planeamenduan sartzen ahal dira.

55. artikulua. Zuzkiduretarako eta zerbitzuetarako espazioei buruzko determinazioak.

1. Kasuan-kasuan behar den planeamenduko tresnak zehaztuko du, orokorrean eta gutxienekoak ezarri, zein espazio erabiliko diren komunitate-ekipamenduetarako, parke, lorategi eta espazio publiko berezietarako, hiriko ura arazteko instalazioetarako eta populazioarentzat behar diren zerbitzuak bermatzeko behar diren gainerako azpiegituretarako.

2. Ekipamendu eta azpiegitura mota eta kategoria bakoitzerako, planeamenduak kalkulatu dituen populazio osoarentzat behar diren erreserbak, antolamenduaren gehieneko ahalmenean oinarrituz, elementu bakoitzaren hierarkia- edo zerbitzu-mailaren arabera bereiziz, eta zerbitzu publikoen dagokien sarean artikulaturik daudela joz. Bereizketa hori zehaztuko da bakoitzaren kalifikazioan, sistema orokorrak diren edo zerbitzu-maila tokioa duten bestelakoak diren.

3. Udal plan orokorrak zehaztu beharko du udalerririk bakoitzeko zuzkidura publikoen sarea, parkeez, lorategiez, berdegunez, kirol eremuez, josteta eta aisialdirako gune publikoak edo ekipamendu eta zuzkidura komunitarioez osatua, udalerririk hiri-sektoreetan eta urbanizagarrietan behar bezala banaturik, zerbitzuaren eta osagarritasuna-

ren arteko orekarik handiena bermatzeko. Zuzkidura publikoen sare hori osatzen duten lurrek jabari eta erabilera publikokoak izan beharko dute, deusetan ukatu gabe partikularrekin finkatzen diren formula hitzartuak, haien mantentze-lan eta kontserbaziorako. Zuzkidura mota honetarako moduluak honako hauek izanen dira:

a) Sistema orokor gisa, espazio libre publikoetarako erreserbak zehaztu beharko dira, eta haien azalera bateratu erabilgarria ez da izanen, biztanle bakoitzeko, bost metro koadrokoa baino txikiagoa, edo hamabost metro koadrokoa baino txikiagoa bizitegiatarako eraikitako 100 metro koadroko, hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren guztirako gehieneko ahalmenaren arabera neurturik. 500 biztanlera iristen ez diren biziguneek ez dute betebeharrak hori bete beharko, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskudunaren departamentuak hala erabakiz gero.

b) Bizitegi-erabilera lurzoru urbanizagarria duten sektore guztietan, toki-zuzkidura gisa eta, beraz, bere barrenean sartzen diren sistema orokorreko elementuak edozein direla ere, zuzkidura publikoetarako lur erreserbak zehaztu beharko dira, eta haien azalera ez da izanen 50 metro koadrokoa baino txikiagoa bizitegiatarako eraikitako 115 metro koadroko. Berdeguneetarako eta espazio libreetarako baizik erabiliko ez den erreserba horren azalera ez da inola ere izanen 20 metro koadrokoa baino txikiagoa eraikitako 100 metro koadroko, ez eta sektorearen azalera osoaren %10ekoa baino txikiagoa ere, azalera horretan kontuan hartu gabe bertan sartutako sistema orokorrak. Lagapen horiek txikiagoak izaten ahalko dira 500 biztanletik beherako biziguneetan, horretarako arrazoiak ematen badira. Udal plan orokorra onetsi ondoren egin daitezkeen lurzoru-hedapenak erreserben gutxieneko proportzio horri eutsi beharko diote.

c) Industrialdeetan edo zerbitzu-poligonoetan, sektorearen %10 gutxienez berdegune handietarako erabiliko da. Berdegune horiek antolamendu osoarekin bat datozela kokatuko dira, eta ahal dela ez dira jarriko bazter-lurretan edo sobran gelditutako eremuetan.

Antolamendu xehatua ezartzen duen planeamenduak modu justifikatuan finkatuko du azalera-tik zenbat erabiliko den erabilera anitzeko ekipamenduetarako hala lurzoru urbanizagarrian nola industriarako edo zerbitzuetarako hiri-lurzoru finkatu gabean.

4. Lurzoru urbanizagarrian edo/eta bizitegi-erabilera duen hiri-lurzoru finkatu gabean, ibilgailuentzako aparkalekuen aurreikuspenean, gutxienez,

bi plaza jarriko dira sestra gaineko edozein erabileraerako eraikuntzaren 100 metro koadroko, eraikin kolektiboetan, edo etxebizitza bakoitzeko 3 plaza familia bakarreko eraikuntzen sektoreetan, garajeetarako tokia kenduta; erabilera publikoko espazioetan, gutxienez 0,5 plaza jarriko dira etxebizitza bakoitzeko, eta 0,5 plaza, halaber, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabileraerako 100 metro koadroko. Sektore edo unitatearen testuingurua eta hirigintza-tipologia kontuan hartuta, eta batez ere inguruan garraio publikoak duen egoera eta perspektibak, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunak erabakitzen ahalko du espazio publikoan ezarri beharreko plaza kopuru zehatza arestian ezarritakoa baino handiagoa edo txikiagoa izatea. Horretarako, ezinbesteko baldintza izanen da mugikortasunari buruzko azterlan bat egitea, administrazio eskudunak ezarritako irizpideen arabera.

Lurzoru urbanizagarrian eta/edo industriarako edo zerbitzuetarako hiri-lurzoru finkatu gabean ibilgailuentzako aparkalekuen aurreikuspena egiteko, kontuan hartuko da zer tipologia duten lurzortiek eta zer jarduera ezartzea aurreikusten den lurzoru horietan. Saltoki handien kasuan, aparkaleku kopurua zehazteko orduan, kontuan hartu beharko da bertan biltzen diren mota desberdineko jardueren funtzionamendu konbinatua, hain zuzen aldi bereko erabilera bere unerik gorenean dagoenean. Lur gaineko aparkalekurako erabiltzen diren lursailek edo eraikuntzen barruan aparkalekurako erabiltzen den azalera eraikigarriak ez dute zuzkidura publikoen erreserbarik sortuko.

Nafarroako Gobernuak, foru dekretu bidez, aparkalekuetarako modulu orokorrak ezartzen ahalko ditu, kontuan harturik industriako edo zerbitzuetako tipologia desberdinak eta hirigintzako antolamenduan jasotzen diren erabilera zehatzek sortzen dituzten beharrak.

5. Hezkuntza edo osasun ekipamendurako azalera kasu bakoitzean zehaztuko da, Foru Komunitateko Administrazioaren hezkuntza edo osasun politikaren beharren arabera, dagokien organoek egindako txostenaren bidez, udal plan orokorra behin-behinekoz onetsi baino lehen.

6. Lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, nagusiki bizitegiatarako erabiltzen direnetan, planeamenduak lur erreserba bat zehaztu beharko du udalez gaindiko zuzkiduraren izaerarekin; erreserba horrek 3 metro koadroko azalera izan beharko du, gutxienez, bizitegiatarako eraikitako 100 metro koadroko, eta orube izaera izanen du; erreserba hori babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke edo babes publikoko bestelako bizitegi-erabileraerako

kalifikatuko da. Lur horiei esleituko zaien eraikigarritasuna ez da izanen, guztira, sektoreak osotara duen eraikigarritasunaren %7tik beherakoa. Lurzati horietan, eraikinen hirigintza-baldintzak inguruko lurzati-taketok dituztenen antzekoak izan beharko dira. Lurzati horietako eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko udalari egin beharreko aprobetxamenduaren esleipena kalkulatzeko, eta ez da gainerakoarekin batuko sektorearen gehieneko aprobetxamendua kalkulatzeko; horrez gain, ez du zuzkidura publikoetarako erreserbarik sortuko.

Apartatu honetan aurreikusitako erreserbaren ondorioz eratzen den lurzatiaren azalera 300 metro koadrokoa edo txikiagoa baldin bada, kokatuta dagoen udalerraren ondarean sartuko da, eta zuzkidura publikoetarako erabili beharko du udal horrek.

7. Zuzkidura-jarduketak nahiz urbanizazioa berritzeko edo eraberritzeko jarduketak aurreikusten dituen hiri-lurzoruarentzat artikulua honetan aurreikusitako determinazioek izaera orokorra dute, eta nahitaezko erreferentzia izanen dira, baina, hala ere, horien garapenerako planeamenduko tresnek doitu egiten ahalko dituzte jarduketa-esparruaren arabera, modu arrazoituan eta ponderatuan, detektatzen diren beharrian kolektiboari erreparatuta eta, betiere, hiri-kalitate funtzionalaren irizpideei erantzunez.

56. artikulua. Hirigintza-antolamenduko tresnen ebaluazioa.

Hirigintza-antolamenduko tresnak ingurumen-ebaluazioaren tramitazio pean jarriko dira, aplikatzekoa den ingurumen-legediak hori xedatzen duenean.

2. ATALA Udal plan orokorra

57. artikulua. Xedea.

1. Udal plan orokorra udal-mugarte oso baten hirigintza-antolamendua ezartzeko erabiltzen den oinarritzko tresna da, araudi integratu eta orokor bat ezartzen baitu.

2. Udal plan orokorraren xedea da lurraldea okupatzeko udal estrategia eta eredia finkatzea, eta antolamendu egituratzailea ezartzea udal-mugarte osorako, foru lege honen 49. artikuluko 1. eta 2. apartatuetan ezarritakoarekin bat.

3. Udal plan orokorrak antolamendu xehatua ezarriko du, bakar-bakarrik, hiri-lurzoru finkatu guztirako, eta irizpide orokorrak finkatuko ditu hiri-lurzoru finkatu gabearen eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehaturako. 500 biztanle

baino gutxiagoko udalerrietan, planak udalerriko hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri guztiaren antolamendu xehatua ezartzen ahalko du, lurralde antolamendurako estrategia eta eredian hala ezarri baldin bada.

58. artikulua. Udal plan orokorra.

1. Udal plan orokorrak honako osagai hauek izanen ditu:

- a) Lurraldea Okupatzeko Estrategia eta Eredua.
- b) Hirigintzako udal plana.

2. Lurraldea Okupatzeko Udal Estrategia eta Eredua hirigintzako udal plana formulatu aurretik egin beharko da, eta haren bidez udalerria garatzeko estrategia definituko da, eta, horrekin batera, bere lehentasunak, hazkunde-eredua, baliabideen aprobetxamendua eta puntu ahulak gainditzeko modua. Hala, Estrategiak bermatuko du lurraldea okupatzeko udal eredia bere esparruaren lurralde antolamenduko ereduari egokitzeko tresnen bidez definitzen baita, bai eta Foru Komunitateko lurralde eta ingurumen politiken bitartez ere.

3. Hirigintzako udal plana udalerriko lurzoruaren antolamenduari eta araubideari dagozkion gaiak definitzen dituen hirigintza-dokumentua da.

4. Estrategiaren dokumentazioak honakoak jasoko ditu:

- a) Udalerriko lurraldearen analisia eta diagnostika, non gutxienez ingurune fisikoa, paisaia, dauden azpiegitura eta zerbitzuak, mugikortasuna eta ondarea aztertuko diren. Halaber, azterketa demografiko bat, jarduera ekonomikoaren gaineko azterketa bat eta bizitegi- eta zuzkidura-beharren azterketa bat jasoko ditu.

- b) Indarreko planeamenduaren ebaluazioa eta betetze-maila.

- c) Udalerraren lurralde- eta ingurumen-helburuak.

- d) Udalerria garatzeko estrategiak, hazkunde eredia eta antolamendurako aukerak, alde onak eta txarrak adierazita, bai eta ereduaren jasagarritasun ekonomiko, sozial eta ingurumenekoaren justifikazioa ere.

- e) Lurraldea Antolatzeko Eredua, zeinak frogatu beharko baitu lurraldea antolatzeko indarreko tresnei egokitzen zaiela.

- f) Antolamendu egituratzailearen eskema, eta proposaturiko ereduaren kuantifikazioa.

g) Partaidetza sozialeko prozesuaren ondorioak.

5. Hirigintzako udal planen determinazioak honako dokumentu hauetan garatuko dira:

a) Memoria, zeinetan, gutxienez, honako hauek jasoko diren: hirigintza-informazioaren analisia eta ondorioak, hirigintzako udal planaren helburu zehatzak, determinazio egituratzaileen justifikazioa, bizitegiatarako, ekipamenduetarako, zuzkiduretarako eta azpiegituretarako proposamenen justifikazioa, jarduera ekonomikoetarako espazioa, garraioa, sortuko den mugikortasuna jasangarritasunaren ikuspegitik begiratuta, hiri barruko bideak, minusbaliotasunak dauzkaten pertsonen ibilgarritasunari buruzko proposamenak, eraginkortasun eta efizientzia energetikoa, bai eta planaren inpaktu sozialaren balorazioa ere.

b) Lurraldearen gaineko eragina, ingurumen ukipenak eta horiek zuzendu edo minimizatzeko bitartekoak; eta, legeak behartzen duenean, ingurumen eraginaren azterketa.

c) Lurraldea eta hirigunea antolatzeke planoak eta informaziokoak, elementu egituratzaileak berriaz identifikatuz.

d) Udal plan orokorraren araudia, non determinazio egituratzaileei buruzko artikulua bat sartuko baita.

e) Udal plan orokorra garatu eta exekutatzeko programa.

f) Bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria; alegia, planean aurreikusitako hirigintza-eragiketen bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa eta ogasun publikoetan duten eragina.

g) Kudeaketari, jasangarritasunari eta emaitzari buruzko adierazleen sistema, ebaluazioa ezagutzeko eta planaren jarraipen txostena egiteko.

h) Dokumentuaren laburpen exekutiboa, non adieraziko baita proiektutako antolamenduak zer esparrutan aldatzen duen indarrean dagoena – kokapen-plano bat eta aldatetaren norainokoa jasoko ditu–; eta, kasua bada, proposamen bat zehaztuko duena zer esparrutan izanen den bidezkoa lizentziak etetea plana tramitatzen den bitartean.

59. artikulua. Hiru mila biztanle edo gutxiago dituzten udalerrientzako udal plan orokorra.

1. Udal plan orokorrak honako osagai hauek izanen ditu:

a) Lurraldea Antolatzeke Estrategia eta Eredua.

b) Hirigintzako udal plana.

2. Lurraldea Antolatzeke Estrategia eta Eredua memoria batez osaturik egonen da, non modu sinplifikatuan bilduko baitira aurreko artikuluko 2. apartatuan jasotako alderdiak.

3. Hirigintzako udal planak honako dokumentazio hau jaso beharko du:

a) Aurreko artikuluko 5. apartatuan deskribatutako edukiak, modu sinplifikatuan azalduta, jasoko dituen memoria.

b) Lurraldearen gaineko eragina, ingurumen ukipenak eta horiek zuzendu edo minimizatzeko bitartekoak; eta, legeak behartzen duenean, ingurumen eraginaren azterketa.

c) Lurraldea eta hirigunea antolatzeke planoak eta informaziokoak, elementu egituratzaileak berriaz identifikatuz.

d) Udal plan orokorraren araudia, non determinazio egituratzaileei buruzko artikulua bat sartuko baita.

e) Udal plan orokorra garatu eta exekutatzeko programa.

f) Foru lege honen 58.5 f) artikuluan aurreikusitako bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria.

3. ATALA Garapenerako planeamendua

60. artikulua. Plan partzialak.

1. Plan partzialak hirigintza-planeamenduko tresnak dira, lurzoru urbanizagarriko sektore batean antolamendu xehatua ezartzeko helburua dutenak, edo, bestela, aldatu edo osatu udal plan orokorrak lehendik ezarri duena, halakorik baldin bada.

2. Ezin izanen da plan partzialik onetsi, aurretik edo aldi berean behin betiko onetsi edo onesten ez bada udal plan orokorra.

3. Plan partzialek ezin izanen dituzte inoiz ere aldatu udal plan orokorrean ezarritako determinazio egituratzaileak, salbu eta plan partzialean garatzen den sektorearen mugaketa (haren antolamendua eta exekuzioa hobetzeko azalera-doikuntzen bidez egiten denean), betiere aldatuta horiek esparruaren %3tik gorako azalera-diferentzia eragiten ez badute, eta, behar baldin bada, dagokion lurzoruaren sailkapena ere aldatzen bada. Dena dela, plan partzialetan udal plan oro-

korrek sektorerako ezarritako antolamendu xehatuko edozein determinazio aldatzen ahalko da, betiere justifikatzen bada aldatutako determinazioak koherenteak direla udal plan orokorreko antolamendu egituratzailearekin.

4. Plan partzialek antolamendu xehatuko determinazioak ezarriko dituzte foru lege honen 49. artikuluan xedatutakoaren arabera, aukera emanaz zuzenean exekutatzeko, geroagoko garapen planeamenduen beharrik izan gabe.

5. Plan partzialetan honako dokumentazio hau bilduko da: memoria, informazio eta antolamendu planoak, katastrokoa barne, antolamendu xehatuko determinazioak, udal plan orokorrean ezarritakoak aldatzen dituztenak bereziki aipatuta, bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria, sortuko den mugikortasunaren gaineko azterketa eta partaidetza prozesutik ateratako ondorio baloratuak, gehi erregelamendu bidez ezartzen diren beste dokumentu batzuk.

61. artikulua. Plan bereziak.

1. Oro har, plan berezien helburua da garatzea udal plan orokorretan edozein lurzoru mota edo kategoriarentzat biltzen diren antolamendu egituratzaileari buruzko determinazioak, bai eta haien antolamendu xehatua ezarri, aldatu edo osatzea ere, honako helburu hauek lortzeko asmoz:

a) Udal plan orokorrean definitutako sistema orokorren antolamendua.

b) Beren balio naturalengatik edo paisaiannahiz kultura-balioengatik, edo jabari publikoarekin daukaten loturarengatik, kontserbatu edo lehengoratu behar diren esparruen antolamendua eta babesa.

c) Lurzoru urbanizaezinean erabilerak eta jarduerak antolatzea, haien dimentsioak edo konplexutasunak hala eskatzen duenean, landa-ingurunean modu egokian txerta daitezten.

d) Erabilera publikoko espazio libreen, kaleen, eraikinen, lokalen eta garraiobideen irisgarritasuna hobetzea, oztopo fisiko eta zentzumenezkoiei buruzko araudiak ezarritako xedapenei jarraikiz.

e) Antzeko beste edozein helburu.

2. Hiri-jarduketarako plan bereziek helburu dute hiri-lurzoruan garatzea udal plan orokorrek ezarritako determinazioak, edo, bestela, modu justifikatuan, haiek zuzenean aldatu edo ezartzea, honako helburuekin:

a) Eraikinen birgaitzerako jarduketak arautzea.

b) Zuzkidura-jarduketak arautzea.

c) Urbanizazioaren erreforma- edo berrikuntza-jarduketak arautzea.

3. Hiri-jarduketako plan bereziek berroneratzenahiz berrikuntza-jarduketa integratuak egiteko direnean, urbanizatze berriko jarduketak arautzera ere iristen ahalko dira, lurzoru urbanizaezinak birsailkatuz, lurrak behar badira hirigintza-zuzkidura publikoak eta azpiegiturak kokatzeko, betiere eremu osoaren azaleraren %10era bitarte hartuz, ez gehiago.

4. Oro har, plan bereziek beren izaerarako eta xederako beharrezkoak eta egokiak diren determinazioak jasoko dituzte, horren barne dela haien komenentziaren beraren justifikazioa bera, bai eta haiek lurralde antolamenduko tresnen arabera eta udalaren Lurraldea Antolatzekeko Estrategia eta Ereduaren arabera izatearen justifikazioa ere. Halaber, beren berariazko edukiei egokitutako azterlan, arau eta planoen bidez formalizatuko dira.

5. Hiri-jarduketako plan bereziek, gainera, honakoak bilduko dituzte:

a) Gauzatzen dituzten jarduketa moten zehaztapena eta justifikazioa.

b) Foru lege honen 58.5.f) artikuluan aurreikusitako bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria.

c) Egindako partaidetza sozialeko prozesuaren ondorioak.

d) Sortutako mugikortasunaren azterketa.

62. artikulua. Hiria birgaitu, berroneratu eta berritzeko jarduketak hiri-jarduketarako plan berezian.

1. Foru lege honetan xedatuaren ondorioetarako, honako definizioak hartuko dira aintzat:

a) Eraikinak birgaitzeko jarduketak: eraikinak birgaitzea, haien instalazioak eta haiekin lotutako espazio pribatiboak barne, funtzionaltasun, segurtasun, irisgarritasun eta bizigarritasuneko oinarriko baldintzen eskasiako nahiz narriadurako egoerak daudenean.

b) Hiria berroneratzeko jarduketak: eraikinak birgaitzea edo ordeztzea, birgaitzeko jarduketaren termino beretan, eta, horrekin batera, hiri-ingurunearen kalitatea, irisgarritasuna eta jasangarritasuna hobetzea, horren barne direla espazio libreak, hiri-zerbitzuak eta azpiegiturak, hiri-eremuak zaharkituak edo zaugarriak daudenean, edo pobrezia energetikoko egoera larriak daudenean.

c) Hiria berritzeko jarduketak: eraikinak birgaitzea eta hiri-ingurunea hobetzea, hiria berronera-

tzeko eta birgaitzeko jarduketan termino beretan, eta, horrekin batera, hirigintza-ekipamenduen eta gainerako zuzkiduren hobekuntza, auzoak edo hiri-multzo homogeenak zaharkiturik daudenean edo zaugarri direnean, edo narriatze fisiko eta ingurumenekoaren inguruabar bereziak gertatzen direnean eta, horren ondorioz, eraikina eraitsi edo ordeztzeko ekintzak edo bertan bizi direnei ordezeko bizitokia ematekoak beharrezkoak direnean.

2. Hirigintzako determinazioekin batera neurri sozialak, ingurumenekoak edo ekonomikoak artikulatzen direnean, hiria berroneratzeko edo berritzeko jarduketan eremuak berroneratze eremu edo hiri-berrikuntza integratuko eremu izendatzen ahal ditu, hurrenez hurren, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak. Adierazpen horren ondorioz, gaikuntza lortuko da horretarako araudian aurreikusitako finantzaketa publikoa jasotzeko.

3. Hiria birgaitu, berroneratu eta berritzeko jarduketak planeamendu orokorreko tresnaren bidez edo hiri-jarduketarako plan berezi baten bitartez planifikatuko dira.

4. Aurreko apartatuetan adierazitako jarduketak antolatu eta exekutatu aurretik, bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria bat egin beharko da, jarduketa horien bideragarritasuna bermatuko duena errentagarritasunari dagokionez, kontserbaziorako legezko betebeharraren mugei dagokienez eta eremu horretako jabeentzat eratorritako onuren eta zamen arteko oreka egokiari dagokienez; guxtienez ere honako elementu hauek jaso beharko ditu memoriak:

a) Lehendik dauden eta, kasua bada, proposatzen diren hirigintza-parametroen azterketa konparatua, hirigintza-determinazio oinarrikoak identifikatuz, eraikigarritasunari, eraikuntza-erabilera eta tipologiei eta aldatu beharko lirakekeen sare publikoari buruzkoak. Memorian, zehazki, eraikigarritasunaren edo dentsitatearen igoerari buruzko aldaketak, edo erabilera berriak sartzekoak, aztertuko dira, bai eta litekeen lurzorua, hegalaren edo lurpearen erabilera berezia ere, gehiago hurbiltzearen oreka ekonomikora, eragiketaren errentagarritasunera eta kontserbatzearen legezko betebeharraren mugak ez gainditzera.

b) Proposatzen den hirigintza-erabilera bakoitzaren eragin-balioei buruzko oinarriko determinazio ekonomikoak, inbertsioaren zenbatekoari buruzko kalkulua, horren barne direla bai laguntza publikoak, zuzenekoak eta zeharkakoak, bai kasuko kalte-ordainak, bai eta sare publikoak ordain-

tzeko betebeharraren ardura duten subjektuen identifikazioa ere.

c) Jarduketa horrek erakar dezakeen inbertsioari buruzko analisia. Horrekin batera, justifikatu beharko da inbertsioa gauza izanen dela proposatutako eraldaketa fisikoaren kostuaren zati handiena finantzatzeko adina diru-sarrera sortzeko, bermatuz ahalik eta inpakturik txikiena eraginen dela partikularren ondare pertsonalean. Inpaktu hori, betiere, kontserbatzearen legezko betebeharraren mugen barrinean neurtuko da.

Aurreko paragrafoan aipatzen den analisiak jaso beharko du, kasua bada, birgaitzearen arloko enpresen edo energia-zerbitzuak, ur-hornikuntza edo telekomunikazio-zerbitzuak ematen dituztenen balizko parte-hartzea, kudeaketan integratzeko konpromisoa hartzen dutenean, kudeaketa horren edo dagokien azpiegituren sarearen zati baten finantzaketaren bidez, bai eta eragiketaren denboran zehar amortizatzeak diren aurrezkien bidezko finantzaketa ere.

d) Inbertsioen amortizazioa eta eragiketaren finantzaketa bermatzeko behar den denbora, kasua bada.

e) Administrazioak finantzatu beharreko sare publikoen finantzaketa eta mantentze-lanak bermatzeko behar den ahalmen publikoaren ebaluazioa, bai eta ogasun publikoetan duen inpaktua ere.

5. Hiri-jarduketarako plan bereziek jarduketaren justifikazioa eta haren izaerarako eta xederako behar diren eta egokiak diren determinazio guztiak jasoko dituzte. Horien artean bilduko dira baterako jarduketa-eremuaren mugaketa eta antolamendu xehatua, esleitutako erabilerak eta gehieneko eraikigarritasuna, jarduketarako egokiak diren espazio publikoen eta lagapenaren definizioa, konpromisoak, betebeharrak publiko eta pribatuak, exekuzio-programa eta epeak, ekitatezko banaketaren eta behar diren urbanizazio obren aurrerapena, ordezeko etxebizitza aldi baterako edo behin betiko emateko plana, irisgarritasun unibertsaleko helburuak edo energia-aurrezpena lortzeko beharrezkoak diren neurriak.

6. Eraikuntzak birgaitzeko jarduketak eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketak honela exekutatzeko ahaliko dira: jarduketa asistematikoaren bidez, lurzati bakarrean eragina dutenean, edo jarduketa sistematikoaren bidez, lurzati batzuetan eragina dutenean, horrela zamen eta onuren ekitatezko banaketa egiteko eta urbanizazio obrak exekutatzeko.

7. Hiri-jarduketarako plan berezia onestek honako eraginak ekar ditzake berarekin:

a) Igogailuak edo bestelako elementuak instalatzeko ezinbestekoak diren espazio libreetako edo jabari publikoko azalerak okupatzen ahalko dira, bai eta erabilera pribatiboko azalera komunak ere –atondoak, eskailburuak, gainestalkiak, hegala eta ataripeak–, bai lurzoruan kokatuta daudenean, bai lur azpian edo hegalean daudenean ere, teknikoki edo ekonomikoki irisgarritasun unibertsala bermatzeko beste inongo konponbiderik ez dagoenean, betiere espazio libreen, zuzkidura publikoen eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatzen bada. Horretarako, plan bereziak arau horren aplikazioa bermatuko du, aukera emanez azalera horiek ez daitezela bolumen eraikigarria kalkulatzeko orduan, ez eta mugetaraino, beste eraikinetaraino edo bide publikoraino nahiz lerrokaduretaraino utzi beharreko gutxienezko distantzia neurtzeko orduan ere, edo, bestela, xede bera lortzeko beste edozein teknika aplikatuz.

b) Aurreko apartatuan xedatutakoa aplikatuko zaie, halaber, eraikina berotu edo hozteko sistemarako urteko eskari energetikoa %30 gutxitzea lortzen duten obrak behar dituzten espazioei, honako helburu hauek dituztenean:

b.1) Isolamendu termikoa edo fatxada haizeztatuak instalatzea eraikinaren kanpoko aldetik, edo sabaia duten terrazak ixtea edo kristalez estaltzea.

b.2) Fatxadei edo estalkiei atxikitako gailu bioklimatikoak instalatzea.

b.3) Behar diren obrak egitea eta behar diren instalazioak ezartzea instalazio energetiko komunak zentralizatzeko edo ezartzeko, bai eta eguzki-hargailuak eta bestelako energia berriztagarrien iturriak instalatzeko fatxada edo estalkietan, eraikinak erabiltzen duen lehen mailako energia ez-berriztagarriaren urteko kontsumoa gutxienez ere %30 gutxitzea lortzen bada.

b.4) Eremu komunetan edo etxebizitzetan obrak egitea, zeinekin eraikin osoaren ur kontsumoa %30 edo gehiago gutxituko den.

c) Aurreko apartatuetan aipatutako jarduketak kultur interesekotzat deklaraturakoak diren edo beste edozein babes-araubide duten eraikinetan eragiten dutenean, konponbide berritzaileak bilatuko dira, efizientzia energetikoa hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko behar diren egokitzapenak egiteko; hori, halere, ez da eragozpena izanen babesaren xede diren balioak zaintzeko. Nolanahi ere, aplikatzeko den babes-araubidea-

ren kudeaketarako organo eskudunak, kasu bada, aldeko txostena eman beharko du edo baimendu beharko ditu, bere araudiari jarraituz.

8. Aparteko kasuetan, eta justifikatzen baldin bada ez dagoela beste konponbiderik teknikoki edo ekonomikoki bideragarria denik, hiri-jarduketarako plan berezia onesteko eskumena duen administrazioak, hiria birgaitzeko, berronerateko eta berritzeko jarduketak planifikatzen dituenak, salbuesten ahalko du lurzoru gehiago eman behar izatetik, hala aprobetxamendu handiagoa dagoenean, nola zuzkidura publikoetarako lurrak direnean.

63. artikulua. Xehetasun-azterketak.

1. Xehetasun-azterketak dira planeamenduan aurreikusitako hirigintza-antolamendu xehaturako honako determinazio hauetako bat ezartzea, aldatzea edo doitzea xede duten hirigintza-antolamenduko tresnak:

a) Eraikinen eta bideen lerrokadura eta sestrak seinatzea, sistema orokorren barrenean sartzen diren bide elementuetakoak izan ezik.

b) Obra mota onargarrien eta eraikinek bete behar dituzten baldintzen erregulazioa, bereziki 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentzarauaren eta irisgarritasun unibertsalaren arabera eraikinen eraginkortasun eta efizientzia energetikoari egokitzeko, bai eta eraikinen bolumenen zein altueren antolamendua eta osaketa, udal plan orokorrean finkatutako baldintzen arabera, eta etxebizitzaren nahiz eraikinen morfologia eta tipologia ere; eta fatxaden antolamendua.

c) Minusbaliotasun organiko edo zirkunstantzial bat daukaten pertsonen, oro har, erabilera publikorako espazio libreen, kaleen, eraikinen, lokalen eta garraiobideen irisgarritasuna eta erabilera bermatzen dieten determinazioak, oztopo fisiko eta zentzumenezkoei buruzko araudiak ezarritako xedapenekin bat.

2. Udal plan orokor baten, plan partzial baten, plan berezi baten edo hiri-jarduketarako plan berezi baten bidez lehendik antolamendu xehatua ezarrita daukaten espazioen gainean bakarrik formulatzen ahalko dira xehetasun-azterketak. Xehetasun-azterketek ezin izanen dute beren esparruan bildutako lursailen dagokien ereduak aprobetxamendua edo batez besteko aprobetxamendua handitu. Ez da ondorioztatuko handitze hori gertatu denik baldin eta azalera eraikia handitzen bada eraikinen eraginkortasun eta efizientzia energetikoa hobetzeko edo irisgarritasun unibertsala bermatzeko lanak egitearen ondorioz; ez eta hogeita hamar urte baino gehiago eta

babes publikoko araubideren bat duten eraikin finkatuetan itxitura arinak egiten diren kasuetan ere, betiere gaintzen ez bada higiezinaren edo lora-tergia nahiz patioa duen etxebizitzaren galerien, terrazen eta behe-solairuen azalera eraikiaren %20, eta lan horiekin etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzen badira. Azkeneko kasu horretan, jabeek Administrazioari entregatu beharko diote, sortutako gainbalioen partaidetza moduan, higiezinaren azalera berriaren katastro-balioaren %10. Halaber, inola ere ezin izanen dituzte aldatu mugakide dituzten finken hirigintza arloko baldintzak.

3. Xehetasun-azterketetan bakoitzaren xedeko determinazioak zehatz-mehatz justifikatu eta ezartzeko behar diren dokumentuak bilduko dira, bereziki eraginkortasun eta efizientzia energetikoa hobetzeko kasuetan.

64. artikulua. Katalogoak.

1. Eraikin edo elementu historiko edo kulturalak edo ingurunearentzat balioa dutenak babesteko neurriak ezartzearen, udal plan orokorrak edo, hala badagokio, plan bereziak eraikin eta elementu horiek biltzen dituen katalogo bat izanen du, bai eta haiek babesteko neurri berariazko eta banakatu-zen zerranda ere, suntsitu ez ditzaten edo funtsezko aldaketarik jasan ez dezaten.

2. Edozein kasutan ere, planeamenduko determinazioek galaraziko dute, eraikuntza, espazio eta elementu horien inguruan, beren hondamena eragiten duten edo haiek ikusteko perspektiba eta hiri-bilbearekiko lotura nabarmen aldatzen duten eraikuntza eta instalazioak egitea.

3. Era berean, udal plan orokorraren garapenerako tresna gisa, baina handik aparteko dokumentua izanik, aurreko bi apartatuetan aipatzen diren helburu eta determinazioak biltzen dituzten katalogoak ere onesten ahalko dira. Horien ekimenari, tramitazioari eta onespenerari dagokienez, udal plan orokorra garatzeko plan bereziatarako ezarritako arau berberak aplikatuko dira.

65. artikulua. Eraikingintzari eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak.

1. Udalek hirigintza-ordenantzak onesten ahalko dituzte, honako hauek arautze aldera: eraikinen alderdi morfologiko eta apaingarriak, eraikuntza-obrek bete beharreko baldintzak, urbanizazioek eta eraikinek eraginkortasun eta efizientzia energetikoa lortzeko determinazioen garapena eta osaketa 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentarauaren arabera, eta, orobat, higiezin bakoitzean baimen daitezkeen jardueretarako

baldintzak, betiere udal plan orokorreko determinazioen aurka egin gabe.

2. Urbanizazio-ordenantzak ere onesten ahalko dituzte planeamenduaren exekuzioa osatzeko behar diren xehetasun orokor guztiak arautzeko.

3. Ordenantzak Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legean ezarritako arauen arabera onetsiko dira.

4. ATALA

Hirigintza-planen prestaketa, onespena eta ondorioak

1. AZPIATALA

Planak prestatzeko ekimena eta planeamenduaren tramitazioa

66. artikulua. Udal plan orokorrak.

1. Udal plan orokorrak egiteko ekimena publikoa izanen da, beti. Udal plan orokorra egiteko erabakia hartzeko eskumena kasuan kasuko udalari dagokio.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak ahalmena du udal plan orokor bat egiteko udal ekimena has dadin premiatzeko, arrazoibidez.

3. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak laguntza eman beharko du udal plan orokorrak egiteko, eta udalekin lankidetzan arituko da bai haiek finantzatzen erregelamenduz ezarritako moduan, bai haien prestaketaren jarraipena egiten.

4. Horretarako, kasuan kasuko udalak eta lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak planaren jarraipen batzorde bat eratuko dute, harik eta plan hori behin betiko onesten den arte. Hauek dira batzordearen gutxienerako arauak:

a) Toki entitateak bertan izanen dituen ordezkarien kopurua 3tik 5era bitartekoa izanen da, eta lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuaren ordezkariena 2tik 3ra bitartekoa.

b) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuaren ordezkarietako bat izanen da batzordeko burua.

c) Planaren jarraipen batzordeak eginkizun hauek izanen ditu:

– Udal plan orokorra egin eta tramitatzeko prozesurako agenda ezarri eta kontrolatzea.

– Plana erredaktatzeko prozesuaren alderdi metodologikoak, dokumentalak eta partaidetza sozialekoak zuzendu eta gainbegiratzea.

d) Bere jardunerako barne araubidea ezartzen ahalko du.

e) Bere jarduera dokumentatuko du.

5. Jarraipen batzordeak, udal plan orokorraren prozesuaren eta tramitazioaren agenda ezarri eta kontrolatzeko bere eginkizunaren barruan, ohartarazi beharko du prozesuan gertatzen diren justifikatu gabeko atzerapen edo geldiarazteei buruz, eta haiei konponbidea emateko neurri egokienak proposatu beharko ditu. Udalaren jarduketa ezaren ondoriozko justifikaziorik gabeko atzerapen eta geldiarazteek beraiekin ekartzen ahalko dute lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskuduna subrogatzea udal plan orokorraren prestaketan.

67. artikulua. Garapen planak eta plan bereziak.

1. Garapen planak eta plan bereziak egiteko ekimena publikoa nahiz pribatua izaten ahalko da.

2. Entitate publikoek eta partikularrek plan partzialak, plan bereziak, hiru-jarduketarako plan bereziak eta xehetasun-azterketak idatzi eta administrazio eskudunari igortzen ahalko dizkiote, hark tramita ditzan.

3. Partikularrek garapen planak eta plan bereziak antolatzeke proposamenak aurkezten ahalko dituzte udal eskudunetan, planeamenduaren aurrerapen bat erantsita, Administrazioak, aurkezten direnetik gehienez ere bi hilabeteko epean, haiei buruzko iritzia eman dezan eta, hartara, partikularrek ezagutu ahal izan ditzan udalak gaiari buruz dituen irizpideak. Antolamendu-proposamenaren erantzuna isiltasuna bada, isiltasun positibotzat joko da.

Udalaren iritzia aldekoa bada, udalak plana hasiera batez onetsi, eta tramitatuko du, behin legezko forman eta edukiarekin aurkeztuta.

68. artikulua. Plan bateratuak.

1. Udalerrri baten edo haren parte baten hirigintza arloko beharrek eskatzen badute haren eragin eremua zabaltzea beste udalerrri bat edo gehiagotara, beharrezkoa bada zenbait udal elkarrekin koordinatzea hirigintzako plangintza edo kudeaketa egiteko, edo premiazkoa bada udal batzuen hirigintza arloko interesak bateragarri bihurtzea, ukitutako udalek edo, bestela, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak, udal batek eska-

turik, udal plan orokor edo garapen plan bateratuak formulatzen ahalko dituzte.

2. Udalek xedatzen badute antolamendu bateratua egitea, udal horiek lankidetzarako eta eskuordetzarako teknikak eta kudeaketa esleitzeakoak erabiltzen ahalko dituzte, plan bateratuen tramitazio administratiboa errazteko.

3. Antolamendu bateratua lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak eskatzen badu, horretxek erabakiko du planen lurralde-hedadura, zein udal edo erakunde arduratuko den haien idazketaz eta ukitutako udalerriek zein proportziotan jasan beharko dituzten gastuak. Planeamenduan sartzen diren udalerriek beren gain hartuko dituzte haren ondoriozko betebeharrak.

Kasu horretan, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularraren esku geldituko da planeamenduko tresnen tramitazioa eta onespena, bere fase guztietan.

69. artikulua. Ekimen partikularreko planak.

1. Partikularrek idazten dituzten planek kapitulu honetan plan mota bakoitzerako aipatzen diren dokumentuak izan beharko dituzte.

2. Dena dela, ekimen partikularreko planen xedea urbanizazio pribatuak egitea denean, aipatutakoez gainera, urbanizatzailearen eta udalaren artean sinatutako hitzarmena beharko da, urbanizazio obren exekuzioari eta kontserbazioari eta komunitate-zerbitzu eta zuzkiduren ezarpenari buruzkoa, eta behar diren bermeak, hitzarmena eta exekuzio nahiz kontserbazio konpromisoak betekoa direla ziurtatuko dutenak.

3. Planak udalari igorriko zaizkio eta tramitatuko dira foru lege honetan ezarritako prozeduraren arabera. Onespen egintzan behar diren baldintza, mota eta epeak ezartzen ahalko dira, hirigintza hobeki antolatu eta kudeatzeko asmoz.

70. artikulua. Lizentziak ematea eteteko erabakia.

1. Hirigintza-planei hasierako onespena emateko eskumena duen administrazioak, onespen hori baino lehen, erabakitzen ahalko du eremu edo erabilera jakin batzuetan lurzatiketarako, eraikitze eta eraispenerako lizentziak ematea eten dadila agintzea, haien sorrera edo erreforma ikeritzeko, eta esparru horiek behar bezain argi definituz.

Erabaki hori Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu beharko da eta, gutxienez, Foru Komunitatean argitaratzen diren egunkarietan.

2. Hirigintza-planak hasiera batez onesteko erabakiak berak ekarriko du lizentziak ematea etetik gelditzea planeamenduaren xede den lurraldearen barrenean, zehazki, determinazio berrien ondorioz indarreko hirigintza-araubidea aldatzen duten eremuetan. Hartara, espresuki adierazi beharko da zein diren etendura horrek ukitzen dituen eremuak.

3. Artikulu honen 1. apartatuan aipatzen den etendura, dena den, urtebeteko epean iraungiko da. Epe horretan hasierako onespina ematen bazaio planari, etendura mantenduko da planeamenduko determinazio berrien ondorioz hirigintza-antolamendua aldatzen duten eremuetan, eta etendura horren ondorioak behin betiko iraungiko dira planeamendua edo haren erreforma aztertzeko hartutako etendura-erabakitik bi urte pasatzen direnean. Hasierako onespina urtebeteko epea pasa ondoren gertatzen bada, hasierako onspen horretatik heldu den etendurak ere gehienez urtebeteko iraupena izanen du.

Hasierako onespina izan baino lehen lizentziak ematea eten ez bada, artikulu honetako 1 zenbakiak aipatu bezala, hasierako onspen horrek dakarren etendurak gehienez bi urteko iraupena izanen du.

Edozein kasutan, etendura iraungitzen da planeamendua behin betiko onesten denean.

4. Aurreko kasuotako edozeinetan, etenduraren ondorioak iraungi ondoren, ez da zilegi izanen helburu berarekin beste etendurarik erabakitzea hiru urteko epean.

5. Lizentzien etendura erabakitzen denean edo etendura dakarren plana hasiera batez onesten denean, administrazio eskudunak aginduko du lizentziak emateko prozedura eten dadila eta hori jakinaraz dakiela erabakia hartu aurretik lizentzia eskatua zeukatenei.

Horretarako, kontzejuek ziurtagiri bat bidaliko diote udalari, zeinean emanen baitute aditzera zein eskaera aurkeztu zaien etendura-ondorioa ekarri duten udal egintzak baino lehen.

6. Etendura argitaratu aurretik lizentzia-eskaera aurkeztu zutenek proiektuen kostu ofizialaren ordaina jasotzeko eskubidea izanen dute, eta, hala badagokio, udal tasak itzultzekoa ere bai.

71. artikulua. Udal plan orokorraren tramitazioa.

1. Tramitazioaldian zehar, foru lege honen 7. artikuluan ezarritakoaren arabera partaidetza-prozesu bat eginen da udal plan orokorrari buruz.

Prozesu horri ekin beharko zaio hala Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua tramitatzean nola hirigintzako udal plana tramitatzean, udal plan orokorra idazten hasi aurretik udalak xede horrekin ezarritako partaidetza-planak dioenari jarraituz.

2. Halaber, plan orokorraren tramitazioaren bitartean, udalak erakunde eta administrazio publikoen nahitaezko txostenak eskatuko ditu, kasuko arau sektorialek ezartzen dituzten gaiei buruzkoak eta arau sektorial horiek ezartzen dituzten prozedurei jarraituz.

3. Udalek, lehenik eta behin, Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua idatzi beharko dute, jarraipen batzordearen zuzendaritza teknikoari jarraikiz. Horretarako, aurretiko ingurumen-kontsultak egingo dituzte, eta plan orokorra prestatzeko beharrezkoa den informazioa eskatuko diete entitate, erakunde eta administrazio publikoei.

4. Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Ereduaren hasierako bertsioa prestatu ondoren, jendaurrean jarriko da hilabetez gutxienez ere, Nafarroako Aldizkari Ofizialean iragarki bat argitaratuz, zeina Nafarroako Foru Komunitatean argitaratzen diren egunkarietan ere kaleratuko baita. Aldi berean, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari igorriko zaio, behar diren txosten sektorialak bildu dituzan, hots, Foru Administrazioako departamentuek, zeinek bere eskumenen arabera, eman beharrekoak, eta udalerria kide deneko mankomunitateenak, ukiturik suertatzen diren zerbitzuen arabera.

5. Udalak, partaidetza-planean fase honi buruz ateratako ondorioak eta bildutako txostenak aintzat hartu ondoren, Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua onetsiko du, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuarekin itun bat egin ondoren, zehazturiko eta hirigintzako udal planean garatu beharreko lurralde-eredua osatzen duten elementuei buruz.

6. Departamentuko erregistroan sartzan denetik bi hilabeteko epearen barruan, departamentuak Lurraldearen Antolamenduko Batzordeari igorriko dio Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua, bidezkoa bada onetsi dezan. Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua egokituz joan daiteke udal plan orokorra tramitatu bitartean, jendaurrean egoteko prozesuen eta biltzen diren txosten sektorialen arabera.

7. Lurraldea Antolatzekeo Estrategia eta Eredua onetsi ondoren, hasiera emanen zaio hirigintzako

udal plana idazteari, betiere, gai teknikoetarako, jarraipen batzordearen zuzendaritzapean.

8. Plana idazten amaituta, udalak hasierako onespina emanen dio, eta ukitutako kontzejuen eta udala sartua dagoen mankomunitateen esku utziko du, txostena egin dezaten, bakoitzak planeamenduaren eragina jasaten duten beren zerbitzuei buruz. Halaber, jendaurrean jarriko du, hila-betez gutxienez, Nafarroako Aldizkari Ofizialean iragarri eta Nafarroako Foru Komunitatean argitaratzen diren egunkarietan iragarki bat argitaratuz. Udalak, gainera, haren zabalkundea egin beharko du, bai eta herritarren partaidetza ahalbidetu ere, partaidetza-planak xedatutakoari jarraituz.

9. Jendaurreko informazioaz batera, hasiera batez onetsitako plana lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunari igorriko zaio, Nafarroako Gobernuko departamentuen eskumeneko gaiei buruzko txostenak egin daitezten.

Aipatutako txostenak tramite-egintza kualifikatutzat hartuko dira, administrazio prozedura erkideari buruzko araudian xedatuaren ondorioetarako. Gehienez ere bi hilabeteko epean emanen dira txosten horiek. Epe hori iragaten bada txostenak jaso gabe, emantzat joko dira eta tramitazioarekin jarraituko da.

10. Departamentu horrek txosten orokor bat eginen du, Nafarroako Gobernuko departamentuen ikuspegi sektorialak bilduko dituena. Txosten hori egiteko epea eskaera aurkezten denetik bi hilabetekoa izanen da, eta epe hori igarotzen bada txostena udalean jaso gabe, tramitea egin-tzat joko da.

11. Udalak, informazioa eta, halakorik badago, entzunaldian jasotakoa aintzat harturik, behin-behinekoz onetsiko du, bidezko diren aldaketak ezarrita, gehienez ere 6 hilabeteko epean, baina aurretik ingurumen adierazpen estrategikoa egini-k. Aldaketa horiek funtsezko aldaketa eragiten badute hasiera batez onetsitako planari dagokion Lurraldea Antolatzeko Estrategia eta Ereduan, plana berriz jarriko da jendaurrean, hilabete batez, behin-behineko onespina eman baino lehen; behin-behineko onespen hori aipatutako jendaurreko informazioaldia bukatu eta hurrengo bi hila-beteetan eman beharko da.

12. Plana behin-behinekoz onesten denean, espediente osoa bidaliko zaio lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari, behin betiko onespina eman diezaion.

13. Artikulu honetan aurreikusitako udal erabaki guztiek txosten bat eduki beharko dute, toki administrazio jardulearen teknikari batek edo foru lege honen 16. eta 18.2 artikuluetan adierazitako organoetako bateko teknikari batek emana, lurraldea antolatzeko tresnekin eta gainerako antolamendu juridikoarekin bat datorrela egiaztatuko duena.

14. Planaren espedientea entregatu ondoren, baldin eta lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak atzematen badu agiriak falta direla, detektatutako hutsak zuzentzeko eskatuko dio udalari.

15. Behin espediente osoa osatuta, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak plana aztertuko du, eta ikusiko du lege-esparru indardunari, hitzarmenari eta lurralde antolamenduko tresnen determinazioei egokitzen zaien; eta eskaintzen diren konponbideak koordinatuta ote dauden, udal ikuspegitik, ingurumen ondorioen adierazpenarekin eta Nafarroako Foru Komunitatearen eskumenekoak diren politika sektorialekin.

16. Aurreko apartatuan ezarritakoari jarraituz, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak honako ebazpen hauetako bat emanen du:

a) Behin betiko onespina emanen du, baldin eta plana egokitzen bazaio aurreko hamabosgarren apartatuan ezarritakoari.

b) Behin betiko onespina emanen du, baina behar diren determinazioak erantsiz aurreko hamabosgarren atalean ezarritakoa betetzeko; udalak determinazio horiek testu bategin batean sartu beharko ditu, gehienez ere hiru hilabeteko epean. Baldin eta udalak ez badu plan zuzendua epe horretan aurkezten, eskumena duen departamentuko titularrak testu bategin hori onetsi eta argitara ematen ahalko du.

c) Behin betiko onespina ukatuko du, baldin eta planak hamabosgarren apartatuan ezarritakoaren kontra nabarmen jotzen duten determinazioak baldin baditu.

17. Departamentu eskuduneko titularrak hiru hilabeteko epea izanen du emandako ebazpenak ukitutako udalari jakinarazteko, espediente osoa Foru Komunitateko Administrazioaren Erregistroan sartzen denetik hasita. Epe hori igarotzen bada udalari inolako ebazpenik jakinarazi gabe, udal plan orokorra onetsita dagoela ulertuko da.

72. artikulua. Plan partzialen, garapenerako plan berezien eta hiri-jarduketarako plan berezien tramitazioa.

1. Oro har, plan partzialen, garapenerako plan berezien eta hiri-jarduketarako plan berezien tramitazioak honako arau hauek beteko ditu:

a) Foru lege honen 7. artikuluan adierazitakoaren arabera partaidetza-prozesua bukatu, kasuan kasuko plana formulatu duen udalak hasiera batez onesiko du, gero jendaurrean jartzeko, gutxienez ere hilabetez, Nafarroako Aldizkari Ofizialean eta Nafarroan editatzen diren egunkarietan, bederen, irargarki bat argitaratuz. Gainera, baldin eta proposamenak nahitaezko zerbitzuak ukitzen baditu, kasuko txostena eskatu zaie organo eskudunei, eta txosten hori hilabete epean egin beharko dute.

Hasierako onespeneren gainean erabakia hartzeko epea, edo ukatzeko, ekimen partikularreko planen kasuan, bi hilabetezko izanen da, dokumentazio osoa udal erregistroan aurkezten denetik hasita. Epe hori igarotzen bada behar den ebazpena eman gabe, plan partziala edo plan berezia hasiera batez onetsita dagoela ulertuko da. Hasierako onespeneretik hasi eta hilabete epean, udalak igorriko du aurreko paragrafoan aipatzen den iragarkia, baina jarduketa hori, bestela, planeamenduko tresnaren sustatzaileak berak zuzenean egin dezake.

Dena den, antolamendu-proposamena aurkeztu den kasuetan, 67. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera jokatuko da.

b) Jendaurreko epearen emaitza ikusita, udalak behin betiko onetsiko du, behar diren aldaketak eginda. Aldaketa horiek hasierako onspena duen planari funtsezko aldaketa eragiten badiote, jendaurreko beste aldi bat hasiko da, behin betiko onetsi baino lehen.

c) Plana behin betiko onesteko gehieneko epea bi hilabetezko izanen da, jendaurreko epea bukatzen denetik hasita. Epe hori igarotzen bada behar den ebazpena eman gabe, plan partziala edo plan berezia onetsita dagoela ulertuko da. Hala gertatzen denean, sustatzaileak zuzenean betetzen ahalko ditu plana argitaratu eta jakinarazteko betebeharrak, foru lege honen 79.1 artikulua aipatzen dituenak.

2. Foru lege honen 61.3 artikuluan xedatutakoaren arabera urbanizatzeko berriko jarduketak arautzen edo aurreikusten dituzten hiri-jarduketarako plan bereziek foru lege honen 71. artikuluko 9. eta 10. apartatuetan ezarritako tramiteak gehituko dituzte.

3. Proposatutako plan partzial edo bereziak txosten bat beharko du, toki administrazio jardulearen teknikari batek edo foru lege honen 16. eta

18.2 artikuluetan adierazitako organoetako bateko teknikari batek emana, egiaztatzeko ezen plana lurralde antolamenduko tresnen eta udal planeamenduaren arabera dela eta gainerako antolamendu juridikoarekin bat datorrela.

Halakorik ez badago, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak txostena eskatzen ahalko du behin betiko onspena eman aurretik.

4. Udalak lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari igorri beharko dio behin betiko onetsitako plan partziala edo plan berezia, txostenekin batera, onesten denetik hamar eguneko epean gehienez ere, haren gaineko kontrola egiteko Nafarroako Toki Administrazioari buruzko uztailaren 2ko 6/1990 Foru Legean xedatutakoari jarraikiz.

Halaber, departamentu horrek udala premiazen ahalko du ofiziozko berrikuspen-prozedura abia dezan, eta hori kasuko erregistroetan jaso beharko du, ezagutu dadin eta behar diren eraginak izan ditzan.

5. Ezin izanen dira administrazio-isiltasunaren bidez eskuratu lurraldearen antolamenduaren edo hirigintzaren arloko antolamenduaren aurkakoak diren ahalmen edo eskubideak, bukaeran egintza horien erabateko deuseztasuna dakartenak. Horregatik, udal administrazioak kasuko berrikuspen-prozedura abiatu beharko du, administrazio prozedurari buruzko araudian xedatutakoarekin arabera.

73. artikulua. Plan berezi independenteen tramitazioa.

Udal plan orokorraren determinazioak garatzen ez dituzten plan bereziak foru lege honen 77.2 artikuluan ezarritako arauarekin bat tramitatuko dira.

74. artikulua. Xehetasun-azterketen tramitazioa.

Xehetasun-azterketak tramitatzeko, 72. artikuluan finkatutako arauari jarraituko zaie, honako puntu hauetan izan ezik:

a) Tramitazioa dokumentua hasiera batez onetsita has daiteke zuzenean.

b) Jendaurrean hogeitun egunez izanen da, hasierako onspena Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik.

c) Agiri guztiak udal erregistroan aurkezten direnetik hasita, bi hilabetezko epea izanen da, gehienez ere, hasierako onspena emateko edo ukatzeko.

Jendaurreko epean inork ez badu alegaziorik aurkezten, agiria behin betiko onetsiko da, bidezko bada hori egitea.

2. AZPIATALA

Planen indarraldia eta berrikuspena

75. artikulua. Planen indarraldia

1. Hirigintza-planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute.

2. Hirigintza-planeamenduko tresnen edukia aldatzen ahalko da haien berrikuspenaren bidez edo osagai dituzten elementu bat edo batzuk aldatuz.

76. artikulua. Planeamendua berrikustea eta aldatzea.

1. Planeamenduaren berrikuspenentzat hartzen da lurraldearen egitura orokor eta organikoari buruzko irizpideak berritzea, lurraldeari buruz zegoen ereduaren ordeza erabat desberdina den beste eredu bat hautatzearen ondorioz, edo antolamenduaren oinarrietan eragina duten inguruabar demografiko edo ekonomikoak agertzen direlako, edo planeamenduaren ahalmena bera agortzeagatik. Berrikuspenak ekarriko du berrikusitako planeamendu-tresnaren ordeza beste bat ezartzea.

2. Gainerako kasuetan, planaren determinazioak aldatzea planaren aldatzetatik hartuko da, nahiz eta determinazioen aldaketa horrek berarekin lurzorua sailkapena edo kalifikazioa aldatzea ekarri, edo udal plan orokorraren programazioa berrikusi behar dela agindu.

77. artikulua. Prozedura.

1. Planen berrikuspena haien tramitazioarako eta onespenerako aipatutako xedapen berberen arabera eginen da.

2. Udal plan orokorretako antolamendu egitura-tzaileko determinazioen aldaketa foru lege honen 71. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera eginen da, honako hiru puntu hauetan izan ezik:

a) Tramitazioa zuzenean hasiko da udalak aldatzea hasiera batez onesten duenean, herritarren partaidetzarako prozesu baten ondorioz, foru lege honen 7. artikuluan ezarritakoaren arabera prozesu hori egitea beharrezkoa den kasuetan.

b) Ez da beharrezkoa izanen Lurraldea Antolatzeko Estrategia eta Eredua, 71. artikuluan aurrerikositakoa.

c) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak aldatzeko ukitutako txosten sektorialak baizik ez ditu bilduko.

d) Jendaurreko epea hilabetekoa izanen da.

e) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak bi hilabeteko epean emanen du behin betiko onespena.

3. Udal plan orokorretako antolamendu xehatu-ko determinazioen aldaketa 72. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera eginen da, ekimen publiko edo pribatuz, deusetan ukatu gabe plan partzialek, plan bereziek eta hiri-jarduketarako plan bereziek antolamendu xehatuan egiten dituzten aldaketak.

4. Plan partzialetako, plan berezietako, hiri-jarduketarako plan berezietako eta xehetasun-azterketetako determinazioen aldaketa haien onespenerako ezarritako prozedura beraren arabera eginen da.

5. Planeamenduko determinazioak Administrazioaren isilbidez behin betiko onesteak ezin izanen du urratu legeetan, lurralde antolamenduko tresnetan eta maila goragoko hirigintza-planetan xedatutakoa.

Era berean, ezin izanen dira Administrazioaren isilbidez eskuratu legediaren eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduaren aurkakoak diren ahalmen edo eskubideak.

Zuzenbidez erabat deusezak izanen dira Administrazioaren isilbidez onesten diren planak eta haien determinazioak, baldin eta legeen eta ordenamendu juridiko administratiboa osatzen duten gainerako xedapenen aurkakoak badira, eta eraginkortasunik gabeak izanen dira, halaber, era horretan lortzen diren ahalmen eta eskubideak.

6. Hiri-lurzoruari buruzko hirigintza-determinazioen aldaketa guztiak hiri-jarduketarako plan berezi baten bitartez tramitatu dira.

78. artikulua. Udal plan orokorren aldaketak, ekimen partikularrak sustatuak.

1. Partikularrek zilegi izanen dute udal plan orokorretako determinazio egituratzaileak eta xehatuak aldatzeko proposamenak aurkeztea. Aldaketa horien tramitazioa aurreko artikuluan xedatutakoaren arabera eginen da.

2. Ekimen partikularrak sustatutako determinazio egituratzaileen aldaketak tramitatu eta oneste-ko eskaerak ezesten direla ulertuko da, baldin eta, espediente osoa erregistroan sartu eta hiru hilabeteko epea iraganik, ez bada inolako ebazpen espresik eman. Kasu horretan, sustatzaileak eskatzen ahalko du lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamen-

tua subroga dadila, espedientea tramitatzeko eta berariazko ebazpena emateko.

3. AZPIATALA Ondorioak

79. artikulua. Planeamenduaren publikotasuna.

1. Hirigintza-planen behin betiko onespeneraren erabakia, bai eta haien barreneko hirigintza-arauak ere, Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira. Udalak behin betiko onesten dituen planen kasuan, udalak berak ale bat igorriko dio lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari, behin betiko onetsi ondoko hamar eguneko epean.

2. Hirigintza-planak publikoak izanen dira, eta edozein pertsonak noiznahi aztertzen ahalko ditu eta haiei buruzko informazioa jaso, haiek tramitatzeko ari diren edo behin betiko onetsi diren administrazioan.

3. Lurralde antolamenduko eta hirigintza-planeamenduko tresnen eta beren araudiaren publikotasuna bermatzeko, Planeamenduaren Erregistroa sortu da, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuaren menpe. Erregistro horretan, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak eta udalerriek behin betiko onesten dituzten lurralde antolamenduko tresnak eta hirigintza-planak zentralizatuko dira.

4. Planeamenduaren Erregistroa publikoa da. Publikotasuna gauzatuko da planeamendu zehatz bakoitzaren edukiarri buruzko ziurtagiriaren bidez, horretarako gaitutako funtzionarioak luzatuko baitu, edo erregistroko agirien kopiaren edo haiei buruzko informazio-ohar soilaren bidez, zeinaren prezioa ez baita izanen administrazio kostua baino garestiagoa.

80. artikulua. Dispentsak egiteko debekua.

Erabat deusezak izanen dira planetan jasotzen diren dispentsarako erreserbak, bai eta planetatik aparte ematen direnak ere.

81. artikulua. Onura publikoaren deklarazioa.

Desjabetze sistemaren bidez garatu beharreko exekuzio unitateen mugaketak eta hirigintza-planak onetsiz gero, onespenera berarekin ekarriko du obra horiek onura publikokoak direla eta behar diren lur eta eraikinak okupatu behar direla deklaratzeko, desjabetzearen edo zortasunak ezartzeko ondorioetarako.

82. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak.

1. Planeamenduak zerrenda batean bildu beharko du, espresuki, lehendik eraikitako eraikin eta instalazioetatik zein sailkatzen dituen antolamenduz kanpo, planeamenduarekin bat ez datozelako eta haiek eraistea aurreikusitako delako.

2. Aurreko puntuan adierazten dena gorabehera, eraikin edo instalazioaren bat planeamenduko aurreikuspenekin bat etortzen ez bada eta antolamenduz kanpokotzat sailkatutako eraikinen zerrendan ageri ez bada, udalak espresuki ebartziko du, ofizioz nahiz alderdi batek eskaturik, haren egoera juridikoaz, alde aurretik interesdunari entzunaldia emanda. Ebazpen horren bidez, kasuko eraikina antolamenduz kanpo deklaratu da, edo, bestela, planeamenduko aurreikuspenak behar den prozedura erabiliz aldatzeko aginduko du.

3. Planeamenduan berean beste araubiderik xedatzen ez bada edo planeamendua onetsi eta hamar urteko epean finkaren desjabetzea edo eraispena programatuta ez badago, antolamenduz kanpokotzat deklaratuako eraikinetan ez da zilegi izanen sendotzeko, bolumena handitzeko, modernizatze edo desjabetze balioa igotzeko obrarik egitea; bai, ordea, higiezinaren segurtasunerako eta higienarako behar direnak eta sendotzeko behar diren obra partzialak, bai eta eraikuntza erabili ahal izateko eskatzen diren arauzko beste determinazio batzuk betetzeko behar direnak ere.

4. Planeamenduarekin bat ez etorriagatik, eraikuntza dagoen orube berean eraikitzeke debekurik ez bada, jabeak zilegi du hura eraitsi eta berrereikitzeke planeamenduari jarraikiz.

5. ATALA

Planeamendurako Jarraibide Teknikoak

83. artikulua. Planeamendurako Jarraibide Teknikoak.

Planeamendurako jarraibide teknikoaren xedea izanen da irizpide orientagarriak finkatzea honako hauei buruz: planeamenduak kalitate ezin hobea izatea, hirigintza-planen helburu eta lehentasunak, planeamendu arazoetarako eredu-irtenbideak ezartzea, planeamenduan partaidetza sozialeko prozesuak gauzatzeko eta planeamendua bera modu eraginkorrean ezagutarazteko jarraibideak, lurralde antolamenduko planetako determinazioak txertatzeko metodologia eta jarraibideak, urbanizazio obrak exekutatzeko jarraibideak, hirigintza-planen ereduak, gune tradizionalen tratamendua, lurzoru urbanizazioneko erabilera eta jarduerak,

lurralde-balioei eustea, planeamenduan jaso beharreko jasangarritasuneko eta eraginkortasun eta efizientzia energetikoko irizpideak, eta planak egiteko arlo teknikoan interes orokorrekoa den beste edozein gai.

Planeamendurako jarraibide teknikoak lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak prestatuko ditu, eta arlo horretan eskumena duen departamentuko titularraren foru agindu baten bidez onetsiko dira. Horren aurretik, betiere, parte hartzeko eta informazioa emateko aldi bat egonen da, gutxienez ere hilabete batekoa.

III. TITULUA

Lurzoruaren hirigintza-araubidea

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

84. artikulua. Hirigintza arloko ahalmenak eta kalte-ordainak.

1. Lurzoruaren hirigintza-araubidea lurzoruari buruzko Estatuko oinarrizko legedian eta foru lege honetan ezarritakoa izanen da, lurzoruak daukan oinarrizko egoeraren arabera; eta jabetza-eskubidearen hirigintza-ahalmenak, hala nola lurzoru erabili, baliatu eta gozatzeari buruzkoak, eta, bereziki, eraikuntzari eta urbanizazioari buruzkoak, beti erabiliko dira legeek ezartzen dituzten mugen barrenean eta haietan finkatzen diren eginbeharrak betez, edo, lege horien ondorioz, planeamenduan ezarritakoaren arabera, kontuan harturik finka bakoitzaren sailkapena eta, kasua bada, hirigintza-kalifikazioa.

2. Lurzoruaren eta eraikinen erabileraren gainean planeamenduan ezartzen diren baldintzek ez diete jabeei kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik emanen, honako kasu hauetan izan ezik:

a) Hirigintza-planeamenduaren berrikuspen edo aldaketak onesten badira eskatzen ahal diren hirigintza-betebeharrak betetzeko ezarritako epeak igaro baino lehen, edo, aipatutako epe horiek errespetatuta ere, ez-betetzea Administrazioari egozten ahal bazaio.

Kalte-ordainaren bidez kitatuko dira, kasu hauetan, planeamenduaren berrikuspenaren edo aldaketaren aurretik jabeei zegokien aprobetxamenduaren murrizketa eta, halakorik bada, aipatutako eginbeharrak betetzeko egindako gastuak, planeamendua berrikusi edo aldatzearekin erabilezin gelditzen direnak.

b) Eraikitzeo lizentziaren eraginkortasuna iraugitzea dakarten berrikuspen edo aldaketak

onesten badira planeamenduan, betiere eraikuntza hasi ez bada ondoriozko aprobetxamendua murrizteagatik eta egiaztatzen diren bestelako kalteengatik.

c) Lizentzia aldatu edo errebokatzen bada, eraikuntza hasia dela, ondoriozko aprobetxamendua murrizteagatik eta egiaztatzen diren bestelako kalteengatik.

d) Ondasun higiezinak kontserbatzeko asmoz mugapen edo lotura bereziak onesten badira, eska daitezkeen hirigintza-betebeharrak gainditzeko dituztenak edo hirigintza-aprobetxamendua ekitatez banatu ezin den murrizketa eragiten dutenak.

e) Jarduera eta erabilera tradizional eta finkatuekin bateragarriak ez diren mugapen berezi eta eraginkorrak ezartzen badira, betiere erabilera tradizional horiek Administrazioak lehenagotik baimenduak baditu espresuki edo indibidualki. Kasu horretan, bestelako ondarezko kalte-ordainak hitzartzen ahalko dira, hala nola laguntzak, dirulaguntzak edo sustapenerako bestelako baliabide batzuk ematea.

f) Lizentzia deuseztatuz gero, lizentzia ematea arrazoirik gabe atzeratuz gero edo bidegabeki ukatuz gero, eragindako kalte eta galerak kitatzeko kalte-ordaina sortzen ahalko da, Administrazioaren erantzukizuna arautzen duten arau orokorren arabera. Ez da inola ere kalte-ordainerako eskubiderik izanen, baldin eta, tartean, kaltetuari egozten ahal zaion dolo, erru edo zabarkeria larria izan bada.

85. artikulua. Erabili, kontserbatu eta birgaitzeko legeko betebeharrak.

1. Mota guztietako lur eta eraikinen jabeek, lurzoru mota bakoitzari dagozkion betebeharrak deusetan ukatu gabe, honako betebeharrak izanen dituzte:

a) Lurrei eta eraikinei hirigintza-planeamenduarekin bateraezinak ez diren erabilek ematea.

b) Segurtasunari, osasungarritasunari, apaintasun publikoari eta bizigarritasunari dagokienez, lurra eta eraikinak behar den egoeran mantentzea, kasuan kasuko xedearen arabera, behar diren lanak eginez egoera hori kontserbatu edo konpontzeko eta beharrezkoak edo eskagarriak diren zerbitzuez hornitzeko, betiere ondasunaren erabilera eta ezaugarriak kontuan harturik.

c) Arauak betetzea ingurumena eta ondare arkitektonikoa nahiz arkeologikoa babesteari buruz, hiri-birgaitzeari buruz eta laborantzarako

unitate minimoei buruz, bai eta gainerako araudi sektoriala eta aplikatzekoak diren plan eta programa sektorialetan xedatutakoa ere.

d) Fatxadetan edo bide publikotik ikusten diren tokietan kontserbazio eta eraberritze lanak egitea, udalak turismoari begira edo arrazoi estetikoengatik eskatzen dienean, nahiz eta lehendik planeamenduan sartuak ez egon.

e) Mugakide diren ondasunak jabari publikokoak badira, eta horietan obra edo zerbitzu publikoak ezarriak badaude, edo ustiapen arautuari loturiko natura-baliabideak badaude ondasun horien hegalean edo lurpean, ezartzen diren mugak errespetatzea.

f) Baimena ematea administrazio publiko eskudunak behar diren lanak egin ditzan, ingurumena kontrolatu, kontserbatu edo lehengoratzeko eta higadurari aurrea hartzeko xedearekin.

g) Aginduzko baimenak eta, betiere, udal lizentzia eskatu eta lortzea, lurzorua eraldatu edo erabiltzeko edozein egintza burutu aurretik, deusetan ukatu gabe aplikatzekoa den legeria sektorialean ezarritakoa.

2. Udalek eta, hala badagokie, gainerako erakunde eskudunek aginduko dute, ofizioz edo edozein interesdunek eskaturik, aurreko apartatuan aipatzen diren baldintzak kontserbatzeko behar diren obrak egin daitezela, burutzeko epea zehazturik.

3. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioz egin beharreko obren kostua jabeen bizkar geldituko da, non ez duen araudi sektorial aplikagarriak xedatzen Administrazioak edo zerbitzu publikoen kontzesiodunek ordainduko dutela.

Foru lege honek aipatzen dituen katalogoetan sartutako ondasunen jabeek, ondasun horiek kontserbatzeko, administrazio eskudunen lankidetzara eskatzen ahalko dute, eta administrazio horiek laguntza ematera beharturik egonen dira baldin eta egin beharreko obren kostuak kontserbatzeko betebeharraren mugak gainditzen dituzenean, hau da, ondasuna lehengoratzeko kostuaren erdia, lurzorua balioa kenduta.

4. Urbanizazio obren kontserbazioa, kasuan kasuko zuzkidura eta zerbitzu publikoen mantentze-lanak barne direla, administrazio titularrari dagokio. Bizitegiatarako, industriarako edo hirugarren sektorerako urbanizazio lan pribatuen kasuan, foru lege honen 69.2 artikulua aipatzen duen hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio.

Sistema pribatuek egindako urbanizazio obretan, aurreko paragrafoan aipatutako betebeharra

hasiko da Administrazioak obrak onartzen dituen unean, hala agintzen baita foru lege honen 160. artikuluan.

86. artikulua. Inguruneari egokitu beharra.

Lurzorua erabilera guztiak, eta bereziki eraikinak, non dauden kokaturik hango natura- eta kultura-inguruneari egokitu beharko zaizkio. Horretarako, lurren sailkapena kontuan hartu gabe, aplikazio zuzenerako arau hauek ezartzen dira:

a) Balio artistikoa, historikoa, arkeologikoa, tipikoa nahiz tradizionala duen eraikin multzo baten parte diren nahiz ondo-ondoan dauden eraikinek harekin harmonian egon beharko dute, eta, baita ere, eraikin multzorik ez egonagatik, ondoan esan bezalakoren bat baldin badago garrantzi edo kalitate handikoa.

b) Paisaia ireki eta naturala duten tokietan, edo ezaugarri historiko-artistikoa, tipikoa nahiz tradizionalak dituzten eraikin multzoak eskaintzen dituzten ikuspegiatan, eta bide, errepide eta abelbide ikusgarrien inguruetan, ez da onartuko eraikinen, hormen edo itxituren kokapenak, masak, altuerak, osaerak, koloreak edo materialek, edo instalatzen diren bestelako elementuek, mugatzea naturak eskaintzen duen edertasuna miresteke ikusmira, ez eta paisaiaren harmonia haustea edo paisaiaren beraren ikuspegi orokorra desitxuratzeko ere.

c) Eraikuntzek beren kanpoko paramentu eta estalki guztiak erabat bukatu izan beharko dituzte, eta, horietarako, begietara gutxien nabarmentzen diren forma eta materialak erabiliko dituzte, bai eta eskualdean tradiziozkoak diren koloreak ere, edo, bestela, ingurune hurbilean eta paisaian hobekien integratzeko egokienak direnak.

d) Arrisku naturalek edo teknologikoen mehatxaturiko tokietan, alegia, uholdeak, higadura, hondoratzeak, suteak, kutsadura edo antzekoak aurreikusten direnetan, ez da inolako eraikuntzarik edo instalaziorik baimenduko, ezta halako arriskua erakar dezakeen bestelako erabilerarik ere.

87. artikulua. Altuerak.

Halakorik baimentzen duen planik ez dagoen bitartean, ezin izanen da hiru solairutik goitiko eraikinik altxatu, lurraren puntu bakoitzean neururik, deusetan ukatu gabe aplikatzekoak diren gainerako mugapenak.

Orubea kokatzen denean bi heren baino gehiago eraikita duten guneko edo etxe-uharteetan, udalak baimena ematen ahalko dute bertan eraikita

dauden eraikinen batez besteko altueraraino iristen diren eraikinak altxatzeko.

II. KAPITULUA Lurzoruaren sailkapena

88. artikulua. Lurzoru motak.

Foru lege honen ondorioetarako, lurzoruak kategoria hauetako batean sailkatzen dira: hiri-lurzorua, urbanizagarria edo urbanizaezina.

89. artikulua. Lurzoruaren sailkapena planeamendurik gabeko udalerrietan.

Lurzorua sailkatzeko planeamendurik ez duten udalerrietan, hurrengo artikuluan ezarritako irizpideei jarraikiz hiri-lurzoruen sailean sartzen ez diren lurrak lurzoru urbanizaezinak izanen dira.

90. artikulua. Hiri-lurzorua.

1. Foru lege honen ondorioetarako, hiri-lurzorutzat hartuko da bideen, zuzkiduren eta lurzatiaren sare batek osatutako hiri-sare batean (kokatzen deneko bizigune edo giza kokalekuari dagokiona) legez integratuta egoteaz gainera, honako baldintza hauetako bat betetzen duena:

a) Urbanizatua izatea kasuan kasuko antolamendu-tresnaren exekuzioaren ondorioz.

b) Behar diren azpiegitura eta zerbitzuak instalatuta eta erabiltzeko moduan egotea, aplikatzekoa den legedian ezarritakoaren arabera, eta sarean konektatuta, hirigintza-antolamenduak aurreikusiak dituen edo jadanik dauden erabileren eta eraikinen eskaria asetzeko, edo, bestela, hala-koak eduki ahal izateko, gaur egun dauden instalazioetara konektatzeko lanez besterik egin behar gabe. Lurzorua saihebidetuekin edo hiriarteko komunikazio-bidetuekin mugakidea izateak ez du, berez, ekarriko hura hiri-lurzorutzat hartzea.

c) Eraikuntzak okupatuta izatea, gutxienez ere horretarako gai den espazioaren bi herenean, kasuko plangintza-tresnak proposatutako antolamenduaren arabera, are lurrek beharrezkoak diren zerbitzuetako batzuk falta dituztenean ere.

2. Halaber, hiri-lurzorutzat hartuko dira udal planeamenduak mugatutako esparruak, behar diren azpiegitura, zuzkidura eta zerbitzuak legez dauzkatenak.

3. Hirigintza-planeamenduak honako kategoria hauek bereiziko ditu:

a) Hiri-lurzoru finkatua: hiri-lurzoru gisa sailkatua izateaz gainera, bakar-bakarrik eraikuntza-jarduketak edo zuzkidurakoak aurreikusiak dituzten lursailek osatzen dutena.

b) Hiri-lurzoru finkatugabea: hiri-lurzoru gisa sailkatua izateaz gainera, urbanizazioa berritzeko edo eraberritzeko jarduketak aurreikusiak dituzten lursailek osatzen dutena.

4. Urbanizazioa berritzeko edo eraberritzeko jarduketak dira hiri-lurzoruan azpiegitura publiko berriak egitea aurrekusten duten esku-hartzeak eta, ekitatez banatzeko eragiketen bitartez, eraikuntzarako edo erabilera independenterako izan daitekeen lurzati bat edo gehiago sortzea aurrekusten dutenak, funtzionalki konektatuak badaude behar diren zerbitzuen sarearekin.

5. Zuzkidura-jarduketak dira helburu dutenak hiri-lurzoruan eraikigarritasuna edo dentsitatea handitzea edo hirigintza-erabilera aldatzea, baldin eta ez badute eskatzen lurzoruaren urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

6. Artikulu honetako 4. eta 5. apartatuetan azaldutako jarduketetarako adierazi diren baldintzak gertatzen ez diren bitartean, honako hauek hartuko dira eraikuntza-jarduketatzat, are urbanizazio obra osagarriak egitea beharrezkoa denean ere:

a) Eraikuntza berrikoak eta lehendik zeuden eraikinak ordeztzekoak.

b) Eraikinak birgaitzekoak; esate baterako, lehendik dauden eraikinetan, haien instalazioetan eta espazio komunetan mantentze-obrak eta -lanak egitea, edo esku-hartzekoak, Eraikingintza Antolatzeari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutakoari jarraikiz.

91. artikulua. Orubea.

Orubetzat hartuko dira eraikitzeke egokiak diren hiri-lurzoruko lurrak, honako baldintza hauek betez gero:

1. Planeamenduan kasu bakoitzerako ezarritako gutxieneko arauen arabera urbanizatuak egotea, eta planeamenduan zehazten ez badira, eduki beharko dituzte, gutxienez, ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, ur hustuketa eta argindarraren hornidura, eta gainera lurzatiaren aurreko aldeko bideak zoladura emana izan beharko du, eta espaloiak zintarria jarrita.

2. Lerrokadurak eta sestrak adierazita edukitzea.

3. Beharrezkoa denean, urbanizazioko kargak banaturik egotea.

92. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

1. Foru lege honen ondorioetarako, lurzoru urbanizaezina izanen da honako kasu hauetako-
ren batean dagoen lurra:

a) Sektoreko legeriaren arabera, hirigintza aldetik eraldatzearekin bateraezina den babes-araubide bereziren bati loturik dagoena, lurra paisaia, natura, ingurumen edo nekazaritza aldetik dituen balioengatik edo dituen balio historiko, artistiko, zientifiko nahiz kulturalengatik.

b) Lurralde antolamenduko tresnek prozesu urbanizatzailetik baztertu dutena, lurralde garapenerako ereduaren ondorioz, paisaia, natura, ingurumen edo nekazaritza aldetik dituen balioengatik edo dituen balio historiko, artistiko, zientifiko nahiz kulturalengatik.

c) Haren urbanizazioarekin bateraezinak diren arrisku naturalek edo bestelakoek mehatxaturik dagoena, alegia: uholdeak, higadura, hondoratzak, luiziak, lur-jausiak, suteak, kutsadura edo segurtasunari nahiz osasun publikoari edo ingurumenari kalte egin diezaioketen bestelako gertakariak.

Bertan sartzen ahalko dira, orobat, noizbait ere a) eta b) letrek aipatzen dituzten balioak izan zituzten lurra eta, suteen, hondamendien edo bestelako gorabeheren ondorioz haiek gabe gelditurik, orain babestu egin behar direnak, balio horiek berreskuratzeko.

d) Udal planeamenduan, behar bezala arrazotuz, adierazten bada beharrezkoa dela lur horien ezaugarriei eustea bermatzea, lur horiek dituzten balio historiko, arkeologiko, zientifiko edo kulturalengatik, edo ingurumen nahiz paisaia aldetik edo nekazaritza, abeltzaintza nahiz basogintza aldetik dituzten balioengatik.

e) Udal planeamenduan, behar bezala arrazotuz, adierazten bada beharrezkoa dela lur hori hirigintza-garapenetik at uztea bertako azpiegitura, ekipamendu, zerbitzu eta instalazio publikoen kontserbazio, ahalmen eta funtzionaltasunarengatik, edo interes publikoko arrazoiengatik, edo jarduera bereziak instalatzeko, erregelamendu bidez ezartzen denaren arabera.

2. Lurzoru urbanizaezinean bi kategoria bereiziko dira:

a) Babestu beharreko lurzoru urbanizaezina. Kategoria honetan sartuko dira artikuluko honen 1. apartatuko a), b) eta c) letretan aipatzen diren lurzoru urbanizaezineko lurra.

Udalaren hirigintza-planeamenduak ingurune fisikorako definitutako antolamenduaren kategoriarik gainjartzen zaizkion baldintzak dira, ukitzen dituzten lurzorueta jarduera batzuen garapena zedarrizten edo mugatzen dutenak.

b) Gorde beharreko lurzoru urbanizaezina. Kategoria honetan sartuko dira artikuluko honen 1. apartatuko d) eta e) letretan aipatzen diren lurzoru urbanizaezineko lurra.

3. Lurzoru urbanizaezinean, babestu nahiz gorde beharrekoan, planeamenduak honako azpi-kategoria hauek bereizten ahalko ditu, sailkapena justifikatzen duen arrazoiaren arabera:

a) Paisaia aldetik balioa duen lurzoru.

b) Ingurumen aldetik balioa duen lurzoru.

c) Natura aldetik ustiatzeko balioa duen lurzoru.

d) Balio kulturala duen lurzoru.

e) Garapen eredia zaintzeko lurzoru.

f) Arriskuei aurrea hartzeko lurzoru.

g) Azpiegiturarako lurzoru.

h) Jarduera berezietarako lurzoru.

4. Udalaren hirigintza-planeamenduan babes-tutako lurzoru horien mugaketa eta arauak jasoko dira, informazio-xedeetarako bakarrik, salbu eta legedi sektorialak edo lurralde antolamenduko tresnek ahalmena ematen diotenean araudi edo/eta mugaketa hori ezartzeko edo zehazteko.

5. Udalaren hirigintza-planeamenduak lurzoru urbanizaezineko lursail berean biltzen diren kategoria edo/eta azpi-kategoria guztiak bereizi behar ditu, haien ezaugarrien eta haietan gerta daitezkeen baldintzen arabera, halako moduz non bermatuko baita uneoro aplikagarri egotea erabilera- eta babes-araubide bat. Nolanahi ere, murriztaileena den erabilera- eta babes-araubidea aplikatuko da.

93. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarritzat hartuko dira hirigintza-antolamenduko tresnek hiri-lurzoruaren kategoriarik aldatzea edo aldatu ahal izatea aurreikus-tzen duten lursail urbanizatu gabeak, harik eta urbanizazio berriko kasuko jarduketa amaitzen den arte, foru lege honetan eta aplikatzeko den planeamenduan ezarritako baldintzetan eta moduan.

94. artikulua. Hirigintza-zedula.

Udalek beren ordenantza batean agiri bat sortzen ahalko dute, udal-mugartean sartutako finkek dituzten araubidea eta hirigintza-baldintzak egiaz-tatuko dituenak. Dagokion finkeen izaera zein den, lurraren hirigintza-zedula edo eraikinaren hirigintza-zedula deituko zaio.

Betiere, aurreko paragrafoan aipatzen den ordenantza bost mila biztanletik goitiko udalerrietako udalek eman beharko dute.

III. KAPITULUA

Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren araubidea

95. artikulua. Hiri-lurzoruaren jabeen eskubideak.

1. Hiri-lurzoruaren jabe direnek, foru lege honek eta planeamenduak kasu bakoitzean ezartzen dituzten baldintzetan, honako eskubide hauek izanen dituzte:

a) Lurren urbanizazioa osatzeko eskubidea, orube izaera eskura dezaten.

b) Lurzatiak edo orubeak izan dezakeen hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea, artikulua honen 2. eta 3. apartatuetan xedatutakoaren arabera.

c) Eraikitze eskubidea, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatu, planeamenduaren eta, halakorik bada, kasuan kasuko kudeaketa-tresnen arabera, lurra orube bihurtzen den unetik hasita, edo, bestela, oraindik egin gabe zeuden urbanizazio obrekin batera.

d) Egindako eraikuntza hirigintza-antolamenduak baimentzen dituen erabileretarako xedatzeko eskubidea, bertan dagozkion jarduerak garatuz.

2. Hiri-lurzoru finkatuan, jabeek beren aprobetxamendua zuzenean gauzatu dute beren lurzati-gainean, edo aurretik finken normalizazioa eginda; eta hiri-lurzoru finkatugabearen, antolamendu berritik ateratzen diren lurzati-gainean, edo konpentsazio ekonomikoaren bidez.

3. Jabeek hirigintza-planeamenduak baimentzen duen hirigintza-aprobetxamendua gauzatzen ahalko dute, zeina honenbestekoa izanen baita:

a) Hiri-lurzoru finkatuan: lurzatiaren edo orubearen aprobetxamenduaren %100, planeamenduak ezarritakoaren arabera, salbu eta zuzkiduretarako jarduketak aurreikusten badira, kasu horretan foru lege honen 96.2 artikuluan xedatutakoa aplikatuko baita.

b) Hiri-lurzoru finkatugabearen: exekuzio unitateari edo, hala behar duenean, banaketa-eremuari dagokion aprobetxamenduaren %90.

4. Artikulu honetan aipatzen diren eskubideak erabiltzeko, beharrezkoa da alde aurretik onestea lurren antolamendu xehatua ezartzen duen hirigintza-planeamenduko tresna eta, hala behar

denean, hirigintza-kudeaketarako behar den tresna, bai eta kasuan kasuko hirigintzako lizentzia lortzea ere.

96. artikulua. Hiri-lurzoruaren jabeen betebeharrak.

1. Eraikuntza-jarduketak egitea aurreikusita duten hiri-lurzoru finkatuko lurren jabeek honako betebeharrak izanen dituzte:

a) Lurrek orube izaera lortzeko behar duten urbanizazioa ordaintzea eta, hala behar duenean, osatzea, lehendik ez baldin badute.

Horretarako, ordaindu beharko dituzte hiri-zerbitzuak osatzeko behar diren urbanizazio-gastuak, finkak erregularizatu beharko dituzte beren konfigurazioa planeamenduan ezarritakoari egokitzeko, behar diren obrak exekutatu beharko dituzte, hala behar duenean, eta udalari laga beharko dizkiote planeamenduan seinalatutako lerrokaduretatik kanpo gelditzen diren lurrak, zeinak ezin izanen baitira izan, inola ere, finkaren guztizko azaleraren %10 baino gehiago.

b) Orubeak planeamenduan eta hirigintzako lizentzietan adierazten diren baldintzetan eta epean eraikitzea.

c) Eraikuntza planeamenduan eta hirigintzako lizentzian aurreikusitako erabileretarako erabiltzea.

2. Zuzkidura-jarduketak aurreikusten direneko hiri-lurzoru finkatuko lursailen jabeek aurreko puntuan aipatutako betebeharrak izanen dituzte, eta, horiez gainera, honako hauek:

a) Antolamendu-tresna aldatu eta aldaketa horretatik esparruaren aprobetxamendua handitzen bada, aprobetxamendu-handitze horren %10i dagokion lurzoru administrazio jardulari entregatu beharra, nahitaez eta doan. Zilegi izanen da, lur horiek entregatu beharrean, haien balioa esku-dirutan ematea, jarduketan bertan aurreikusita egon daitekeen finantzaketa publikoaren parte bat ordaindu ahal izateko edo lurzoruaren ondare publikoan integratzeko; horren xedea izanen da, nagusiki, eraikinen birgaitze-jarduketak edo hiri-berroneratzeko edo berrikuntzako jarduketak ordaintzea.

Salbuespen gisa, eta aintzat harturik bideragarritasun eta jasagarritasun ekonomikoari buruzko memoria, zilegi izanen da portzentajea %5eraino jaitea, edo %15eraino igotzea, proportzionalki eta arrazoiturik.

b) Administrazio eskudunari entregatu beharra zuzkidura publikoetarako lurzoru, bere proportzioaren doikuntzarekin lotuta; haren orde, dago-

kion esparruan gauzatzeko ezintasun fisikorik baldin badago, eraikitako eremu bat edo irabazi asmorik gabeko eraikigarritasuna entregatzen ahalko zaio, esparru horren barreneko higiezin multzo batean, edo planeamenduan ezarritako beste edozein bide erabiltzen ahalko da.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa alde batera utzita, salbuesenez eta egoki justifikatzen bada ez dagoela teknikoki nahiz ekonomikoki bideragarria den beste inongo konponbiderik, hirigintza-antolamenduko tresnek lurzoru-entrega berriak egin behar izatetik salbuesten ahalko ditu dentsitatearen edo eraikigarritasunaren igoerak dakartzaten jarduketak, hain zuen ere, bizigarritasun-baldintza gutxienekoak betetzen ez dituzten etxebizitzaren ordezkari legez eskatzekoak diren baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak egitekoak, haien helburua bada bizilagunei ordezkari biziak ematea eta haien itzulera, kasuko jarduketak eskatu bezala.

3. Hiri-lurzoru finkatugabeen jabeek honako betebeharrak izan behar dituzte:

a) Administrazioari lagatzea, nahitaez eta dohainik, bideetarako, espazio libreetarako, berdeguneetarako eta herriko zuzkidura publikoetarako behar den lurzoru guztia, beren lurrak sartzen diren garapen esparruaren zerbitzurako.

b) Nahitaez eta dohainik lagatzea sistema orokorrak exekutatzeko behar den lurzoru, planeamenduak, hala behar denean, dagokion esparruan sartzen duena, hura kudeatzeko xedearekin.

c) Administrazio jardulari lagatzea, nahitaez eta dohainik, kasuan kasuko esparruko aprobetxamenduaren %10i dagokion lurzoru kopurua, salbu lehendik dagoen eraikuntza ordezkari denean aprobetxamendua handitu gabe.

d) Planeamenduaren ondoriozko onura eta kargak ekitatez banatzea, haren exekuzio materialari ekin baino lehen.

e) Jarduketan aurreikusitako urbanizazio obra guztiak ordaintzea eta, hala badagokio, exekutatzea, bai eta zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak eta jarduketatik kanpo daudenak zabaltzeko eta sendotzekoak ere, baldin eta jarduketaren tamainak eta ezaugarri bereziak hala eskatzen badute; horrek ez du eragotziko zerbitzu-sareak instalatzeko gastuak enpresa zerbitzu-emalerei kobratzeko eskubidea, berriaz sinatutako eta administrazio jarduleak onetsi beharreko hitzarmenetan ezarritako baldintzetan. Adostasunik ez badago, administrazio horrek erabakiko du bidezkoa dena.

f) Orubeak planeamenduan eta hirigintzako lizentzian adierazten diren baldintzetan eta epean eraikitzea.

g) Eraikuntza planeamenduan eta hirigintzako lizentzian aurreikusitako erabileretarako erabiltzea.

4. Aurreko apartatu guztietan ezarritakoa ulertuko da ezertan eragotzi gabe foru lege honen 62. artikulua eraikinak birgaitzeko jarduketetarako eta hiriak berroneratu eta berritzeko jarduketetarako xedatzen duena.

97. artikulua. Lurzoru urbanizagarrien jabeen eskubideak.

1. Lurzoru urbanizagarrien jabeek beren jabetzako lurrak erabili, haietaz gozatu eta xedatzeko eskubidea izan behar dute, haien landa-izaeraren arabera.

2. Udal plan orokorraren arabera antolamendu xehatua duten lurzoru urbanizagarrien jabeek honako eskubideak izan behar dituzte:

a) Lurren urbanizazioaren bidezko eraldaketa sustatzeko eskubidea, foru lege honetan eta planeamenduan ezarritakoaren arabera.

b) Urbanizazioaren exekuzioan parte hartzeko eskubidea, foru lege honetan eta planeamenduan ezarritako modu eta baldintzetan.

c) Lurzutiak izan dezakeen hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea.

d) Eraikitzeko eskubidea, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatu, planeamenduaren eta, hala denean, kasuan kasuko kudeaketa-tresnen arabera.

e) Egindako eraikuntza hirigintza-antolamenduak baimentzen dituen erabileretarako xedatzeko eskubidea, hartan dagozkion jarduerak garatuz.

3. Udal plan orokorraren arabera antolamendu xehaturik gabeko lurzoru urbanizagarria denean, lurren jabeek antolamendu xehatua sustatzeko eskubidea izan behar dute, eta horretarako behar den garapen planeamendua premiatu eta formulatzen ahalko dute.

98. artikulua. Lurzoru urbanizagarrien jabeen betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarrien eraldaketak honako betebeharrak izan behar dituzte:

a) Administrazioari lagatzea, nahitaez eta dohainik, bideetarako, espazio libreetarako, berdeguneetarako eta herriko zuzkidura publikoetara-

ko behar den lurzoru guztia, beren lurrak sartzen diren garapen esparruaren zerbitzurako.

b) Nahitaez eta dohainik lagatzea planeamendu orokorrak, hala denean, dagokion esparruaren barrenean sartu edo atxikitzen dituen sistema orokorrak exekutatzeko behar den lurzoru guztia, bai eta udalez gaindiko zuzkiduretarako lurrak ere, bertan titulartasun publikoko edo gizarte integrazioa etxebizitzak eraikitzeak.

c) Ordaintzea eta, hala behar denean, exekututzea jarduketaz kanpoko sistema orokorrekiko loturako azpiegiturak eta, hala denean, sistema horiek handitu edo indartzeko behar diren obrak, jarduketaren tamaina edo dentsitateagatik edo sortuko dituen erabilera-intentsitateengatik egin beharko direnak, planeamendu orokorrak ezartzen dituen betebeharrak eta baldintzen arabera.

d) Administrazio jardulari lagatzea, nahitaez eta dohainik, kasuan kasuko sektore edo esparruko aprobetxamenduaren %10i dagokion lurzoru kopurua.

e) Planeamenduaren ondoriozko onura eta kargak ekitatez banatzea, haren exekuzio materialari ekin baino lehen.

f) Dagokion esparruko urbanizazioa ordaintzea edo exekutatzea, planeamenduak dagokion esparruan sartu edo atxikitzen dituen sistema orokorren urbanizazio obrak izan ezik, haien kudeaketaren ondorioetarako, c) letran ezarritakoa deusetan ukatu gabe.

g) Orubeak planeamenduan eta hirigintzako lizentzietan adierazten diren baldintzetan eta epean eraikitzea.

h) Eraikuntza planeamenduan eta hirigintzako lizentzian aurreikusitako erabileretarako erabiltzea.

99. artikulua. Banaketa-eremuak.

1. Nahitaezko lagapenaren eta ekitatezko banaketaren betebeharrak betetzeko, udal plan orokorrak banaketa-eremu bat edo gehiago mugatzen ahalko ditu finkatu gabeko hiri-lurzoru guztirako eta haren barrenean sistema orokorrak egiteko aurreikusitako lurretarako, zeinen jabetza ez den lortu hirigintzako atxikipenaren edo lagapenaren bidez udal plan orokorra baino lehen. Erabilera global bereko banaketa-eremu desberdinen ereduak aprobetxamendua ezin izanen da izan haletako handiena baino %15 txikiagoa.

2. Sektorearen edo sektoreen planeamenduak, udal plan orokorrean ezarritako irizpideen arabera, banaketa-eremu bat edo gehiago mugatzen ahalko ditu lurzoru urbanizagarriak eta haren barre-

nean sistema orokorrak egiteko sartzen edo atxikitzen diren lurretarako, zeinen jabetza ez den lortu hirigintzako atxikipenaren edo lagapenaren bidez udal plan orokorra baino lehen.

3. Banaketa-eremu bakoitzaren barrenean sartzen diren exekuzio unitateak, baldin eta beren ereduak aprobetxamendua harena baino handiago bada, gehitu beharko dute haren barrenean sartutako edo, bestela, atxikitako sistema orokorretarako lurrengatik dagokien zati proportzionala, era horretan lortzeko banaketa-eremu horretan ezarritako ereduak aprobetxamendua.

4. Banaketa-eremuaren barrenean sartzen diren exekuzio unitateen ereduak aprobetxamendua harena baino txikiagoa den kasuetan, desoreka hori konpontzeko modu bat da urbanizazio karga txikitzea, gauzatu ezin den aprobetxamenduaren balioaren heinean, eta beste modu bat izaten ahal da alde hori berdintzea kontrako egoeran dauden banaketa-eremu bereko beste exekuzio unitate batzuetan; edo, bestela, bi gauzak batera egiten ahalko dira.

5. Banaketa-eremuetan sartutako sistema orokorrak eskuratzen ahalko dira exekuzio unitateak garatu baino lehen, haien desjabetzearen bidez, eta kasu horretan udala subrogatuko da jatorrizko jabeen eskubide eta betebeharrak, alegia, banaketa-eremuan sartutako exekuzio unitate horien aprobetxamenduaren partaidetzaren ondoriozkoetan. Halaber, banaketa-eremuetan sartutako sistema orokorrak alde aurretik eskuratzen ahalko dira, haien okupazio zuzenaren bidez, foru lege honen 187.1.b artikuluan xedatutakoaren arabera.

100. artikulua. Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua.

1. Mugatutako banaketa-eremu bakoitzaren ereduak aprobetxamendua zatiketa bat eginez aterako da: zatikizuna izanen da garapen-planeamenduak eremu horretarako aurreikusitako hirigintza-antolamenduari dagokion guztirako irabazizko aprobetxamendua, barne harturik zuzkidura-aprobetxamendu pribatua, behar bezala homogeneizaturik, metro koadro eraikigarrietan emana; eta zatitzailea, berriz, banaketa-eremuaren azalera osoa, lehendik dauden sistema orokorrei edo toki sistemei atxikitako lurrak kenduta.

2. Udal plan orokorrak, kasu horretarako, eraikuntzako erabilera eta tipologia homogeneizatzeko koefizienteen sistema bat ezarriko du, behar bezala justifikaturik, kasuan kasuko merkatu-balioei begira. Homogeneizatzeko koefizienteen sistema hori bera planeamendua garatzeko tresnei eta haren aldaketei aplikatuko zaie.

3. Halaber, banaketa-eremuan sartutako lurzoru-eremu-kokapen erlatiboa edo haiek urbanizatzeko gaitasuna neurtuko duten koefizienteak ere ezartzen ahalko dira, horretarako lehentasuna emanez irisgarritasunari, hiri-sistemetatik hurbil egoteari eta zuzkidura eta zerbitzuak hurbil izateari.

101. artikulua. Batez besteko aprobetxamendua.

1. Udal plan orokorrak ez baditu banaketa-eremuak zehazten hiri-lurzoru finkatugabeen, udalerriko exekuzio unitateen batez besteko aprobetxamendua kalkulatu da.

2. Exekuzio unitate baten batez besteko aprobetxamendua zatiketa bat eginez aterako da. Zatikizuna izanen da irabazizko aprobetxamendua, barne harturik unitateari dagokion zuzkidura-aprobetxamendu pribatua, aldeztirik aurretik homogeneizatuta aurreko artikuluan aipatzen diren irizpideen arabera zehazten diren ponderazio erlatiboko koefizienteen bidez, eta zatitzailea, berriz, unitatearen azalera osoa, lehendik dauden sistema orokorreko edo toki sistemei atxikitako lurrak kenduta.

3. Udal plan orokorrak, kasu horretarako, eraikingintzako erabilera eta tipologiak homogeneizatzeko koefizienteen sistema bat ezarriko du, behar bezala justifikaturik, kasuan kasuko merkatu-balioei begira. Homogeneizatzeko koefizienteen sistema hori bera planeamendua garatzeko tresnei eta haren aldaketei aplikatuko zaie.

102. artikulua. Bizitegitarako eraikuntzaren proiektuaren aprobetxamendua.

Bizitegi-erabilera kolektiborako hiri-lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatua ezartzen duen planeamendua, edo, kasu bada, ekitatez banatzeko tresnak ondoriozko lurzati bakoitzari dagokion bizitegitarako eraikuntzaren proiektuaren aprobetxamendua ezarriko du, edo lurzatiaren bizitegi-eraikigarritasuna, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatuta, betiere metro koadro eraikigarritan adierazita.

Lurzati bati dagokionez, bizitegitarako eraikuntzaren proiektuaren aprobetxamendua edo bizitegi-eraikigarritasuna izanen da azalera erabilgarria bider 1,15 egitearen emaitza; izan ere, koefiziente hori da isolamendu termo-akustikoak eta osasungarritasuna hobetzera bideratutako eraikuntza-teknikak (Eraikingintzaren Kode Teknikoan ezarriak daudenak) erabili aurretik eta ondotik kalkulatu den azalera erabilgarriaren bihurtze-koefizientea.

Inoiz ere ezin izanen da gainditu kasuko planeamenduan ezarritako gehieneko eraikuntza-bolumena, ez eta bertan zehaztutako aprobetxamendua aldatu ere.

Baldin eta planeamendua ez badu finkatzen gehieneko eraikuntza-bolumena, ukitutako eremuari dagokion planeamendu-tresna tramitatu beharko da.

Azalera erabilgarritzat ulertuko da fatxada eta mehelin-pareta guztien edo etxebizitza bakoitzaren banaketa-elementuen edo elementu komun itxituraren barne perimetroak mugatutakoa, kendu ondoren paretak, trenkadak, egiturazko elementu bertikalak eta salbuetsitako hodiak eta itxituretatik edo trenkadetatik ateratzen direnak, 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala badute, eta, orobat, 1,50 m-tik beherako altuera libre dute azalera.

103. artikulua. Urbanizazio kargak.

Administrazio jarduleari, nahitaez eta dohainik, egiten zaion aprobetxamenduaren %10eko lagapena urbanizazio kargetatik salbuetsita egonen da, hala hiri-lurzoruaren nola lurzoru urbanizagarrietan, karga guztia jabeen bizkar geldituko baita, bakoitzaren aprobetxamenduaren arabera. Lagatzen den lurzoruari dagozkion urbanizazio karga horiek sartzen dira ukitutako jabeen dagokien urbanizazioaren kostua ordaintzeko betebeharraren barrenean.

104. artikulua. Lagapena egiteko, ekitatezko banaketa egiteko eta urbanizatzeko higirintza-betebeharrak betetzeko epeak.

1. Lurren antolamendu xehatua ezartzen duen hirigintza-planeamenduko tresnak epeak finkatzen ahalko ditu lagapena egiteko, ekitatezko banaketa egiteko eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko. Epe horiek aldatzen ahalko dira zabalpen hori behar adina justifikatzen duten inguruabar ekonomiko, finantzario eta merkatuko onorioz.

2. Planak ez baditu epe horiek ezartzen, aipatutako betebeharrak betetzeko gehieneko epea zortzi urtekoa izanen da, Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik hasita.

105. artikulua. Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egitea.

Administrazioak baimena ematen ahalko du urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egin daitezkeen, betiere horretarako behar diren berme proportzionatuak eskatuz –ezin izanen baitira izan lurzatiaren edo esparruaren hirigintza-kargaren %30 baino handiagoak–, abal ekonomikoaren

bidez edo zuzenbidean onartzen diren bermeetako edozein erabiliz.

106. artikulua. Behin-behineko erabilera eta obrak.

Lurzoru urbanizagarrian, bakar-bakarrik baimentzen ahalko dira, salbuespen gisa, ez hirigintzako edo sektoreko legediak ez planeamendu orokorrak espresuki debekatzen ez dituzten behin-behineko erabilera eta obrak. Erabilera eta obra horiek udalak erabakitzen duenean gelditu beharko dira, eta, kasua bada, eraitsi beharko dira, inolako kalte-ordainik gabe. Baimena, aipatutako baldintzen pean, jabea ere haiekin ados dela, Jabetza Erregistroan agerraraziko da, hipotekei buruzko legedian ezarritakoarekin bat.

107. artikulua. Ezarpen zuzena, interes orokorreko kasuetan.

1. Interes orokorreko kasu justifikatuetan, salbuespen gisa, toki entitateek eraikitzeke lizentziak ematen ahalko dituzte, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian zuzenean ezartzeko industriak, hirugarren sektoreko jarduerak, ekipamenduak edo zuzkidurak, kudeaketa tresnen edo urbanizazio proiektuaren behin betiko onespeneren zain egon gabe, baldin eta baldintza hauek betetzen badira:

a) Lurren antolamendu xehatua izatea.

b) Hasia izatea kasuan kasuko urbanizazio proiektuaren tramitazioa, zeinaren bidez egiaztatzen ahalko baita ezen jarduera abian jartzeko urbanizazio obraren exekuzioa gauzatzen ari dela behar diren baldintzetan eta kokaturik dagoen exekuzio unitatearen gainerako zatia harmonikoki garatzeko aurreikusitako diren eskakizun teknikoaren arabera.

c) Jarduera ezartzea bere jabetzako lurretan, planean aurreikusitako antolamenduari eta araudiari egokiturik, eta lur horien azalera gordina nahikoa izatea lortzeko, aurreikusitako eraikigarritasunaren arabera, eraikuntzaren sustatzaileak nahi duen jabetze pribatua ekar dezakeen hirigintza-aprobetxamendua.

d) Ezarpenak ukitutako lurzatiaren jabeek espresuki adostasuna ematea, edo, bestela, kasuan kasuko hirigintza-kudeaketako tresnaren tramitazioa hasia izatea.

e) Eraikuntzaren sustatzaileak fidantza bidez bermatzea lurrei dagozkien urbanizazio obraren kostua, lehen aipatu urbanizazio obraren proiektuan kalkulaturiko aurrekontuaren arabera.

f) Sustatzaileak espresuki konpromisoa hartzea, horretarako egiletsitako eskritura publiko

bat bidez, lurra nahitaez eta dohainik lagatzeko dagozkion betebeharrak betetzeko.

2. Aurreko zenbakian adierazitako baldintzen arabera emandako lizentziek testuan espresuki justifikatu beharko dute kasuaren interes publikoa, salbuespeneko prozedura honen aplikazioa eragin duena.

3. Artikulu honetan araututako baimenen arabera bukatutako eraikuntza dagozkion titularraren ondarean sartzeko, lurren jabeek, aurretik, hirigintza-aprobetxamendurako eskubideari loturik dauden betebeharrak hauek bete beharko dituzte egiazki: lagapena, ekitatezko banaketa eta urbanizazioa.

4. Artikulu honen arabera emandako lizentzien baldintza bereziak Jabetza Erregistroan inskribatutako dituzten udalak, interesdunen kontura, Estatuko legeriarekin bat.

IV. KAPITULUA

Lurzoru urbanizaezinaren araubidea

108. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren jabeen eskubide eta betebeharrak.

1. Lurzoru urbanizaezinaren jabeek beren jabetzako lurra erabili, haietaz gozatu eta xedatzeko eskubidea izanen dute, beren izaeraren eta xedearen arabera.

2. Lurzoru urbanizaezinaren jabeek honako hau egin beharko dute:

a) Nekazaritzarako, basolanetarako, abeltzaintzarako, ehizarako edo natura-baliabideen zentzuzko erabilerari loturiko beste xede batzuetarako erabiltzea, betiere, legeek edo planeamenduak ezartzen dituzten mugen barrinean.

b) Foru lege honetan aurreikusitako erabilera eta jarduerak egiteko baimena eskatzea, deusetan ukatu gabe aplikatu beharreko legeria sektorialak xedatutakoa.

109. artikulua. Legezko araubidea, gutxieneko neurri.

Foru lege honetan araututako lurzoru urbanizaezinaren babes-araubidean ezarritako mugak gutxienekoak eta oinarrikoak dira, zeren eta planeamenduak babes handiagoko baldintzak ezartzen ahalko baititu lurzoru urbanizaezineko eremu jakin batzuetarako, lurraldearen beraren baldintza eta ezaugarriak direla bide.

110. artikulua. Jarduera onartuak, baimengarriak eta debekatuak.

1. Foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako, lurzoru urbanizaezineko jarduera eta erabi-

lerak onartuak, baimengarriak eta debekatuak izaten ahalko dira.

2. Lurzoru urbanizaezinean –bai babestutakoa, bai gorde beharrekoan–, jarduera eta erabilera onartuak izanen dira lurzoru urbanizaezina babestu eta zaintzeko helburuekin berez bateragarriak direnak, eta bermatzen dutenak lurzoru hori babestu edo gorde behar izateko aintzat hartutako balioak edo arrazoiak ez dituztela aldatuko.

Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, honako hauek jotzen dira jarduketa onartutzat:

a) Lehendik dauden eraikin edo instalazioetako esku-hartzeak, betiere jarduera edo erabilera aldatzen ez bada eta bolumena handitzen ez bada, eta zerbitzu berririk behar ez badute.

b) Instalazio edo eraikin txikiak eraiki edo ezartztea, lanabesak gordetzeko edo etxeko abereei aterpea emateko, baldin eta guztira 15 metro koa droko azalera gainditzen ez badute.

c) Lurzatiaren itxiturak.

d) Lehendik dauden nekazaritza- edo abeltzaintza-instalazioen zabalpenak, baldin eta, orokorrean, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunaren baimenaren bidez eraikitako azalera %20 handitzen ez bada eta zerbitzu berririk eskatzen ez badute.

e) Lurrei eusteko lanak, lur-mugimenduak eta mendiko pistak edo bideak irekitzea, baldin eta ez badaude lotuta eraikuntzako jarduera edo erabilera ezartzeari, erauzketa-lanei edo hondakindegia ezartzeari.

f) Ureztaketarako instalazioak edo drainatzeak, nekazaritza-azpiegituren arloko araudiak araututako nekazaritza-ustiatzei laguntzekoak.

Erabilera eta jarduera onartuak ez dute behar lurzoru urbanizaezineko jarduera baimengarritarako baimenik, baina horrek ez du esan nahi beste organo edo administrazioen lizentzia, baimena edo txostena beharko ez dutenik.

3. Honako hauek izanen dira jarduera eta erabilera baimengarriak: beren izaera dela-eta lurzoru urbanizaezinean kokatu behar direnak, baldintza jakin batzuetan eta salbuespen gisa, lurzoru urbanizaezina babestu eta zaintzeko helburuekin bateragarriak direnak, eta bermatzen dutenak lurzoru hori babestu edo zaindu behar izateko aintzat hartutako balioak edo arrazoiak ez dituztela aldatuko.

4. Honako hauek dira jarduketa baimengarriak:

a) Eraikuntza-jarduketak, salbu eta artikulu honen 2. apartatuan onartutzat jotzen direnak.

b) Lehendik dauden eraikuntzetan erabilera edo jarduera aldatzekoak.

c) Legedi sektorialak berariaz araututako beste batzuk.

Jarduera eta erabilera hauek baimena beharko dute, foru lege honen 117. artikuluan xedatutakoaren arabera, baina horrek ez du esan nahi beste organo edo administrazioen lizentzia, baimen edo txostena ere beharko ez dutenik.

5. Artikulu honetan aurreikusitako ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntza, instalazio eta eraikinek legezko egoeran egon behar dute. Hala ez bada, haietan jarduketa berri bat egiteko eskaerak lehendik dauden erabilera eta jarduketa eta eraikuntzak legezatzeko eskaera ere bildu beharko du.

6. Jarduera eta erabilera debekatuak izanen dira, hurrengo artikuluan aipatzen direnez gain, lurzoru urbanizaezineko kategoria bakoitza babestu eta gordetzeko helburuekin berez bateraezinak direnak.

111. artikulua. Jarduera debekatu eta bateraezinak.

1. Lurzoru urbanizaezinean debekatuta daude ondorio hauek dakartzaten egintzak edo ez-egiteak:

a) Higadura handitzea eta lurzoruen kalitatea galtzea.

b) Landaredia suntsitzea, oihan ondarea babesteari buruz indarra duen legerian ezarritakoa deusetan ukatu gabe.

c) Hezeguneak edo haien ingurune hurbila suntsitu edo kutsatzea, urari buruzko legerian bildutakoa deusetan ukatu gabe.

d) Gauzak, hondakinak edo bestelako zaborrak baimenduta dauden lekuetatik kanpo botatzea edo uztea, edo baimenik gabe erretzea.

e) Natura edo akuiferoak hondatu edo kutsa ditzaketen likido edo solidoak botatzea.

f) Hirigintza-lurzatiketak egitea; inola ere ezin izanen da inolako banaketa, banantze edo zatiketarik egin nekazaritzako, basogintzako edo antzeko bestelako legerian xedatutakoaren aurka.

2. Beren araudi berariazkoan zortasun-eremu zehazturik ez duten bide publiko eta ibilbide interesgarrientzat, hala nola abelbideentzat edo Donejakue bidearentzat, hiru metroko zortasun-eremua ezartzen da, bide horien kanpoko ertzetik neurtuta.

Eremu horretan, debekatuta daude honakoak:

a) Lurrei eusteko lanak eta lur-mugimenduak egitea, eraikuntzako erabilera eta jarduerak ezartzearekin, erauzketa-lanekin edo hondakindegia jartzearekin lotuta badaude.

b) Eraikuntza-jarduerak, salbu eta baimena behar duten azpiegiturak.

112. artikulua. Babestu beharreko lurzoru urbanizaezineko jarduera eta erabilera baimengarriak.

1. Babestutako lurzoru urbanizaezinean, baimena ematen ahalko da babes berezi horren arrazoi diren berriazko balioekin bateragarriak diren eraikuntza, instalazio edo erabilerak egiteko, bateragarritasun hori behar bezala justifikatuta, hala-koak ez badaude berriaz debekatuta legedi sektorialean, plangintza sektorialeko nahiz lurralde plangintzako tresnetan edo/eta udalaren hirigintza-planeamenduan.

2. Lurzoru horietan ezin izanen dira baimendu, eta bereziki debekatzen dira, lurzoruaren xedea edo izaera eraldatu, babestu nahi den balio berriazkoa kaltetu edo lurralde antolamenduko tresnek edo sektoreko legediak ezartzen duten araubide mugatzailea hausten duten eraikuntza, jarduera edo erabilerak.

113. artikulua. Gorde beharreko lurzoru urbanizaezineko jarduera eta erabilera baimengarriak.

1. Gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean, baimena ematen ahalko da nekazaritzako, basozaintzako, abeltzaintzako, kiroleko, turismo aktiboko edo aisialdiko jarduerekin lotutako jarduketak egiteko, horren barnean direla lurzoru urbanizaezinean garatu beharreko aisialdirako baratzegintza, azpiegiturak, zerbitzuak, ekipamenduak eta zuzkidurak, kasuko lurralde esparruko lurralde antolamenduko planean ezarritakoaren arabekoak badira eta udalaren hirigintza-planeamenduan berriaz aurreikusita badaude.

2. Halaber, baimentzen ahalko dira lurzoru urbanizaezinean kokatu edo garatu behar diren industriako edo hirugarren sektoreko jarduerak. Jarduketa horiek berekin ekarriko dute udalari esleitu beharra ukitutako lurren balio gehikuntzaren %10i dagokion aprobetxamendua, behin baimena eman ondoren eta edozein jarduketari ekin baino lehen. Eraiki aurretik edo eraikitze lanekin batera, sustatzaileek bermatu beharko dute ukitutako lurak guztiz eta egoki urbanizatuko dituztela, bai eta urbanizazio hori mantentzeaz arduratuko direla ere.

3. Udal plan orokorrak udalerrian aisialdirako baratzegintza arautzen ahalko du, lurralde anto-

lamenduko tresna indardunetan ezarritakoarekin bat eta honako helburuekin: batetik, paisaia tradizionalei eustea eta, bestetik, biodibertsitatea gordetzea, bateragarria izan dadin lurraldea erabiltzearekin turismo aktiboko jarduera ekonomikoak egiteko ingurune natural tradizionalean.

114. artikulua. Ereku espezifikoen mugaketa.

Gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean eremu batzuk bereizten ahalko dira obra edo azpiegiturak egiteko edo zerbitzu publikoak ezartzeko, baldin eta, lurraldearen antolamenduko edo Estatuko nahiz Nafarroako plangintzako tresnen exekuzioaren ondorioz, lurzoru urbanizaezinean kokatu behar badira. Ereku horietan mugatu egiten dira eraikuntzako erabilera edo aprobe-txamendu isolatu guztiak.

115. artikulua. Familia bakarreko etxebizitzak gorde beharreko lurzoru urbanizaezinetan.

1. Gorde beharreko lurzoru urbanizaezinetan etxebizitzak egiteko baimena ematen ahalko da, familia bakarreko etxebizitza bakartuak badira, titularraren ohiko bizileku iraunkorra izateko direnak, betiere erregelamendu bidez edo lurralde antolamenduko tresnen bitartez ezartzen diren baldintzetan eta lekuetan.

Lurzoru horiek ezin izanen dira egon foru lege honen 92. artikuluan definitutako babes-kategoriak ukituta.

Erabilera hori baimentzeko, gainera, espresuki aurreikusita egon beharko du udal planeamenduan, zeinek garatu eta zehazten ahalko baititu, bere lurralde eremuan, aurreko paragrafoak aipatzen dituen baldintzak eta lekuak.

2. Lurzoru urbanizaezinean etxebizitza bakartuak eraikitzeke lurzatien gutxieneko azalera 10.000 metro koadrokoa izanen da, eta eremu horretatik erregelamenduz edo udal planeamenduan finkatzen den zati bat –betiere %50etik beheitikoa izanen ez dena– nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jarduera edo erabile-retarako erabili beharko da, eraikuntzaz kanpoko-etarako, hain zuzen.

Lurzatiaren gutxieneko azalera udal plan eta arauen bitartez handitzen ahalko da.

Lurzatiaren ezin izanen da inongo banantze- edo zatiketa-egintzarik egin, eta Erregistroko inskripzioan jasota gelditu beharko du azalera osoa eraikuntzari atxikia dagoela, adierazita zer muga zehatz ezarri dizkion etxebizitza egiteko baimenak zatigarritasunari eta eraikigarritasunari dagokionez.

3. Ezin izanen da etxebizitza berririk baimendu jada bizitegi-erabilera duten eraikuntzak dauden lurzatietan. Hala eta guztiz ere, bizitegi-erabilera duen eraikuntza batek bi etxebizitza-unitate biltzen ahalko ditu lurzati bakoitzeko, titularren artean ahaidetasun-harremanen bat dagoenean, odol bidezko edo ezkontza bidezko hirugarren gradura artekoa.

4. Jarduketa horiek berekin ekarriko dute ukitutako lurren balio gehikuntzaren %10i dagokion aprobetxamendua lagatzeko betebeharra, behin baimena emanda eta edozein jarduketa hasi baino lehen.

5. Zerbitzuen zuzkidurak eta etxebizitzetarako sarbidea jabeen esku geldituko dira, beraiek egin beharko baitituzte, autonomoki eta bakarka, lehendik dauden azpiegituren hartunee-tatik, batere aldatu gabe lurzoru urbanizaezina babestu edo gorde behar izateko aintzat hartutako balioak eta arrazoiak, eta lurzoru horren babes arauak errespetatuta.

Zerbitzu-zuzkidurei eta elementu osagarriei dagozkien obrak –lur-erazketak, lubetak eta hesiak, besteak beste– etxebizitzarako obrekin batera tramitatu beharko dira.

6. Ezin izanen dute etxebizitza berri bat sustatu aurreko bost urteetan lurzoru urbanizaezinean etxebizitza bat eraikitzeke baimena lortu duten titularrek, ez eta haien familia-unitateko kideek ere.

116. artikulua. Landa-auzo tradizioaletako etxebizitzak.

1. Landa-auzo tradizioaletako lurzoru urbanizaezinean etxebizitzak baimentzen ahalko dira – auzo horiek udal hirigintza-planeamenduan halakotzat mugatuta egonen dira–, erregelamendu bidez edo lurralde antolamenduko tresnen bitartez ezartzen diren baldintzetan eta arlo geografikoe-tan.

2. Landa-auzo tradizioaletan etxebizitzak eraikitzeke lurzatiaren gutxieneko azalera 1.500 metro koadrokoa izanen da. Lurzatiaren gutxieneko azalera udal plan eta arauen bitartez handitzen ahalko da.

Lurzati ezin izanen da inongo banantze- edo zatiketa-egintzarik egin, eta Erregistroko inskripzioan jasota gelditu beharko du azalera osoa eraikuntzari atxikia dagoela, adierazita zer muga zehatz ezarri dizkion etxebizitza egiteko baimenak zatigarritasunari eta eraikigarritasunari dagokio-nez.

3. Ezin izanen da etxebizitza berririk baimendu jada etxebizitza-erabilera duten eraikinak dauden

lurzatietan. Hala eta guztiz ere, bizitegi-erabilera duen eraikuntza batek bi etxebizitza-unitate biltzen ahalko ditu lurzati bakoitzeko, titularren artean ahaidetasun-harremanen bat dagoenean, odol bidezko edo ezkontza bidezko hirugarren gradura artekoa.

4. Jarduketa horiek berekin ekarriko dute ukitutako lurren balio gehikuntzaren %10i dagokion aprobetxamendua lagatzeko betebeharra, behin obretarako udal lizentzia emanda eta edozein jarduketa hasi baino lehen.

5. Zerbitzuen zuzkidurak eta etxebizitzetarako sarbidea jabeen esku geldituko dira, beraiek egin beharko baitituzte, autonomoki eta bakarka, lehendik dauden azpiegituren hartunee-tatik, batere aldatu gabe lurzoru urbanizaezina babestu edo gorde behar izateko aintzat hartutako balioak eta arrazoiak, eta lurzoru horren babes arauak errespetatuta.

Zerbitzu-zuzkidurei eta elementu osagarriei dagozkien obrak –lur-erazketak, lubetak eta hesiak, besteak beste– etxebizitzarako obrekin batera tramitatu beharko dira.

6. Ezin izanen dute etxebizitza berri bat sustatu aurreko bost urteetan lurzoru urbanizaezinean etxebizitza bat eraikitzeke baimena lortu duten titularrek, ez eta haien familia-unitateko kideek ere.

117. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean jarduera baimengarriak baimentzeko prozedura.

1. Lurzoru urbanizaezinean jarduera eta erabilera baimengarrientzako baimenak emateko, honako prozedura honi jarraituko zaio:

a) Sustatzaileak kasuko eskaria aurkeztuko dio jarduera ezarriko edo garatuko den esparruko udal eskudunari; harekin batera, foru lege honen 119. artikuluan adierazitako dokumentazioa aurkeztu beharko du. Ingurumen arloko esku-hartzeetarako tresnaren baten menpe dauden jardueren kasuan, Ingurumena Babesteko Esku-hartzeari buruzko martxoaren 22ko 4/2005 Foru Legean eta hura garatzeko arauetan ezarritakoa beteko da.

b) Udalak jasotako eskaerari buruzko txostena gehituko dio espedienteari, non adieraziko baitu ea bat datorren udalaren hirigintza-planeamenduekin, dauden edo/eta aurreikusita dauden hirigintza-zerbitzuak nahikoak diren eta udal horretan dauden aurrekari administratiboak zein diren. Espediente lurraldearen antolamenduen eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunari igorriko dio eskaera aurkeztu eta bi hilabeteko epean. Epe hori igaro eta oraindik ez bazaio aipatu departamentuari dokumentazioa

bidali, interesdunak zilegi izanen du baimena zuzenean eskatzea aipatutako departamentuan.

c) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak ebatziko du eskatutako erabilera edo jarduera baimentzeari edo debekatzeari buruz, eta ebazpen hori udalari eta sustatzaileari igorriko die, eta, hala behar bada, baita kontzejuari ere, horren lurra ukitzen baditu. Baimena emateko ebazpenean, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazio departamentuen eskumenekoak diren afekzio sektorialen balorazioa jaso beharko da, eta behar diren neurri zuzentzaileak ezartzen ahalko dira. Bi hilabete igarotzen badira lurralde antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunak udalari inongo egintzarik jakinarazi gabe, ulertuko da baimena ukatu egin dela.

2. Baimenak dimentsioen eta beharizanen arteko proportzionaltasunaren irizpidearen arabera emanen dira, eta aztertu beharko da, halaber, proposatutako eraikuntzaren tipologia egokia den garatu nahi den jarduerarako.

3. Jarduketa exekutatzeko behar diren udal lizentziak edo haiek abian jartzekoak soilik ematen ahalko dira baimena eskuratu ondoren. Lizentzia horietan, bidezkoak diren beste batzuen artean, aipatutako baimenean finkatutako determinazioak jasoko dira, izan ere, determinazio horiek betetzea eta betearaztea begiratuko dute.

4. Jardueraren exekuzioa edo abian jartzea baimena ematen denetik bi urteko epean gauzatu beharko da gehienez ere; epe hori amaituta, automatikoki agortuko dira baimenaren ondorioak, eta eraginkortasunik gabe geldituko da. Baimendutako jarduera uzteak berarekin ekarriko du jardueraren titularrak ukitutako lurra lehengoratu beharra, gehienez ere 5 urteko epean, eraikuntzak eraitsiz eta/edo kenduz.

5. Erabilera edo jarduera bat Ingurumena Babesteko Esku-hartzeari buruzko martxoaren 22ko 4/2005 Foru Legearen menpe baldin bada, udalak ingurumenaren, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari ere igorriko dio espediente, salbu eta, aipatutako arauaren arabera, lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen jardueretarako baimena haren ebazpenean sartzen denean; izan ere, azken kasu horretan, ebazpenean xedatutako prozedurari jarraituko zaio.

118. artikulua. Prozedura berezia.

1. Jarduketak eta erabilerak udalez gaidiko plan edo proiektu sektorial baten xede diren kasuetan, ez da beharrezkoa izanen lurraldearen

antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunaren baimena, salbu eta legedi sektorialean edo lurraldea antolatzekeo tresnan bertan berariaz eskatzen bada.

2. Ingurumen baimen integratua behar duten jarduera eta erabileretan ere ez da aplikatzekoa izanen aurreko artikuluan ezarritako prozedura; izan ere, baimen hori arautzen duen foru legean jasotakoa aplikatu beharko da.

3. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuak, toki entitateak eskatuta, ahalmena ematen ahalko dio aurreko artikuluan adierazitako baimenak eman ditzan, betiere finkatzen diren jarraibideei jarraituz. Nolanahi ere, baimen horiek atzera botatzen ahalko dira.

119. artikulua. Lurzoru urbanizaezinerako baimenak eskatzeko dokumentazio teknikoak.

Lurzoru urbanizaezinean jarduera eta erabilerak baimentzeko eskaerekin batera, behar bezalako dokumentazio teknikoak aurkeztu beharko da, garatu beharreko jardueraren eta erabileraren arabera; dokumentazioak haren ezaugarriak, kokalekua eta egin beharreko obrak ezagutarazteko argibideak emanen ditu. Dokumentazioak honako eduki hau jaso beharko du:

a) Garatu beharreko jardueraren eta erabileraren deskribapena, bai eta behar diren eraikuntza eta instalazioena ere bai, haien justifikazio eta guzti.

b) Ezarri behar deneko lursailen lurralde- eta hirigintza-deskribapena.

c) Xedeko jarduera, eraikuntza edo erabilera lurzoru urbanizaezinean kokatu beharra edo hor jartzearen komenentzia justifikatzea, bai eta kokaleku horren egokitasuna ere.

d) Lurzatiaren edukiera eta mugak.

e) Eraikuntzaren ezaugarri formalak eta akaberrak.

f) Lurzatian lehendik dauden eraikuntzen edo instalazioen deskribapena, haien ezaugarri bolumetrikoak eta erabilerak adierazita, eta haien legezko egoeraren ziurtagiriak.

g) Dauden eta aurreikusten diren hirigintza-zerbitzu guztiak, beharrezkoak direnak jarduketaren garapenerako edo exekuziorako: ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, saneamendu eta arazketa, hiri-hondakinen tratamendua eta energia elektrikoak.

h) Lur eremuaren topografia aldatzea dakarten jarduketak: lur-erazketak, betelanak, ezpondak, harri-lubetak.

i) Barreneko aparkalekuak, kanpoko biltegiak, lorategiak eta zuhaitziak, eta lurzatiaren itxitura.

j) Jarduketaren paisaia-integrazioari buruzko azterketa eta neurri zuzentzaileak.

k) Kasua bada, ingurumen eraginaren azterketa edo ingurumena babestearen arloko araudi indardunean eskatzen den dokumentazioa, jarduerak ingurumenean dituen ondorioak eta proposatutako neurri zuzentzaileak deskribatzen dituen hain zuzen.

l) Lurzatiaren antolamenduaren planoak, deskribatutako jarduketa guztiak biltzen dituenak.

m) Sustatzailearen adierazpena, non konpromisoa hartuko baitu lurzorua jatorrizko egoerara lehengoratzeko gehienez ere bost urteko epean, baimendutako jarduera bertan behera uzten bada.

V. KAPITULUA Balorazioak eta desjabetzeak

120. artikulua. Balorazioak.

Lurzoruen, obren eta eraikuntzen balorazioak eta higiezinaren gaineko bestelako edozein eskubiderenak aplikatzeko den Estatuko legeriak ezartzen dituen irizpide eta erregelen arabera eginen dira.

121. artikulua. Desjabetze kasuak.

Desjabetzea honako kasu hauetan eta xede hauekin aplikatuko da:

1. Sistema hori berariaz ezarri denean kasuan kasuko exekuzio unitaterako, edo 163. artikuluan adierazitako kasuetan (konpentsazio sistema) edo 173. artikuluan aurreikusitakoetan (eragile urbanizatzailearen sistema).

2. Lurzoru-ondare publikoak eratu edo zabalteko.

3. Etxebizitzak, industriako erabilerak edo hirugarren sektoreak sustatzeko lurzoru-erreserbak eratzeko, edo espresuki gizarte intereseko deklaratutako bestelako erabileretarako, foru lege honen arabera zehaztutako lekuetan edo lurraldeko nahiz herriko planeamenduak aurreikusitako tokietan.

4. Sistema orokorrak, ekipamenduak eta zuzkidurak ezartzeko lurrak eskuratzeko, planeamenduaren exekuzioaren ondorioz nahitaez laga behar ez direnean, edo ezin direnean konpentsazioaren xede izan indarra duten legezko formu-

len bidez, edo, bestela, premiazkoa denean lehenago eskuratzeko.

5. Hiri-lurzoruan jarduketa isolatuak egiteko.

6. Beren ezaugarri historiko, artistiko edo ekologikoak direla-eta babes berezia behar duten lur edo eraikinak eskuratzeko.

7. Hirigintza-betebeharrak ez betetzeagatik, honako kasu hauetan:

a) Lurzatiketan, lurzoruaren erabileran edo eraikuntzan, legez hirigintzako arau-hauste larri edo oso larritzat jotako egintzak egiteagatik, lizentziarik gabe egin direlako edo lizentzian ezarritako baldintzak bete ez direlako. Kasu horietan, balio justutik kenduko da dagokion isunaren zenbatekoa.

b) Ez tramitatzeko planeamendu partziala, edo urbanizazioko nahiz lurzatiakako proiektuak edo konpentsazio batzordearen eraketa-agiriak, kasu bakoitzerako ezarritako epeetan.

c) Ez laguntzeagatik planeamenduaren exekuzioan konpentsazio batzordeko kide den aldetik dagozkion betebeharrak. Halakoetan, desjabetzearen onuraduna konpentsazio batzordea izanen da.

d) Jabeak ez egiteagatik foru lege honetan aipatzen diren lagapen, karga eta betebeharrak, bai eta urbanizazioa ez ordaintzeagatik ere.

e) Higiezinak kontserbatu eta mantentzeko legezko betebeharrak ez betetzeagatik.

f) Jabetzaren gizarte-eginkizuna ez betetzeagatik, lurrak urbanizatze edo orubeak eraikitze epeak edo, oro har, foru lege honetan ezarritako oinarritzko betebeharrak ez betetzearen ondorioz.

122. artikulua. Desjabetzearen onuradunak.

Desjabetzearen onurak pertsona natural edo juridikoei ematen ahalko zaizkie, nahitaezko desjabetzearen gaineko legeriaren arabera.

Irabazi-asmorik gabeko gizarte-elkarteak onuradun izaten ahalko dira, desjabetzapearen ondorioetarako.

123. artikulua. Zortasunak eratu, aldatu eta kentzea.

1. Plan bat exekutatzeko jabaria desjabetzea beharrezkoa ez bada eta aski bada haren gaineko zortasunen bat eratzeko, zortasun hori ezartzen ahal da, baldin eta jabearekin hitzarmenik lortzen ez bada, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren prozedurarekin bat eginez, eta betiere ordaindu beharreko kalte-ordaina ez bada

desjabetze osoa egiteagatik legokiokeen zenbatekoaren erdia baino gehiago.

2. Planaren xedapenekin bat ez etortzeagatik zortasun pribatuak aldatu edo kendu behar badira, desjabetzen ahalko dira aipatutako legeriaren prozedurari jarraikiz.

124. artikulua. Eraikitzeko debekua desjabetu beharreko lurretan.

Desjabetu beharreko lurretan ezin daiteke eraikuntzarik egin, ez eta daudenak aldatu ere, ez bada kasu zehatz eta salbuespenezkoetan, erakunde desjabetzaileak berariazko baimena eman ondoren. Erakunde hori udala ez bada, udalari jakinarazi beharko dio, behar den lizentzia eman dezan.

Lizentzia emate horrek ezin izanen du ezein kasutan ondorio gisa ekarri desjabetzearen balioa handitzea.

125. artikulua. Balio justuaren zehaztapena eta ordainketa.

1. Ondasun eta eskubideen balio justua zehaztuko da Estatuko legerian ezarritako balorazioen irizpide eta erregelak aplikatuz.

2. Balio justua finkatuko da elkarrekiko adostasunez edo, bestela, Nafarroako Desjabetze Epaimahaiak finkatuko du, aplikatzekoa den legeriaren arabera.

3. Elkarrekiko adostasuna edozein unetan egiten ahalko da, balio justua administrazio bidean behin betiko finkatu baino lehen.

Desjabetuek ezarritako epearen barrenean onartzen badute Administrazioak balio justuaren espedientean eskaintako prezioa, eskubidea izanen dute prezio hori bera gehi %5 jasotzeko.

4. Desjabetze guztietan, Administrazioak ordaintzen ahalko du balio justua, aldez aurretik desjabetuarekin adostuz gero, balio bereko lurra adjudikatuz, jarduketa horretan berean ateratako ez edo jarduten duen administrazioaren titulartasunpeko beste edozeinez baliatuz, edo, bestela, mota horietako bateko nahiz besteko lurretan aprobeixamendu jakin bat emanez, kasu bakoitzean egokitzen diren urbanizazio kostuak ordaintzeko betebeharrak ere ezarriko dituela.

Aipatutako kasuetan ez da aplikatuko 3. apartatuko bigarren paragrafoan xedatutakoa.

5. Preskribitu gabeko hirigintzako arau-hauste larri edo oso larriaren ondorioz gertatzen diren desjabetzeetan, balio justua kalkulatzeko ez dira aintzat hartuko arau-haustea ekarri duten obrak, eraikuntzak, erabilerak edo jarduerak, eta, nolana-

hi dela ere, ezin izanen du onurarik sortu arau-haustearen erantzulearentzat.

126. artikulua. Nafarroako Desjabetze Epaimahaia.

1. Nafarroako Desjabetze Epaimahaiari dago-kio Nafarroako Administrazio Publikoek egiten dituzten mota guztietako desjabetzeetan sortzen diren balio justuko espedienteen arduratzea eta haien gainean erabakitzea. Estatuko Administrazioak Nafarroako lurraldean egiten dituen desjabetzeetan sortzen diren balio justuko espedienteen Nafarroako Desjabetze Epaimahaia arduratuko da administrazio harekin hala hitzartzen denean.

2. Nafarroako Desjabetze Epaimahaiak, Nafarroako Gobernuari atxikitako administrazio organoa izanik, bost kide izanen ditu, Nafarroako Gobernuak hautatuko dituenak higiezin balorazioetan esperientzia profesionala duten pertsonen artean, eta haietako bat epaimahaiburu arituko da. Epaimahaiko idazkari gisa zuzenbideko lizentziadun titulua duen funtzionario bat arituko da, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioari atxikia, administrazio horrek berak izendatua.

3. Nafarroako Desjabetze Epaimahaia balio osoz eratu eta erabakiak hartu ahal izateko, beharrezkoa izanen da, lehenbiziko deialdian, kide guztiak bertan izatea, eta bigarreanean, epaimahaiburu gehi bi mahaikide.

4. Nafarroako Desjabetze Epaimahaiak gehiengoz hartuko ditu bere eskumeneko gaiei buruzko erabakiak, eta berdinketak epaimahaiburuaren botoaren bidez hautsiko dira.

5. Nafarroako Desjabetze Epaimahaiak, jabeek eta Administrazioak formulaturiko prezio-orriak ikusirik, erabaki betearazleak hartuko ditu desjabetzearen xede diren ondasun eta eskubideen balio justuaren gainean, gehienez ere lau hila-beteko epean. Epe hori igarotzen bada ez ebazpenik ez jakinarazpenik egin gabe, ulertuko da jabeek formulaturiko prezio-orrietako eskaera eze-tsi dela.

6. Nafarroako Desjabetze Epaimahaiaren ebazpenek nahitaez arrazoituak izan behar dutenez, aplikatzekoa den legerian xedatutakoan oinarriturik erabilitako balorazio irizpideak ere azaldu beharko dira.

7. Emandako ebazpena Administrazioari eta desjabetuari jakinarazi beharko zaio, administrazio bidea agortuko du eta haren aurka administrazioarekiko errekurtsioa baizik ezin izanen da aurkeztu.

8. Erabakiaren data izanen da, aldi berean, nahitaezko desjabetzeari buruzko legerian ezarritako balorazioa iraungitzeko hasierako puntua.

9. Erregelamendu bidez arautuko dira epaimahai horren osaera eta funtzionamendua, eta kideen bateraezintasunei, desenkusei, bilkuretara joateari, bidaia-ostatuen sariei eta ordezkapenei buruzko arauak.

127. artikulua. Desjabetzeko prozedura.

1. Desjabetzeetan, bana-banako prozedura edo baterako tasazioa aplikatzen ahalko da, nahitaezko desjabetzeari buruzko Estatuko legeriaren arabera.

2. Baterako tasazioaren prozedura aplikatzen bada, hori egitea erabakitzen duen administrazioaren ebazpenak berekin ekarriko du desjabetzea presakoa dela deklaratzeko, eta bide emanen du lurra okupatzeko, ebazpenean berean finakizten den balio justua ordaindu edo gordailua egin ondoren, edo geroko lurzatiak adjudikatzea, gauzatan ordaintzen den kasuetan, deusetan ukatu gabe balio justua zehazteari buruz aurkezten diren bidezko errekurtsoen tramitazioak aurrera egitea, Estatuko legerian ezarritakoaren arabera.

128. artikulua. Hirigintza-betebeharrak ez betetzearen ondoriozko desjabetzearen aurreko prozedura.

1. Hirigintza-betebeharrak ez betetzearen ondoriozko desjabetze prozedurari ekin aurretik, esku hartzen duen administrazioak jgertatu den ez-betetzea jakinaraziko dio jabe eta sustatzaile denari, hala denean, eta hamabost eguneko epea emanen dio alegazioak egin ditzan.

2. Egindako alegazioak ikusirik, Administrazioak epe bat emanen du, gutxienez hilabetekoa eta gehienez hirukoa, espedientea sorrarazi zuten arrazoiak konpontzeko, seinalatzen diren baldintzak betez.

3. Aurreko apartatuan jarritako epea igarotzen bada arazoa konpontzeko baldintzak bete gabe, behar den desjabetze espedientea hasiko da.

4. Arazoa konpontzeko baldintzak betetzen badira, zehapen espedientea hasiko da, desjabetzeari ekin ordez.

129. artikulua. Desjabetzearen itzulketa.

Hirigintzari lotutako arrazoiengatik desjabetzea itzultzeko kasuak aplikatzeko den Estatuko legerian arautzen diren berberak dira.

IV. TITULUA

Planeamenduaren exekuzioa

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. ATALA

Aurrekontuak eta exekuzio moduak

130. artikulua. Helburua.

Planeamenduaren exekuzioa egiteko, foru lege honetan lurzoruaren eraldaketa eta erabilerarako eta, bereziki, haren urbanizazio eta eraikuntzarako ezarritako prozedurak erabiliko dira, betiere bermatuta onurak eta kargak kaltetuen artean banatuko direla, bakoitzari dagokionaren arabera, eta beteko direla lagapen eta urbanizazio betebeharrak.

131. artikulua. Exekuziorako baldintzak.

1. Planeamenduaren exekuziorako, beharrezkoa da, zein lurzoru mota den, bertan eskatzen ahal den tresna zehatzena behin betiko onestea.

2. Hiri-lurzoruan nahikoa izanen da udal plan orokorra onestea, baldin eta planak antolamendu xehatua badu. Halakorik ez bada, beharrezkoa izanen da kasuan kasuko hiri-jarduketarako plan berezia edo xehetasun-azterketa onestea.

3. Lurzoru urbanizagarrian nahikoa izanen da udal plan orokorra onestea, plan horrek baldin badu plan partzial bati dagokion antolamendu xehatua. Antolamendu xehaturik ez badu, beharrezkoa izanen da kasuan kasuko sektoreari dagokion plan partziala onestea.

4. Sistema orokorren exekuzioa zuzenean gauzatu da, edo plan berezien onespeneren bidez.

132. artikulua. Eskumenak.

1. Foru lege honetan aipatzen den antolamendu planen exekuzioa udalen esku gelditzen da, deusetan ukatu gabe erakunde edo sozietate instrumentalei eskumenak esleitzea eta partikularrek exekuzio horretan parte hartzea.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrari dagokio hirigintza-kudeaketako agiriak tramitatu eta, hala behar duenean, onesteko eskumena, Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak edo bere erakunde edo sozietate instrumentalek sustatutako jarduketa publikoen kasuan, erregelamendu bidez beste organoren bati esleitzen zaionean izan ezik.

133. artikulua. Urbanizazio obren ordainketa proportzionala.

1. Planeamenduak hala ezartzen duenean, banaketa-eremu bateko exekuzio unitate guztiek ordaindu beharko dituzte unitate guztientzat diren urbanizazio obra, azpiegitura eta zerbitzu komunak –ordainketa modu proportzionalean eginen da, unitate bakoitzak duen aprobetxamenduaren arabera–, sistema orokor gisa aitortzen direnak izan ezik, alde batera utzita unitate bakoitzak egin beharreko obra berekiak. Obra, azpiegitura eta zerbitzu komun horietan sartuko dira foru lege honen 98. artikuluko c) apartatuan adierazitakoak.

2. Hori horrela gertatzen denean, administrazio jarduleak kostuen banaketaren proiektua tramitatuko du, zeina unitate horientzat eta obra, azpiegitura eta zerbitzu komun horientzat besterik ez baita izanen. Proiektua jendaurrean jarriko da hamabost egunez, eta ematen zaion hasierako onespina ukitutako jabe bakoitzari jakinaraziko zaio. Kostuak banatzeko proiektua oinarrizko eraikuntza-proiektu batean oinarritzen ahalko da, obra horien kostuak kalkulatu ahal izateko behar beste garatuta izan beharko dena. Oinarrizko proiektu hori kostuak banatzeko proiektuaren zati banaezina izanen da.

Oinarrizko eraikuntza-proiektu horrek honako hauek bilduko ditu: obren ezaugarriei buruzko deskribapen-memoria bat, kokapen planoak, proiektu planoak, kostuak kalkulatzeko behar adina xehetasunekin, oinarrizko neurketak, prezioen justifikazioa eta kalkulaturako aurrekontua.

3. Kostu horiek exekuzio unitate bakoitzari esleitutako aprobetxamenduaren proportzioan banatuko dira. Baldin eta aurreikusten bada ezarritako exekuzio unitateak beste une batean gartztea, ahal den neurrian bilatuko da esleitutako obra komun horien zatiaren garapena eta barne urbanizazioko obrak aldi berean gertatzea.

Obra horiek, guztiz edo partez, aurreratu behar baldin badira, administrazio jarduleak bere gain hartuko ditu kostu horiek, eta, ondorio horretarako, exekuzio unitate guztien obra-saldo eta azpiegitura komun gisa definitzen diren betebeharren kargura berreskuratuko ditu.

Birzatiketa bakoitzean, ateratzen diren lurzatiei bi saldoren karga jarriko zaie: bata, obra eta azpiegitura komunei dagokiena, eta bestea, unitatearen urbanizazio obrei dagokiena. Bi saldo horiek kategoria juridiko bera izanen dute.

Kostuak birbanatzeko proiektuak koefiziente bat jasotzen ahalko du, ezarritako exekuzio unitateen exekuziorako aurreikusten den une desberdin bakoitza kontuan hartuko duena. Ondorio horietarako, lau urtekako garapenaren aurreikuspen bat ezarriko da, zeina haietarako oinarria izanen baita.

Aurreikuspen horrek kontuan hartuko du, garatu gabe dauden unitateentzat, aurreratu behar diren urbanizazio gastu komunek daukaten kostu finantzarioa. Koefiziente horiek berrikusten ahalko dira garapenerako inguruabarrak aldatzen badira, hasiera batean finkatutako aurreikuspenekin alderatuta, baina ez du eraginik izanen lehenagotik garatutako unitateetan edo garatzen ari direnetan.

4. Kostuen banaketaren proiektua behin betiko onesten denean, administrazio jarduleak ahalmena izanen du urbanizazioa eta zerbitzu komunak egiteko beharrezkoak diren lurraz zuzenean okupatzeko, eta lur horiek nahitaez eta dohainik laga beharrekoak izanen dira.

5. Administrazio jardulea azpiegitura komunaren urbanizazio obren arduraduna izanen da, eta, horrenbestez, eskubidea izanen du proiektuen zenbatekoa kobratzeko, baita obren exekuzio materiala, haien zuzendaritza fakultatiboa eta, kasua bada, balizko desjabetzeen ondorioz lehen aipaturako exekuzio unitate bakoitzari ordaindutako kalte-ordainak ere; exekuzio unitate horiek azken ziurtagiria egiten den une berean ordaindu beharko dute esleitu zaien kuota.

134. artikulua. Urbanizazio proiektuak.

1. Urbanizazio proiektuak planeamendua praktikara eramateko xedea duten obra proiektuak dira, eta haien jarduketa-esparrua exekuzio unitate bat edo batzuk izan daitezke, edo hiri-jarduketarako plan berezi batean sartutako esparruak. Haien helburua izanen da urbanizazio, azpiegitura eta zerbitzu komunaren obrak definitzea. Ezin izanen dute antolamenduari edo lurzoruen eta eraikuntzaren araubideari buruzko determinaziorik bildu, eta jasotzen dituzten obrak ongi zehaztu eta programatu beharko dituzte, proiektuaren egileaz aparte beste teknikari batek gauzatu ahal izateko moduko xehetasunekin.

2. Urbanizazio proiektuek ez dute zilegi izanen garatzen duten planeamenduaren aurreikuspenak aldatzea, nahiz eta obren exekuzio materialerako behar diren egokitzapenak egiten ahalko dituzten.

3. Urbanizazio proiektuetan honako hauek jasoko dira: obren ezaugarriak deskribatzen dituen memoria bat, hiriaren barrenean duten kokapen planoak, xehetasun nahiz proiektu planoak, neurketak, prezioen taulak, aurrekontua, eta obra eta zerbitzuetako baldintzen orria. Urbanizazio proiektuek exekuziorako faseak aurreikusten ahalko dituzte; hala, fase horiek zuzenean erabili ahalko den unitate funtzional bat izanen dira.

4. Urbanizazio proiektuek araudi tekniko sektorialak betetzeko behar diren determinazioak bildu-

ko dituzte, eta irisgarritasun unibertsalari nahiz eraginkortasun eta efizientzia energetikoari buruzko preskripzioak jasoko dituzte, baita telekomunikazio-zerbitzuetara sarbidea izateko telekomunikazio-azpiegitura komunak ere.

5. Urbanizazio proiektuak 74. artikuluan xehe-tasun-azterketentzat ezarritakoaren arabera tramitatu eta onetsiko dira.

6. Urbanizazio proiektuaren tramitazioa eta onespena kudeaketa- eta birzatiketa-tresnekin batera egiten ahalko dira, deusetan ukatu gabe tramitatu eta onesteko egintza eta ebazpen administratiboak independenteak izatea. Hori horrela izanagatik, urbanizazio lanak ezin hasiko dira harik eta kudeaketa-tresnak behin betiko onetsiak ez dauden arte, non eta urbanizazio proiektuaren sustatzaileak erregelamenduaren araberako fidantza bat ez duen jartzen, urbanizazioaren kostuaren %20koa, eta lurzati ukituen erregistroko jabeen adostasun berariazkorik ez dagoen.

135. artikulua. Obra arrunten proiektuak.

1. Hiri-lurzoru finkatuan, obra arrunten proiektuak egiten dira hirigintzako planeamenduan aurreikusitako obra bakartuentzat eta lehendik dauden urbanizazio eta espazio publikoak birmoldatzeko obrentzat.

2. Obra arrunten proiektuetan Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legean ezarritakoak bete beharko da.

136. artikulua. Hirigintza-kudeaketarako entitateak.

1. Administrazio Publikoek eta haien mendeko zuzenbide publikoko entitateek hirigintza-kudeaketarako mankomunitateak, gerentziak, partzuergoak eta merkataritza-sozietateak eratzen ahalko dituzte, beraien legeria arau-emaelean xedatutakoaren arabera. Merkataritza-sozietate eta partzuergoetan partikularrak eta zuzenbide pribatuko entitateak sartzen ahalko dira.

2. Halaber, jarduketa urbanizatzaileen eragina jasaten duten jabeek haien kudeaketan parte hartzen ahalko dute hirigintza-entitate laguntzaileen bitartez, foru lege honetan aurreikusita dauden jarduketa-sistemen esparruaren barranean.

137. artikulua. Hirigintza-kudeaketarako modalitateak.

1. Planeamenduaren exekuzioa jarduketa sistematikoaren nahiz asistematikoaren bidez egiten ahalko da.

2. Hiri-lurzoru finkatuan, hirigintzako kudeaketa egiten ahalko da lehendik dauden lurzatiaren gaine-

ko jarduketa asistematikoaren bidez edo beraien mugak alde aurretik normalizatuta.

3. Hiri-lurzoru finkatu gabeen eta lurzoru urbanizagarrian, hirigintzako kudeaketa egiten da jarduketa sistematikoaren bidez, exekuzio unitatea izeneko esparruen gainean, zeinak garatuko baitira foru lege honetan aipatzen diren jarduketa-sistematikoaren bat erabiliz.

138. artikulua. Jarduketa asistematikoaren bidezko exekuzioa.

1. Jarduketa asistematikoaren xedea izaten da hiri-lurzoru finkatuko lurzatiaren urbanizazioa osatzea, orube izatera irits daitezen, lehenagotik hala-ko izaera ez badute.

2. Mota honetako jarduketak hiri-lurzoru finkatuaren jabeek beraiek egiten ahalko dituzte beren lurzatiaren gainean, baina alde aurretik dagokien hirigintzako lizentzia lortu beharko dute, non jasoko baitira foru lege honen 96.1 artikuluan ezarritako betebeharrak betetzeko beharrezkoak diren baldintzak.

139. artikulua. Urbanizazio gastuak.

1. Urbanizazio gastutzat hartzen dira hirigintza-kudeaketarako behar diren gastu guztiak, ukitutako jabe guztien artean ordaindu beharko direnak, non gutxienez ere kontzeptu hauek bildu beharko baitira:

a) Bide-kaleak, lur mugimenduak, eraispenak, zorua ematea, ur hornidura eta hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, argiteria publikoa, gas hodiak, telekomunikazio-azpiegitura komunak, telefoniako eta komunikazioetarako hodiak, zuzuzkidurak jarri edo egiteko obren kostua, betiere plan eta proiektuetan aurreikusita badaude, horien barne direla sistema orokorrekin lotzeko obrak eta haiek zabaldu edo indartzekoak, halakorik bada; hori guztia ez da eragozpena izanzen zerbitzu-sareetako instalazio gastuak zerbitzuak ematen dituzten enpresen eskutik atzera hartzeko eskubiderako, horretarako sinatzen diren itunetan ezarritakoarekin bat. Itun horiek, betiere, administrazio jarduleak onetsi beharko ditu. Adostasunik ez badago, administrazio horrek erabakiko du bidezkoa dena.

b) Plana zuzen exekutatzeko eraitsi behar diren etxe eta mota orotako eraikinen jabe eta maizterrei pagatu beharreko kalte-ordainak, bai eta planen exekuziorako suntsitu beharreko sail landatuei, obrei eta instalazioei dagozkienak ere.

c) Garapen planeamenduaren eta urbanizazio proiektuaren kostua, eta birzatiketak sortzen dituen

gastuak.

d) Planeamendurekin edo bere exekuzioarekin bateraezinak diren finka-zortasunak edo errentamendu-eskubideak kentzearen kalte-ordainak.

2. Urbanizazio gastuak jabeen artean hainbanatuko dira, bakoitzari dagokion aprobeztamenduaren arabera, foru lege honen 103. artikuluan xedatutakoa galarazi gabe. Urbanizazio proiektuan faseak ezartzen badira, urbanizazio gastuak aurreikusitako faseen artean banatuko dira, eta horietako bakoitzean honako hauek jasoko dira: lehenengo fasean ezinbestez exekutatu behar diren gastu komunak zatia, bakoitzaren aprobeztamenduaren arabera, eta fase bakoitzeko berezko gastuak.

3. Zilegi izanen da, aldez aurretik jabe interesdunekin akordiorik badago, gastu horiek ordaintzea jabeek lur eraikigarriak lagaz, dohainik eta kargarik gabe, konpentsatzeko behar adina.

140. artikulua. Ordezko bizitokia emateko eta itzultzeko eskubideak.

Beren ohiko etxebizitzaren legezko erabiltzaileei etxebizitza utzarazten zaien hirigintza-jarduketan kasuan, ordezko bizitokia emateko eta itzultzeko eskubideak bermatu beharko zaizkie, honako arau hauei jarraikiz:

a) Desjabetzearen ondoriozko jarduketetan, administrazio desjabetzaileak, edo bestela desjabetzearen onuradunak, ukitutako legezko erabiltzaileei beste etxebizitza batzuk eskaini beharko dizkie, azaleraren eta salerosketa edo alokairu prezioaren aldetik egokiak, hala beren beharrei begira nola babes publikoko etxebizitzaren gaineko araudiaren ikuspegitik. Horretaz gain, ukitutako legezko erabiltzaileek jasan beharko dituzten lekualdatze gastuak eta bestelako gastu osagarriak ere ordaindu beharko ditu.

b) Desjabetzetik aparteko sistemen bidezko jarduketetan, etxebizitzaren legezko erabiltzaileek ez dute beste etxe batera aldarazteko eskubiderik izanen, baldin eta, egiten duten lur ekarpenaren arabera, babes publikoko etxebizitzari buruzko araudian finkatutakoa baino azalera handiagoko bizitegi-aprobeztamendu baten adjudikazio-hartzaile gertatu behar badira. Gainerako kasuetan, ordezko bizitokia emateko eskubidea gauzatzea administrazio jarduleari egokitu zaio, a) letrako arauan aipatzen diren baldintzetan, eta hirigintza-jarduketa horren gastuak izanen dira, orobat, aldairakoak eta legezko erabiltzaileek jasan beharreko beste gastu osagarri batzuk.

c) Desjabetzerik gabeko jarduketa asistemati-koetan, errentan hartutako etxebizitza ohiko

bizitokitzen duten legezko erabiltzaileek itzultzeko eskubidea izanen dute, errentamenduen gaineko legerian arautu bezala, baita beste etxebizitza egoki batean behin-behineko ostatu hartzeko eskubidea ere, itzultzen ahal diren arte. Horrelakotan, bi eskubide horiek gauzatzeko betebeharra etxebizitzaren jabeari dagokio.

141. artikulua. Planeamendu- eta kudeaketa-tresnak aldi berean tramitatzea.

Hirigintza-planeamenduko tresnen tramitazioarekin batera haien exekuziorako tresnak ere tramitatzen ahalko dira, baina azken horiek, betiere, lehenbizikoak onestearren menpe egonen dira.

2. ATALA Exekuzio unitateak

142. artikulua. Exekuzio unitateak.

1. Hirigintza-planeamenduaren exekuzioa mugatzen diren exekuzio unitateen bidez egiten da, salbu eta hiri-lurzoru finkatuko jarduketa asistemati-koak badira eta sistema orokorrak edo haietako elementuren bat zuzenean exekutatu behar badira.

2. Exekuzio unitateak mugatzeko orduan, kontuan hartuko da beti aukera eman behar dutela beren azalera osorako laga, ekitatez banatu eta urbanizatzeko betebeharrak batera betetzeko. Hiri-lurzoru finkatu gabean, exekuzio unitateak etengabeak edo etenak izaten ahalko dira.

3. Exekuzio unitateak banaketa-eremuetan sartzen badira eta beren eredu-azalera aprobeztamenduari dagokionez soberakinik badute, exekuzioaren unean, banaketa-eremu horiei sistema orokorretarako lurra gehitu beharko zaizkie, edo eredu-azalera aprobeztamenduan defizitarioak diren exekuzio unitateen eskubideak, kasuan kasuko eredu-azalera aprobeztamendua lortzeko behar direnak.

4. 3.000 biztanletik gorako udalerrietan edo planeamenduak biztanle kopuru horretara iristea aurreikusten duen udalerrietan, eta, orobat, Iruñerrian 1.000 biztanletik gora daudenetan, mugatutako exekuzio unitateek haiek exekutatzeko epeak ezarri beharko dituzte planaren programazioaren barruan. Gainerako udalerrietan programazio hori aukerakoa izanen da.

143. artikulua. Exekuzio unitateak mugatzeko prozedura.

1. Lurzoru mota bakoitzaren antolamendu xehatua ezartzen duen planeamenduak mugatuko ditu exekuzio unitateak, baina mugaketa hori

hurrengo apartatuan arautzen den prozeduraren bidez aldatzen ahalko da.

2. Planeamenduak mugatutako exekuzio unitateak aldatzeko erabakia udalak hartuko du, ofizioz edo partikular interesdunek eskaturik, 74. artikuluan xehetasun-azterketentzat ezarritako prozeduraren arabera.

144. artikulua. Zenbait jarduketaren ondoriozko konpentsazioa.

1. Exekuzio unitateak mugatuko dira merkatuaren egoera arruntetan eta aurreikuspenen arabera errentagarriak izan daitezen.

2. Nolanahi dela ere, mugaketaren ondoren justifikatzen bada exekuzio unitateak ekonomikoki bideraezinak direla, urbanizazio kargak gehiegizkoak direlako antzeko beste unitate batzuekin alderaturik, udalak aldatu beharko ditu, edo, bestela, baimena eman, planeamenduko determinazioak aldatu gabe, jabeen ekarpena txikiagoa izan dadin edo Administrazioak konpentsazioren bat eman dezan, betiere jarduketaren kostuak, ahal dela, bideragarriak izan diren antzeko beste batzuenekin parekatuz.

Banaketa-eremuak mugatu baldin badira, aurreko paragrafoak aipatzen duen alderaketa eremu bereko exekuzio unitateen artean egin beharko da.

3. ATALA

Lurzatiketak eta birzatiketak

145. artikulua. Lurzatiketa.

1. Landa-lurzatiketatzat hartzen da lurra bi lote edo gehiagotan aldi berean edo jarraian banatu edo banantzea, betiere soil-soilik lurra nekazaritza aldetik ustiatzeko xedez egiten bada.

2. Hirigintza-lurzatiketatzat hartzen da lurra bi lote edo gehiagotan aldi berean edo jarraian banatu edo banantzea, betiere hirigintzako lizentzia behar duten eraikuntza-lanak edo lurzoruaren nahiz lurpearen erabilerari buruzko egintzak gauzatzea onartzeko edo errazteko xedez egiten bada.

146. artikulua. Legez kanpoko lurzatiketak.

1. Legez kanpokotzat hartzen dira, hirigintza aldetik, foru lege honetan eta hirigintza-planeamenduan ezarritakoaren aurka jotzen duten lurzatiketak, bereziki bizigune bat eratzeko bidea ematen ahal badute.

2. Planeamenduan bestelakorik zehazten ez bada, bizigunetzat hartzen da hirigintza-zerbitzuak

eta zuzkidura komunak behar dituen bizitegi-erakinen multzoa.

147. artikulua. Lurzati banaezinak.

1. Ezin izanen da lurzatiketarik egin, baldin eta haren ondorioz planeamenduan edo sektoreko legerian gutxienezkotzat jo direnak baino azalera edo neurri txikiagoko loteak ateratzen badira, non ez dituzten lote horiek lur mugakideen jabeek aldi berean eskuratzen, beren finkei erantsi eta beste finka bat sorrarazteko xedez.

2. Lurzati eraikigarriak zatiezinak dira noiz eta, beren eraikigarritasuna lurzoruaren azaleraren eta azalera eraikigarriaren arteko erlazio baten arabera izanik, azalera osoari dagokiona eraikitzen denean, edo lurzatiaren puska bati dagokiona eraikitzen den kasuan, baldin eta gelditzen dena txikiagoa bada gutxieneko lurzati baina, aurreko apartatuan aipatzen diren salbuespen kasuetan izan ezik.

148. artikulua. Lurzatiketen araubidea.

1. Ezin izanen da hirigintza-lurzatiketarik egin, zein lurzoru mota den, bertan eskatzen ahal den hirigintza-planeamendua alde aurretik onetsi gabe.

2. Ez dira inola ere orubetzat hartuko, eta ezin izanen da bertan eraikuntzarik altxatu, legez kanpoko lurzatiketa baten ondorioz ateratzen diren loteak.

3. Hirigintza-lurzatiketa guztietarako, beharrezkoa izanen da lizentzia edukitzea edo hura barne hartzen duen birzatiketa-proiektua onestea. Hala ere, landa-lurzatiketarako, beharrezkoa izanen da alde aurretik lizentziarik ez dela behar deklaratzeko. Deklarazioa ematek salbuetsirik daude lurzati berrantolamenduko prozeduretan egiten diren operazioak.

4. Lurzatiketarako lizentziak emateko edo lizentziarik behar ez delako deklarazioak egiteko orduan, foru lege honetan hirigintzako lizentzietarako ezarritako araubideari jarraituko zaio, baina kasu horietan, administrazioaren isiltasuna gertatzen bada, ulertuko da lurzatiketarako lizentziaren eskaera edo lizentziarik behar ez delako deklarazioarena ezetsi egin direla.

149. artikulua. Birzatiketa.

1. Birzatiketaz hauxe ulertu behar da: exekuzio unitatean dauden zenbait finka batzea berriz planeamenduaren arabera zatitzeko, eta hortik heldu diren lurzatiak interesdunei adjudikatzea zeini bere eskubideen arabera.

2. Birzatiketaren helburua da hirigintza-antolamenduaren onura eta kargak zuzentasunez banatzea bakoitzari dagokion aprobetxamenduaren arabera, finken konfigurazioa erregularizatzea, haien aprobetxamendua planeamenduaren arabera eraikingintzarako egokiak diren eremuetan kokatzea eta eremu horietan beretan eta lurzati jakinetan kokatzea administrazio jarduleari dagokion aprobetxamendua, halakorik bada.

3. Foru lege honetan aurreikusitako jarduketak aplikatzeko, beharrezkoa da exekuzio unitatean sartutako lurra birzatatzea, salbu jabe guztien arteko onuren eta kargen banaketa behar bezain bidezkoa denean.

4. Birzatiketarik egiten ez denean, nahitaezko desjabetzeetarako arauak aplikatuko dira haren orde.

150. artikulua. Birzatiketa egiteko irizpideak.

Birzatiketa-proiektua irizpide hauetara egokituko da, non ez dituzten jabeek, aho batez, bestelako irizpide batzuk finkatzen:

1. Jabeen eskubidea bakoitzaren lurzati azaleraren proportzioan aterako da, bakoitzari dagokion batez besteko edo ereduazko aprobetxamenduaren arabera.

Birzatiketa-proiektuak ereduazko aprobetxamendua kalkulatzeko erabilitako homogeneizazio-koefizienteen egokitasunari edo desegokitasunari buruzko azterlan bat jasoko du, birzatiketa-proiektua tramitatzerakoan onuren eta zamen ekitatezko banaketa efektiboa bermatze aldera.

Azterlan horrekin egiaztatzen bada balioen parekotasunak indarra galdu duela, birzatiketa-proiektuan balioak berregokitzen ahalko dira, horretarako arrazoiak emanaz, betiere birzatiketaren xede den aprobetxamendu osoa handitu edo gutxitu gabe, ez eta exekutatzen ari den planeamenduak ezarritako eraikigarritasuna ere.

Halaber, exekuzio unitate bat baino gehiago dituzten banaketa-eremuen kasuan, birzatiketa-proiektuan beste koefiziente batzuk finkatzen ahalko dira; esate baterako, 133. artikuluan aipatutakoak.

2. Ateratzen diren lurzati balioa zehazteko, foru lege honetako III. tituluko V. kapituluaren finkatutako irizpideei jarraituko zaie.

3. Urbanizazio obrak, indarra duen planeamenduaren aurkakoak ez badira eta plan berriaren exekuziorako baliagarriak badira, proiektuaren kontura egindako obra gisa hartuko dira, eta haien

zenbatekoa obrak egiten diren luraren titularrari ordainduko zaio, betiere bere bizkar egin dituela egiaztatzen badu.

4. Exekuzio unitatean, aprobetxamendu pribaturako izaten ahal den eta zuzkiduretarako erabilerara publikorako xedatzen ez den lur guztia, ukitutako jabeek eta aprobetxamendu subjektiboaren gainerako titularrei adjudikatuko zaie, haietako bakoitzak birzatiketan dituen eskubideen arabera.

Adjudikazioan gertatutako diferentziengatik ordaindu beharrezko konpentsazio ekonomiko osagarriak eta ordezkioak, kasu bakoitzean zer den bidezkoa, ondoriozko lurzati balioaren arabera finkatuko dira, artikuluko honetako b) apartatuan ezarritakoaren arabera.

Jabe guztien eta gainerako titularren aprobetxamendu subjektiboekin alderatuz soberakintzat jotzen den aprobetxamendu pribatua Administrazioari adjudikatuko zaio, udalaren lurzoru-ondarean sar dezan.

5. Ahal dela, adjudikatzen diren finkak titular berberen lehengo jabetzetatik hurbil egonen dira eta adjudikatutako finkak bakar batean bilduko dira, eta ahal den guztietan gutxituko dira jabekidetasun eta indibisio araubidean egindako adjudikazioak.

6. Jabe batzuen eskubideen zenbatekoa txikia izateagatik ezin bazaizkie guztiei finka independenteak adjudikatu, ateratzen diren orubeak pro indiviso adjudikatzen ahalko zaizkie. Dena dela, eskubide horiek ez badira gutxieneko lurzati eraikigarriaren %15era iristen, adjudikazioaren ordezkio bidezko kalte-ordaina ematen ahalko zaie.

7. Ezin izanen dira inola ere finka independente gisa adjudikatu, planeamenduaren arabera, gutxieneko lurzati eraikigarriaren azalerara iristen ez diren lurra, ez eta eraikiak izateko behar diren konfigurazioa eta ezaugarriak ez dituztenak ere.

8. Honako hauek ez dira berriz ere adjudikatuko, jatorrizko jabetzak kontserbatuko direla, deusetan ukatu gabe mugen erregularizazioa, beharrezkoa bada, eta bidezko diren konpentsazio ekonomikoak egitea:

a) Planeamenduaren arabera eraikitako lurra.

b) Planeamenduari egokitzen ez zaizkion eraikinak dituzten lurra, baldin eta jabearen planaren arabera dagokion aprobetxamenduaren eta, birzatiketan daukan eskubideari erreparatuta, legokiokeenaren arteko aldea, ginetik edo azpitik, bigarren horren %15 baino txikiagoa bada, betiere lur horiek hirigintza-antolamendurekin bateragarriak diren erabileretarako xedaturik badaude.

151. artikulua. Kargen aldizkakotasun irizpideak birzatiketa-proiektuetan.

1. Tamaina handiko exekuzio unitateetan, guztirako aprobetxamenduaren %50etik gora biltzen duten jabeak ez badaude urbanizazioa fase bakarrean egitearen alde, birzatiketa- eta urbanizazio-proiektuek ezartzen ahalko dute urbanizazioa faseka egitea, fase bakoitzari atxikitako lurzati eraikigarriak adieraziz eta haien exekuzioaren aldiak programatuz.

2. Kasu horretan, birzatiketa-proiektuak ongi bereiziko ditu fase guztietan komunak diren elementuen urbanizazio kostuak eta fase bakoitzeko berariazko kostuak; halere, horrek ez du eragotziko behin-behineko likidazioaren kontuan jasotzea lurzati eraikigarri bakoitzak zenbateko karga-afekzioa edukiko duen guztirako urbanizazio gastuetatik.

3. Urbanizazioaren fase zehatzaren hasiera erabakitzen ez den bitartean edo 1. apartatuan adierazitako programazio aldia igarotzen ez den bitartean, planeamenduarekin bateraezinak diren ondasunen eta eskubideen titularrek, birzatiketa-proiektuan kalte-ordainak jasotzea aitortu bazaie ere, ezin izanen dute eskatu haiek ordain dakizkiela, eta administrazio jarduleak ere ezin izanen du eskatu eraispena, hustea edo jarduera etetea.

4. Fase guztietako elementu komunei dagozkien urbanizazio kostuek kasuko urbanizazio kuota sortuko dituzte, eta jabe guztiei igorriko zaizkie, bakoitzaren aprobetxamenduaren arabera, aprobetxamenduak zein fasetakoak diren kontuan hartu gabe. Hala eta guztiz ere, kasu batzuetan, kuota hori birzatiketa-proiektuan jabeei aitortzen zaizkien kalte-ordainen kargura konpentsatu beharko da, hots: beren lurzati eraikigarriak hasi gabeko exekuzio fase batean egoteagatik edo lehenengo jarduketan garatzea aurreikusita ez egoteagatik, kalte-ordainak ordain dakizkien eskatzerik ez duten jabeen kasuan.

Urbanizazioko elementu komunengatiko kuoten zenbatekoak aitortutako kalte-ordainen indarrez ordaintzen ez diren gastuei aurre egiteko beharrezkoak diren zenbatekoak integratu beharko ditu.

5. Gainerako urbanizazio kuota fase bakoitzeko urbanizazio kostuen arabera izanen dira, eta, urbanizazioaren exekuzio efektiboa noiz egiten den, orduan eskatuko dira; gainera, soilik igorriko zaizkie fase bakoitzari atxikitako lurzati jabeei.

152. artikulua. Birzatiketa-proiektuaren tramitazioa.

1. Birzatiketa-proiektua onesteko prozedura 74. artikuluan xehetasun-azterketentzat ezarritako bera izanen da, baina, horretaz gain, beharrezkoa izanen da ekimena kasuan kasuko jarduketa-sistemaren esparruan gertatzea.

2. Birzatiketa-proiektuaren hasierako onespenerarekin batera, zilegi izanen da deklaratzeko lurzatiketa-lizentziak eta eraikitzeak ematearen etendura, erabatekoa edo neurri batekoa, exekuzio unitatearen esparruan.

Aurreko paragrafoan aipatutako etendura aplikatzen zaien lizentzia-eskatzailerek proiektuen kostu ofizialaren ordaina jasotzeko eskubidea izanen dute, eta, hala badagokio, tasak itzultzekoa ere bai.

3. Birzatiketa-proiektua behin betiko onesteak berarekin dakar indarrak gabe gelditzea lizentzien etendura, eta, beraz, berriz ere ematen ahalko dira, are onspen horren aurka administrazio errekurtsua aurkezten bada ere.

Nolanahi dela ere, birzatiketa-proiektua beteazalea izanen da behin betiko onesten den unetik. Onspena Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu beharko da.

4. Birzatiketa-proiektua behin betiko onetsi ondoren, Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

153. artikulua. Birzatiketaren ondorioak.

1. Birzatiketa-proiektua onesteko erabakiak ondorio hauek sorraraziko ditu:

a) Nahitaez laga beharreko lur guztiak udalaren esku uztea, jabari osoz eta kargetatik salbuesiak, udalaren lurzoru-ondarean sartzeko edo planeamenduan aurreikusitako erabilerei atxikitzeko.

b) Lurzati berriek zaharren subrogazioa egitea, egiatzko eraginkortasun osoz, betiere zein zeini dagokion ezarrita.

c) Esleitutako lurzatiek kasuan kasuko jarduketa-sistemari dagozkion kargak izanen dituzte, eta behar diren gastuak ordaindu beharko dituzte; hala, bereizi egin beharko dira, batetik, obra eta azpiegitura komunaren ondoriozko urbanizazio karga, halakorik badago, eta, bestetik, unitatearen barruko urbanizazio kargak, eta kasuz kasu zehaztuko da lurzati bakoitzak zenbateko erantzukizuna duen bi kontzeptu horietako bakoitzarengatik.

2. Birzatiketaren behin betiko likidazioa etorriko da unitate edo esparru birzatiagarriaren urbanizazioa amaitzen denean, eta, betiere, birzatiketa-

proiektuan ezarritako epeak iragan baino lehen. Behin betiko likidazioa, jarduketa-sistema pribatuetan, lankidetzan diharduen hirigintza-entitateak idatziko du, edo, jarduketa-sistema publikoetan, esku hartzen duen administrazioak, eta birzatiketa-proiektuaren modu berean jakinarazi, argitaratu, tramitatu eta onetsiko da.

154. artikulua. Birzatiketa ekonomikoa.

1. Birzatiketa ekonomikoa aplikatzen ahalko da baldin eta, planari egokitutako eraikuntzaren ezau-garriengatik, hirigintza-jarduketa batean ezin bada lurren birzatiketa materiala gauzatu exekuzio unitatearen azaleraren %50etik goitiko eremuan.

2. Halako kasuetan, birzatiketa gainerako lurra birbanatzera mugatuko da, eta Administrazioaren aldeko lagapenak eta ukituentzako kalte-ordainak ezartzera, planeamenduaren arabera eraikitako azalaren titularrentzakoak barne.

155. artikulua. Finken normalizazioa.

1. Finken normalizazioa bidezkoa izanen da baldin eta ez bada beharrezkoa antolamenduaren onura eta kargak berriz banatzea ukitutako jabeen artean, baina, bai, ordea, finken konfigurazio fisikoa erregularizatzea planeamenduan ezarritakora egokitzeko.

2. Finken normalizazioak ukitutako finken muga berriak zehaztu baizik ez du eginen, planeamenduaren arabera, betiere finka horien balioa ez bada 15etik goiti aldatzen, eta lehendik dauden eraikinak ukitzen ez badira. Diferentzia hori esku-dirutan konpentsatuko da.

3. Udalak tramitatuko du normalizazioa, ofizioso edo jabe guztiek nahiz haietako batzuek eskaturik. Hamabost eguneko entzunaldia irekiko da eta interesdunak banan-banan zitatuko dira.

156. artikulua. Bide publikoak.

1. Exekuzio unitatearen esparruan sartzen diren hiriz kanpoko bideak udal jabetzakoak direla ulertuko da, bestelakorik frogatzen ez den bitartean.

2. Exekuzio unitatean desagertu behar diren hiri-bideen kasuan, ulertuko da haien ordezkokoak direla exekututzen ari den planeamenduan aurreikusten diren bide berriak, eta administrazio jardulearen esku gelditu direla, eskubide osoz.

II. KAPITULUA

Jarduketa sistematikoen bidezko exekuzioa

1. ATALA

Xedapen orokorrak

157. artikulua. Jarduketa-sistemak.

1. Exekuzio unitateak garatuko dira Administrazioak kasu bakoitzean hautatzen duen jarduketa-sistema pribatuaren edo publikoaren bidez.

2. Hona hemen jarduketa pribatuko sistemak:

- a) Konpentsazioa.
- b) Borondatezko birzatiketa.
- c) Eragile urbanizatzailea.

3. Hona hemen jarduketa publikoko sistemak:

- a) Lankidetzak.
- b) Nahitaezko exekuzioa.
- c) Desjabetzea.

158. artikulua. Jarduketa-sistemaren hautaketa.

1. Jarduketa-sistema planeamenduan hautatuko da, edo, bestela, exekuzio unitatearen mugaketarekin batera. Hautatutako sistema aldatu nahi izanez gero, behar bezala justifikatu beharko da; exekuzio unitateak mugatzeko xedatutakoaren arabera tramitatuko da aldaketa.

2. Planak jarduketa-sistemarik ezartzen ez badu, ulertzen ahalko da hautatu dela konpentsazio sistema edo borondatezko birzatiketa, deusetan ukatu gabe hura aldatzea exekuzio unitateak mugatzeko prozeduraren bidez.

3. Jarduketa pribatuko sistemaren bat ez bada garatzen ari planeamenduan edo exekuzio unitatearen mugaketan lagatzeko, ekitatez banatzeko eta urbanizatzeke betebeharrak betetzeko ezarritako epeen arabera, Administrazioak erabaki beharko du, bere kabuz edo kasuan kasuko sistemaren arabera horretarako eskubidea duten partikularrek eskatuta, jarduketa-sistema horren ordezkari jarduketa pribatuko beste bat, exekuzio unitatearen garapena betetzea bermatuko duena, edo jarduketa-sistema publiko bat jartzea, 1. apartatuan xedatutakoaren arabera.

159. artikulua. Lurren eskualdaketa.

Foru lege honetan araututako jarduketa-sistemakoren baten aplikazioaren ondoriozko lurren eskualdaketa edo orubeen adjudikazioak, edo kudeaketako hirigintza-hitzarmenen bidez egindakoak, kasuan kasuko exekuzio unitatean sartutako jabeen alde eta dagozkien eskubideen arabera

egiten direnean, eta hirigintzako betebeharrak guztiak betetzen badituzte, ondare eskualdaketaren eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga ordaintzetik salbuetsirik egonen dira betiko, eta ez dira jabari eskualdaketatzat hartuko, hirilurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga ordainaraztearen ondorioetarako. Jabe bati adjudikatutako orubeen balioak gainditzen badu jabe horretxek ekarritako lurrei proportzioz dagokiena, soberakinari dagozkion likidazioak igorriko dira.

2. ATALA

Jarduketa pribatuko sistemak

160. artikulua. Arau orokorrak.

1. Jarduketa pribatuko sistemetan, partikularrek zuzenean exekutatzen dituzte urbanizazio obrak, beren kontura, nahiz eta jabe ez izan.

2. Konpentsazio batzordea, jabea, birzatiketa batzordea edo eragile urbanizatzailea arduratuko dira urbanizazio obraren exekuzioaz, eta behar diren bermeak eman beharko dizkiote Administrazioari jarduketaren exekuzioa zuzena dela ziurtatzeko.

3. Urbanizazio obrak bukatutakoan, partikularrek Administrazioari entregatuko dizkiote, eta hori egintza formal eta positibo baten bidez eginen da, non Administrazioak onartuko edo adostasuna agertuko duen, obrak entregatzeko eskaera egiten denetik hasi eta hilabeteko epean, betiere urbanizazioan erabilitako kudeaketa-sistema pribatuaren araberrako betebeharrak beteak izanik. Urbanizazio obrak ongi baldin badaude eta aurreikusitako aginduen arabera egin badira, Administrazioak izendatzen duen funtzionario teknikoak, haren ordezkari gisa arituko denak, onartutzat joko ditu, dagokion akta idatziko da eta orduan hasiko da berme epea. Obren egoera dela-eta ezin badira onartu, aktan jasoaraziko da, ikusitako akats eta gabeziak zehazki adierazita.

Administrazioak ez badu berriazko ebazpenik ematen urbanizazio obrak onartzeko eskaera egiten denetik hasi eta hiru hilabeteko epean, partikularrek ulertzen ahalko dute Administrazioak obrak onartu dituela.

Berme epea ezin izanen da urtebetetik beheitikoa izan, deusetan ukatu gabe ezkutuko akatsengatik dagokion erantzukizuna, hamabost urte iraunen duena.

4. Urbanizazio obraren lagapenak eta onarpenak, aurreko apartatuan aipatzen direnak, faseka egiten ahalko dira, urbanizazio proiektuan hala aurreikusita badago eta funtzionalki independentea den unitate bati badagokio.

1. AZPIATALA

Kompentsazio sistema

161. artikulua. Kompentsazio sistema.

Kompentsazio sisteman, jabeek ekartzen dituzte nahitaez laga beharreko lurrak, urbanizazioa beren kontura egiten dute planean ezartzen diren baldintzen eta moduen arabera, eta kompentsazio batzordea eratzten dute, non ez diren lur guztiak titular bakar batenak.

162. artikulua. Estatutuen tramitazioa eta batzordearen eraketa.

1. Exekuzio unitatearen azaleraren %35 baino gehiagoren ordezkari diren jabeak edo jabeek kompentsazio batzordearen estatutuen proiektua aurkeztu beharko diote dagokion udalari, exekuzio unitatearen mugaketan aurreikusirik epeetan.

2. Kompentsazio batzordearen estatutuen proiektua onesteko prozedura 74. artikuluan xehetasun-azterketentzat ezarritako bera izanen da, baina, jendaurrean jartzeari dagokion iragarkia Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzeaz gainera, hasiera bateko onespeneraren egintzaren jakinarazpena banan-banan jakinaraziko zaie jarduketa-sistemak ukitzen dituen erregistroko jabe guztiei.

3. Estatutuak behin betiko onesteko egintzak berekin dakar jabe guztiak kompentsazio sisteman sartzea, eta handik aurrera batzordeak eta administrazio jarduleak hartzen dituzten erabakiak lotzaileak izanen dira haientzat.

4. Behin betiko onespeneraren erabakia Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta banan-banan jakinaraziko zaie ukitutako jabe guztiei, zeinei gehienez ere hiru hilabeteko epea emanen baitzaie kompentsazio batzordea eratzeko, eskritura publikoaren egilespeneraren bidez. Eratzten den unetik aurrera, kompentsazio batzordeak nortasun juridikoa eta jarduteko gaitasuna izanen ditu.

163. artikulua. Sistematik at gelditzea.

Beren lurrak libreki eskualdatzea galarazi gabe, batzordean sarturik dauden eta sisteman parte hartu nahi ez duten jabeek udalari eskatzen ahalko diote, birzatiketa-proiektua hasiera batez onetsi aurretik, desjabetu dakizkiela beren ondasun eta eskubide ukituak batzorde horren alde, eta horrela beraiek kanpoan geldituko dira, ondorio guztietarako, eskaera egiten duten egunetik; horrek, hala ere, ez du sistema geldiaraziko, eta presako desjabetzearen sistema aplikatuko da. Desjabetzen diren finkei dagozkien eskubideak eta betebeharrak kompentsazio batzordeari esleituko zaizkio. Azken horrek, prozedura hasi baino

lehen, administrazio jarduleari bermatu beharko dio balio justua ordaintzeko behar beste funts izanaren dituela. Kasu horretan, udalak gehienez ere hiru hilabeteko epean eman beharko dio hasiera desjabetze prozedurari.

164. artikulua. Birzatiketa-proiektua.

Konpentsazio batzordea eratu ondoren, birzatiketa-proiektua formulatu eta onetsiko du. Horretarako, unitatearen azalera osoaren %50 baino gehiago ordezkatzan duten jabeen quoruma beharko da.

165. artikulua. Konpentsazio batzordearen araubide juridikoa.

1. Konpentsazio batzordeak izaera administratiboa eta nortasun juridikoa izanen du, eta bere helburuak betetzeko gaitasun osoa.

2. Zuzendaritzako karguak nahitaez pertsona fisikoek beteko dituzte.

3. Batzordeko zuzendaritzan beti izanen da administrazio jardulearen ordezkari bat.

4. Konpentsazio batzordearen erabakien aurka gora jotzeko errekurtsoa aurkezten ahalko da, administrazio jarduleari zuzendua.

5. Batzordean sartzen ahalko dira, baita ere, exekuzio unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartu behar duten urbanizazio enpresak.

6. Konpentsazio eta birzatiketa batzordeak, administrazio publikoaren entitate laguntzaileak diren aldetik, botere adjudikazio-emaile gisa hartzen dira kontratazio publikoari buruzko araudia- ren ondorioetarako, urbanizazio obra publikoa exekutatzan duten neurrian.

166. artikulua. Lurren eskualdaketa.

1. Konpentsazio batzordeek fiduziario gisa jardunen dute, batzordekide diren jabeen finken gainean erabakitzeke ahalmen osoa dutela, betiere estatutuetan ezarritako mugen barrenean.

2. Kasuan kasuko administrazioari nahitaez laga beharreko lur guztien eskualdaketa birzatiketa-proiektuaren behin betiko onespenerekin batera eginen da, legearen aginduz, jabari osoan eta kargarik gabe.

167. artikulua. Batzordearen erantzukizuna eta batzordekideen betebeharrak.

1. Konpentsazio batzordeari dagokio exekuzio unitatea osorik urbanizatzearen eta, halakorik bada, ondoriozko orubeak eraikitzearen erantzukizun zuzena administrazio eskudunaren aurrean, hala erabakitzen denean. Birzatiketa-proiektua hasiera batez onesteko egintzan, udalak behar

diren bermeak ezartzen ahalko ditu unitatearen exekuzioaren ondoriozko kargak bete daitezen.

2. Batzordekideek betetzen ez badituzte foru lege honek ezartzen dituen betebeharrak eta kargak, administrazio jarduleak ahalmena izanen du haie- tako bakoitzaren eskubideak konpentsazio batzordearen alde desjabetzeko, batzordeak berak eskatuz gero, juridikoki bera izanen baita onuraduna.

3. Konpentsazio batzordeko kideek batzordeari zor dizkioten zenbatekoak premiamendu bidez ere eskatzen ahalko dira, batzordeak administrazio jarduleari eskaera egin ondoren.

4. Jabeak konpentsazio batzordean sartzeak berarekin dakar adjudikatutako lurzatiak zuzenean lotzea sistemari datxezkion kargei eta gastuen ordainketari.

2. AZPIATALA

Borondatezko birzatiketaren sistema

168. artikulua. Borondatezko birzatiketaren sistema.

1. Exekuzio unitate batean sartutako lurren jabe guztiak ados baldin badaude, konpentsazio edo lankidetzaren sistemen ordezkari zuzenean borondatezko birzatiketa egin daiteke, alde aurreko deklarazioaren edo prozeduraren beharrik izan gabe. Horrelakoetan, birzatiketa-proiektua hasiera batez onesteko egintzan, udalak behar diren bermeak ezartzen ahalko ditu unitatearen exekuzioaren ondoriozko kargak bete daitezen.

Prozedura hori aplikatuko da, orobat, exekuzio unitateko lur guztiak jabe bakar batenak direnean.

2. Sistemaren kudeaketarako, jabe bakarraren kasuan izan ezik, jabeek birzatiketa batzordea eratuko dute, guztiek izenpeturiko eskritura publikoaren bidez. Bertan adieraziko dira sistemari datxezkion eskubideak eta betebeharrak, batzordean parte hartzeko kuotak eta libreki erabakiko duten jardun araubidea. Batzorde horrek konpentsazio batzordearen izaera juridiko eta ahalmen berberak izanen ditu.

3. Birzatiketa-proiektuarekin batera, eta bere arau berberei jarraikiz, urbanizazio proiektua edo proiektuak tramitatzen ahalko dira.

169. artikulua. Borondatezko birzatiketaren arauak.

Borondatezko birzatiketetan, honako arau hauek aginduko dute:

a) Ukitutako jabe guztiek formulatutako birzatiketa-proiektu bat aurkeztuko da. Ukitutako jabeek

ordezkari bakar bat izendatuko dute administrazio jardulearekiko harremanetarako, bidezko diren jarduketara administratiboan jakinarazpenak egiteko.

b) Birzatiketa-proiektua onesteko prozedura 74. artikuluan xehetasun-azterketentzat ezarritako berbera izanen da.

c) Ez da nahitaezkoa izanen udalak berariaz ematea behin betiko onespena, baldin eta udal horrek, hasiera bateko onespeneren egintza berean, erabakitzen badu, jendaurreko informazioaldian agiriaren aurkako alegaziorik aurkeztu ezean, onspen hori behin betikotzat joko dela.

170. artikulua. Jabearen edo jabeen betebeharrak.

Hirigintzako betebeharrak betetzen ez dituzten jabeak erantzule zuzenak izanen dira administrazio jardulearen aurrean, zeinak haien lurra desjabetzen ahalko baititu birzatiketa batzordearen alde, edo, bestela, zor dituzten diru kopuruak premiamendu bidez eskatu.

3. AZPIATALA

Eragile urbanizatzailearen sistema

171. artikulua. Eragile urbanizatzailearen sistema.

1. Eragile urbanizatzailea, lurzorua jabea izan edo ez, kasuan kasuko urbanizazio jarduketaren exekuzioaz arduratzen den eragilea da, administrazio jardulearen kargura eta sinatzen den hitzarmenaren arabera; eragile hori lehia publikoan hautatuko da kasuan kasuko urbanizazio jarduketaren programa onestean.

2. Exekuzioa eragile urbanizatzailearen bidez egiteko erabakia Administrazioak hartu beharko du, ofizioz edo pertsona interesdunek eskatuta, honako kasu hauetan:

a) Hala erabakitzen denean hirigintza-planeamenduan edo exekuzio unitatearen mugaketan.

b) Planeamenduko unitate eta sektoreen exekuzioari, ekitatezko banaketari edo urbanizazioari begira planean ezarritako epeak jabeek edo administrazio jarduleak bete ez badituzte eta eragile urbanizatzaile batek hala eskatzen badu, urbanizazio jarduketaren programa aurkeztuz.

c) Administrazio jardulearen iritziz komeni denean sistema hori aukeratzea urbanizazio jarduketara edo haren amaiera errazteko.

3. Eragile urbanizatzaileak, bere urbanizazio jarduketan, konpentsazio batzordearen izaera juridikoa izanen du.

172. artikulua. Urbanizazio jarduketaren programak.

1. Urbanizazio jarduketaren programek exekuzio jarduera xedatzen eta antolatzen dute eragile urbanizatzailearen sisteman. Edozein pertsona fisiko edo juridikok formulatzen eta sustatzen ahalko ditu, lurren jabea ez bada ere.

2. Jarduketa urbanizatzailearen programek exekuzio unitate oso bat edo gehiago hartu beharko dituzte.

3. Jarduketa urbanizatzailearen programek agiri hauek izanen dituzte:

a) Alternatiba tekniko bat, honako hauek osatua:

a.1) Agiri bat adierazten duena udal plan orokorrean jasotako antolamendu xehea onartzen duela, edo, bestela, sektorea xehetasunez antolatzen duen edo planean jasotako antolamendua aldatzen duen plan partzial baten edo hiri-jarduketarako plan berezi baten proposamena.

a.2) Urbanizazioaren aurreproiektua, urbanizazio obren oinarrizko ezaugarriak deskribatuko dituen.

b) Hirigintzako hitzarmenaren proposamena, zeina adjudikazio-hartzaileak, administrazio jarduleak eta ukitutako jabeek sinatu beharko baitute; hitzarmenaren proposamenean, jarduketa arautuko duten eta aurreikuspenak betetzea bermatuko duten konpromisoak, epeak, bermeak eta penaltzioak adieraziko dira.

c) Proposamen juridiko-ekonomiko bat, honako alderdi hauek jasoko dituen:

c.1) Urbanizatzailearen eta jabeen arteko harremanak nola gauzatuko diren; kasua bada, urbanizatzaileak jabeen lurrez baliatzeko duen aukera justifikatuko da, bai eta lortutako akordioak eta urbanizatzaileari ordaintzeko moduei buruzko xedapenak ere.

c.2) Urbanizazio gastu guztien zenbatespena.

c.3) Orubeen zein proportzio edo parte emanen zaion urbanizatzaileari ordainsari gisa; esku-dirutan ordaintzea erabakitzen denean, kuotak zein izanen diren ezarri beharko da, eta, halaber, adierazi beharko da urbanizatzaileak urbanizazio gastuen zenbatespenaren gaineko erretearen bat jaso behar duen, kudeaketaren etekin edo ordainsari gisa.

c.4) Urbanizatzaileak, adjudikatu behar zaizkion lurra gizarte intereseko helburuekin eraikitzeko, hartzen dituen konpromisoen eragin ekono-

mikoa, hala lur horien balioespen eta zenbatespenean nola eskuratzeko moduan.

4. Jarduketa urbanizatzailearen programa bat sustatu nahi duten pertsonak edozein Administrazio Publikoari kontsultak egiten ahalko dizkiote landu beharreko programaren edukiaren gainean; orobat, eskatuz gero, jarduketa bakoitzaren garapena baldintzatzen duten ebazpen eta aurreikuspen ofizialei buruzko informazio osoa eskuratzeko ahalko dute Administrazio Publikoetatik. Halaber, udalaren baimena jaso dezakete lurrak behin-behineko okupatzeko, informazio zehatza lortzearen, desjabetzeari buruzko legedian ezarritako moduan. Orobat, administrazio publikoaren araubide juridikoari buruzko araudiaren arabera, Administrazio Publikoetako erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta dokumentazioa eskuratzeko ahalko dute.

173. artikulua. Eragile urbanizatzailearen eta jabeen arteko harremanak.

1. Urbanizazio jarduketaren programak, aurreko artikuluan aurreikusitakoak gain, eragile urbanizatzailearen eta ukitutako jabeen arteko harremanak arautu beharko ditu, oinarri hauetatik abiatuta:

a) Eragile urbanizatzaileak bere gain hartu beharko ditu urbanizazioaren ondoriozko gastu guztiak, urbanizazio jarduketaren ondoriozko lur eraikigarrien jabeek konpentsatzen dizkieten neurrian, lur eraikigarrien bidez edo eskudirutan.

b) Jabeek lankidetzan jardun dezakete eragile urbanizatzailearekin, urbanizatu gabe dituzten jatorrizko finkak ekarriz, honako bi modalitate orokor hauen bidez:

b.1) Eragile urbanizatzaileari eskudirutan ordainduz urbanizazio kargetan dagokien kuota-zatia, eta zor hori bermatuz, horren truke programaren eta birziriketa-proiektuaren arabera dagozkien lurzati urbanizatuak hartzeko.

b.2) Urbanizazio gastuetan dagokien proportzioan parte hartuz lur eraikigarrien lagapenaren bidez. Kasu horretan, aurreko modalitatean baino orube-azalera txikiagoa egokituko zaie, kargetatik salbuetsia, zeren eta diferentzia urbanizatzailearen ordainsaria izanen baita.

2. Urbanizazio jarduketa honako kasu hauetan ordaintzen ahalko da eskudirutan:

a) Kasuan kasuko urbanizazio jarduketaren programa adjudikatzean hala ezartzen denean.

b) Ordainketa lur eraikigarritan egitea ezarrita egonda ere, jaberaren bat ados ez badago berak laga beharreko lur kopuruarekin.

Kasu horretan, jabeak eskudirutan ordaintzea eskatzen ahalko du eragile urbanizatzaileari eta udalari agiri notariala igorri urbanizazio jarduketaren programa onetsi eta hamar eguneko epean: ordainketa hori ziurtatzeko, berme finantzarioa edo erreala emanen da, eragile urbanizatzaileak emandakoaren arabera.

c) Birziriketa-proiektua behin onetsirik, urbanizazio gastuak aldatzen direnean urbanizazio proiektua aldatzearen ondorioz urbanizatzaileari ezin egor dakizkiokeen arrazoiengatik.

Kasu horretan, administrazio jarduleari dagokio diferentziak onestea, eta eskudiruzko konpentsazioen bidez ordainduko dira; konpentsazioak positiboak badira, urbanizazio kuoten bidez biltzen ahalko da dirua.

3. Lankidetzan horretan berariaz jardun nahi ez duten jabeek horri uko egiten ahalko diote, baldin eta agiri publikoan formalizaturiko eskabide baten bidez galdatzen badute –betiere urbanizazio jarduketaren programa onesteko erabakia hartu baino lehen– lurrak desjabetzea eta lurzoruari legez dagokion balioaren arabera ordaintzea, aplikatu beharreko legeriarekin bat, kontuan hartu gabe kasuan kasuko planeamenduaren exekuzioaren ondorioz etor daitekeen eta ondaretzen ahal den hirigintza-aprobetxamendua. Kasu horretan, urbanizazio jarduketaren programa onesteko erabakiak aginduko du kasuan kasuko finkaren balio justua zehazteko espedientea irekitzeko.

4. Eragile urbanizatzaileak honako abantaila eta ahalmen hauek izanen ditu:

a) Urbanizazio proiektuak, urbanizazio kargen aurrekontuak eta, ukitutakoekin adostasunik egon ezean, jarduketaren esparruaren barruan birziriketa-proiektu bat edo batzuk aurkeztea Administrazioari, horrek onetsi ditzan, eta onespenean hori eman aurretik entzuna izatea.

b) Jarduketaren esparruko lurzatiak eta eraikitzearen kontra agertzea, programaren aurreikuspenak erabat bete arte.

c) Jabeek eskatzea ordaina eman diezaiotela, dela urbanizazio kuotak berari ordainduz, dela jarduketa garatzearen ondorioz urbanizatu behar diren lur eraikigarrietako batzuk bere alde lagaz.

d) Birziriketaren menpe dauden lurrak, urbanizazioko azpiegiturak egiteko beharrezkoak direnak, zuzenean okupatzeko eskatzea, legeria orokorrak aurreikusitako moduan.

5. Eragile urbanizatzaileak, jabeengandik ordainak jasoko baditu, administrazio jarduleari ziurtatu beharko dio ordainduko diotenen lurzatiak

orube bihurtzeko daukan betebeharrak berariazkoa beteko duela, eta, horretarako, Administrazioaren iritziz behar bestekoa den bermea aurkeztu behar du, zeina jarduketaren programan jasoko baita.

6. Bidezko diren gainerako neurriak galarazi gabe, aurreko apartatuan adierazitako betebeharrak betetzen ez duen eragile urbanizatzaileak honako zor hau izanen du administrazio jardulearekin:

a) Programa eteten bada, jasotako ordainsarien balioa, egindako lanena deskontatu ondoren.

b) Urbanizatzeko betebeharrari begira, berandutza sartzen bada, aurreko letrari jarraikiz sortzen den zenbatekoaren interesak, legezko interes tasaren arabera.

Zorra administrazio jarduleak emandako ebazpenaren bidez deklaratu da, interesdunari entzun ondoren, eta, ordaintzen ez bada, premiamendu bidez biltzen ahalko da. Modu horretan bildutako zenbatekoak obren erabateko exekuzioa bermatzeko edo ordaintzeko erabiliko dira, lehen-tasunez, edo bestela, jabeei eragindako kalteen ordaina emateko.

7. Eragile urbanizatzailea izanen da jabea edo beste batzuei, bere jardueraren ondorioz edo betebeharrak arretaz ez betetzeagatik, eragindako kalteen erantzule, salbu eta kalte horiek eragin badira administrazio jarduleak berak emandako zuzeneko agindu bat edo hark ezarritako baldintza bat betetzeagatik.

8. Jabeek eskubidea izanen dute beren gain hartu beharreko urbanizazio gastuei buruzko informazioa hartzeko uneoro, behar bezala dokumentatuta, eta, orobat, jarduketa horretan lankidetzan aritzeko, programak ezarritako moduan, betiere programaren garapenaren kargak eta arriskuak beren gain hartzen badituzte.

Urbanizazio gastuetan finantzakide den jabeak eskatzen ahalko du urbanizatzaileak bere lana egin dezala enpresaburu on bati dagokion ardurarekin eta administrazio jarduleak gainbegira dezala jarduketaren exekuzioa, foru lege honek aurreikusitako moduan.

174. artikulua. Urbanizazio jarduketaren programak tramitatu, onartu eta adjudikatzea.

1. Eragile urbanizatzailearen sistemari, urbanizazio jarduketaren programari tramitazioa honako bide hauei jarraikiz hasten ahalko da:

a) Edozein pertsona fisiko edo juridikok eskatzen ahalko dio udalari jendaurrean jar dezala urbanizazio jarduketaren programaren alternatiba tekniko bat, 172. artikuluan aipaturiko dokumen-

tuak barnean hartuko dituena. Udalak eskatzen ahalko du aurkezturiko dokumentazioa zuzendu edo osatu dadila. Udalak aukerabide hauek izanen ditu:

a.1) Eskaera ezesten ahalko du, arrazoituz, indarreko araudia betetzen ez bada.

a.2) Konkurrentzia publikoko prozedura irekitzen ahalko du, nahitaezkoak diren legezko betebeharrak betetzen direnean.

b) Administrazio jarduleak zuzenean hasten ahalko du tramitazioa, behar den lehiaketaren deialdia eginez.

2. Jarraian, konkurrentzia publikorako epea irekiko da, Nafarroako Aldizkari Ofizialean eta Foru Komunitatean argitaratzen diren egunkarietan iragarrita. Epe horren iraupena hogeita hamar egunekoa izanen da, eta lehiatzeko eta kasuko urbanizazio jarduketaren programaren adjudikazio-hartzaile gisa hautatuak izateko interesa daukatenean epe horretan aurkeztu ahalko dituzte alternatiba teknikoak, hirigintza-hitzarmena eta proposamen juridiko-ekonomikoak.

Artikulu honetako 1. apartatuko a) letrak aipatzen duen eragilea hirigintza-hitzarmena eta proposamen juridiko-ekonomikoa aurkeztera mugatuko da, ezertan galarazi gabe bere hasierako alternatiba teknikoa hobetu edo ordeztu. Urbanizazio obren behin-behineko bermea aurkeztu behar da, aurreikusitako zenbatekoaren %2, hain zuzen.

3. Udalak, aurkeztu diren alternatiba eta proposamenak aztertu ondoren, urbanizazio jarduketaren programa bat onestea proposatuko du, egokitzat jotzen dituen aldaketekin.

4. Honako hauek izanen dira adjudikazio-irizpideak:

a) Lehentasuna emanen zaio jarduketa-esparru edo urbanizazio obra egokienak proposatzen dituen alternatibari; exekuziorako obra-kalitate egokienak zehaztu eta hartzen dituenari; halaber, garapen-epe laburrenak edo konpromiso zortzenak bere gain hartzen dituen proposamenari; betetze-berme eraginkor handienak eskaintzen dituenari; ziurtatzen duenari ezen obrak gauzatuko dituela jarduketa sustatu eta kudeatzearen ondorioz enpresa-etekin neurrizkoena hartuz bere gain, espresuki eta arrazoituz adierazita; edo, obra berberak gauzatzeko, kalitatea kaltetu gabe gehieneko prezio txikiena aurreikusten duenari, behar bezala justifikatuta.

b) Balioetsiko da urbanizazio obren zerbitzu publikoarentzat duten egokitasuna, haien exeku-

zioaren berme eta epeak, eragile urbanizazioaren ordainsariaren proportzionaltasuna eta, horren osagarri gisa, urbanizatzeko behar den lursaila zer-nolakoa erraztasunez edo azkartasunez eskura dezakeen.

5. Udalak ezezko arrazoitua ematen ahalko die urbanizazio jarduketara exekutatzeko ekimen guztiei, baldin eta uste badu haietako batek ere ez duela horretarako oinarri egokirik eskaintzen, eta ebazten ahalko du lursaila programatu gabe uztea, edo erabakitzen ahalko du lehiaketa baterako deialdia egitea hirigintza-baldintza jakin batzuetan oinarriturik, edo zuzeneko kudeaketaren bitartez exekutatzeko, hori bideragarria denean eta komenigarriagoa udal interes publikoentzat.

6. Hautaturiko proposatzailearen aldeko adjudikazioa egiten da, hark, kasua bada, onartu ondoren eginiko aldaketak.

7. Adjudikazio-hartzaileak konpromisoak izenpetu beharko ditu, betebeharrak bere gain hartu, eta behar diren bermeak jarri. Hala ere, adjudikazioari uko egiten ahalko dio, baldin eta berak eskaintako konpromisoez bestelako batzuk ezartzen baldin bazaizkio. Justifikatu gabeko beste arrazoi batzuen ondoriozko uko egiteak berarekin ekarriko du, kasua bada, behin-behineko bermeak galtzea eta beste adjudikazio-hartzaile bat hautatzea.

8. Udalak berrogei eguneko epea izanen du urbanizazio jarduketaren programa bat onetsi eta adjudikatzeari buruzko ebazpena emateko, proposamenak aurkezteko epea amaitzen denetik.

9. Urbanizazio jarduketaren programaren exekuzioaren adjudikazioa hirigintza-hitzarmen baten bidez formalizatuko da. Hitzarmen hori, alde batek, urbanizatzaileak sinatuko du, eta bestetik, bai administrazio jarduleak, baita, kasua bada, exekuzio horretan konpromisoak hartzen dituzten beste administrazio batzuek ere. Hitzarmenean honako hauek jasoko dira: programaren exekuziorako baldintzak, konpromisoak eta epeak, programa beteko dela ziurtatzeko urbanizatzaileak ematen dituen bermeak, eta zer zigor ezartzen diren ez-betetze kasuetarako.

3. ATALA

Jarduketa publikoaren sistemak

1. AZPIATALA

Lankidetzaren sistema

175. artikulua. Lankidetzaren sistema.

1. Lankidetzaren sisteman, jabeek nahitaz laga beharreko lurzorua ekartzen dute eta Administra-

zioak urbanizazio obrak exekutatzeko dituzten haien kontura.

2. Jabeen administrazio elkarteak eratzen ahalko dira, udalaren edo jabeen beraien ekimenaz, urbanizazio obraren exekuzioan lankidetzan jarduteko asmoarekin.

176. artikulua. Gastuak.

1. Administrazio jarduleak ukitutako jabeek eskatzen ahalko die dirua ordain dezaten urbanizazio gastuen kontura, hurrengo sei hilabeteetan egin gogo diren inbertsioen arabera. Ordainketa hori adierazten den epean egin beharko da, zeina hilabete batekoa izanen baita gutxienez, Administrazioak eskaera formulatzen duenetik hasita. Epe hori igarota, Administrazioak premiamendu bidez ordainaraziko ditu kuotak.

2. Dena dela, administrazio jarduleak, komeni dela uste badu, urbanizazio kostuen ordainketa geroratzeko adosten ahalko du ukitutako jabeekin.

177. artikulua. Birziriketa-proiektuaren formulazioa.

Birziriketa-proiektua honela formulatuko da:

a) Udalak formulatuko du, ofizioz edo ukitutako jaberaren batek eskaturik.

b) Azalera birziriketaren %35 baino gehiago ordainaraziko duten jabeek formulatuko dute.

2. AZPIATALA

Nahitaezko exekuzioaren sistema

178. artikulua. Nahitaezko exekuzioaren sistema.

1. Nahitaezko exekuzioaren sisteman, udalak behar diren lurrak okupatzen dituzten kudeaketa batzorde baten alde, zeinak urbanizazio obrak egin eta dagozkien onura eta kargak banatzen baititu.

2. Nahitaezko exekuzioaren sistema erabiltzea erabakitzen ahalko da exekuzio unitatean dauden lurren guztirako azaleraren gutxienez %25en jabe direnek eskaturik, honako kasu hauetako edozeinetan:

a) Jabeek ez aurkeztea administrazio jarduleari konpentsazio batzordearen estatutuen proiektua sei hilabeteko epean, plana behin betiko onesten denetik hasita, edo, bestela, planak berak ezartzen duen epean.

b) Konpentsazio batzordea ez eratzea hiru hilabeteko epean, estatutuak behin betiko onesten direnetik.

c) Konpentsazio batzordeak ez aurkeztea birziriketa-proiektua administrazio jarduleari, ba-

tzordea eratzten denetik hasi eta sei hilabeteko epean.

3. Sistema hasteko erabakia ukitutako jabeek jakinaraziko zaie, hamabost eguneko epean adieraz dezaten kudeaketan sartu nahi dutela, hala baldin bada. Epe hori beste hamabost egunez luzatzen ahalko da.

4. Exekuzioari atxikitze eskubidea erabiltzea gorabehera, exekuzio unitateko lurren jabe guztiak nahitaez izan beharko dute planeamendutik heldu diren onurak eta kargak banatzeko komunitateko partaide.

5. Nahitaezko exekuzioaren sistemaren ordezkari, foru lege honetan aurreikusitakoetatik beste edozein erabiltzen ahalko da, baldin eta planeamenduan edo exekuzio unitatearen mugaketan lagatzeari, ekitatez banatzeari eta urbanizatzeari buruz ezarritako betebeharrak betetzeko aurreikusitako epeak betetzen ari ez badira.

179. artikulua. Kudeaketa batzordea.

1. Nahitaezko exekuzioaren sisteman, gobernu eta administrazio eginkizunak kudeaketa batzorde baten esku geldituko dira. Batzorde horren izaera eta ahalmenak, salbu eta foru lege honetan hirigintza-administrazio jardulearentzat ezarritakoei dagokienez, konpentsazio batzordeei esleitutako berberak izanen dira.

2. Batzordea jabeen eta Administrazioaren ordezkariak osatzen dute, erdi eta erdi. Jabeen ordezkariak beraien artean hautatuko dituzte ezarritako epean sistemaren kudeaketari atxiki direnek. Administrazioaren ordezkariak Administrazioak berak izendatu eta kenduko ditu libreaki. Batzordeburua, betiere, batzordeko kide guztiak hautatuko dute Administrazioaren ordezkarien artean, eta bozketetan kalitatezko botoa izanen du.

3. Kudeaketa batzorde horren estatutuak ofizioz onetsiko ditu administrazio jarduleak sistema erabakitzen duenean.

4. Administrazio jarduleak kudeaketa batzordea kontrolatuko du, foru lege honek konpentsazio batzordeen gainean ematen dizkion ahalmenak erabiliz, eta, horretaz gain, honako lan hauek ere egiten ditu:

a) Kudeaketa batzordearen erabakien aurka aurkezten diren administrazio errekursoak ebaztea.

b) Haren funtzionamendua edozein unetan ikuskatzea.

c) Azken likidazio-kontua onestea.

180. artikulua. Lurren okupazioa.

1. Nahitaezko exekuzioaren sistema aplikatzeko erabakiak ahalmena ematen dio hirigintza-administrazio jarduleari hirigintza-antolamenduko sistema orokorrekin ukitutako lurak okupatzeko, alegia, planeamenduan ezarritakoaren arabera, kasuan kasuko unitatea exekutatze beharrezkoak direnak.

2. Okupazio hori ezin izanen da egin ez bada hasi unitatea birzatzeko prozedura, non sistema orokorrekin ukitutako jabeek erabiltzen ahalko baituzte beren eskubideak, baldin eta Administrazioak erabiltzen ez badu desjabetzeko duen ahalmena.

181. artikulua. Birzatiketa-proiektua.

1. Kudeaketa batzordea eratu ondoren egiten duen lehenbiziko bilkuran erabakiko du hasiera ematea birzatiketa-proiektuari, zeinetan honako hauek ere sartzen ahalko baitira:

a) Planeamenduan, sistemaren kudeaketan eta urbanizazioan aurreikusitako gastuak kitzatzeko behar den lurzorua.

b) Sistemaren likidazioa egitean, planeamenduko, kudeaketako eta urbanizazioko aurreikuspenen eta egiazko kostuen artean gertatzen ahal diren desorekei eta hasierako balorazioen zuzenketari ekiteko behar den lurzorua.

2. Hirigintza-administrazio jarduleak, kudeaketa batzordeak proposaturik eta haren alde, lurak berehala okupatzeko erabakia hartuko du, eta horrek ekarriko du kudeaketa batzordeari eskualdatzea, fiduziariora den aldetik, ukitutako jabeek xedatzeko dituzten ahalmenak.

3. Okupazioak ukitzen dituen jabeek frogatzen badute beren lurak direla beren diru-iturri bakarra edo nagusia, eskubidea izanen dute egiaztatzen duten errentagarritasunaren pareko kalte-ordaina jasotzeko, okupazioa gauzatzen denetik dagokien adjudikazioa bitarte, edo beren eskubideaz desjabetu arte.

182. artikulua. Kudeaketa batzordearen ahalmenak sistema finantzatzeko.

1. Kudeaketa batzordeak lizitazio publikoaren bidez besterentzen ahalko ditu aurreko artikuluko 1. apartatuko a) letran aipatzen diren lur guztiak edo haietako batzuk, bertan aipatzen den xedearekin.

2. Kudeaketa batzordeak berak erabakiko du obrak egiteko eta finantzatzeko modua, are aurreko artikuluko 1. apartatuko a) eta b) letretan aipa-

tzen diren lurrak berme gisa eman ez diren, eta kredituak ituntzeko ahalmena izan den du.

3. Obren exekuzioa enpresa urbanizatzaileekin kontratatzen ahalko da eta prezioa ordaintzen ahalko da, osorik edo parte bat, aurreko artikuluan xede horretarako aurreikusitako lurzoru-besterentzetik ateratako diruarekin. Nahitaezko exekuzioak ukitutako lurren %40 baino gehiago ordetzatzen duten jabeak eta enpresa urbanizatzailea ados badaude, obrak ordaintzen ahalko dira lurren, eraikigarritasunaren edo aprobetxamendu unitateen bidez.

4. Enpresa urbanizatzailea beti hautatuko da lehiaketa publikoaren bidez, administrazio jardulearen arauen arabera. Obren exekuzioarekin izan behar duen loturak ez du nahitaez berarekin ekarriko kudeaketa batzordeko kide bihurtzea, salbu ordaintzen bazaio, dena edo parte bat, lurren, eraikigarritasunaren edo aprobetxamendu unitateen bidez.

183. artikulua. Eraikuntza-programa.

Kudeaketa batzordeak, bere jarduna hastean edo jardunean zehar, eraikuntza-programa bat erabakitzen ahalko du, gehiengo osoz, betiere bakoitzaren ekarpenaren arabera jabeek dagozkien lurzatietan eraikitzeko duten eskubidea errespetatuz.

Programa betetzeko ardura jabeek ematen ahalko zaie, edo, bestela, enpresaren bati adjudikatu, urbanizazio obrak adjudikatzeke ezarritako tramite berberak eginez.

Halaber, aldi berean adjudikatzen ahalko ditu urbanizazio eta eraikuntza lanak, baina adjudikazio horrek ez du nahitaez berarekin ekarriko adjudikazio-hartzailea kudeaketa batzordeko kide bihurtzea.

184. artikulua. Lurren esleipena.

1. Urbanizazioko obra amaitutakoan eta planeamenduan, kudeaketan eta urbanizazioan aurreikusitako eta egiazki ateratako kostuen arteko aldea kitatu ondoren, gastuak ordaintzeko xedez nahitaez laga edo besterendu behar izan ez diren lurrak kudeaketan sartutako jabeek adjudikatuko zaizkie, beren hasierako ekarpenaren eta gastuak ordaintzeko emandakoaren araberrako proportzioan, eta gainerako lurrak kudeaketan sartu ez diren jabeek adjudikatuko zaizkie, bakoitzaren lur ekarpenaren araberrako proportzioan.

Kudeaketa batzordeak gehiengo osoz erabakitzen ahalko du enkante publikoaren bidez besterentzea gelditzen diren lurrak, behin kudeaketan sartutako jabeek dagokien adjudikazioa egin ondoren, eta hortik ateratzen den saldoa kudeake-

tan sartu ez diren jabeek ordainduko zaie, bakoitzaren partaidetzaren arabera.

2. Eskubide ekonomikoak kaltetzen dituzten kudeaketa batzordearen erabakien aurkako errekurtsoak baiesten badira, batzordeak erabakitzen ahalko du kaltetuei konpentsazio ekonomikoa ematea, lurren adjudikazioak aldatu gabe.

3. AZPIATALA **Desjabetze sistema**

185. artikulua. Desjabetze sistema.

1. Desjabetze sisteman, administrazio jarduleak lur guztiak eskuratu eta urbanizazio obrak exekutatzen ditu. Eraikuntza-obrak ere exekutatzen ahal ditu.

2. Desjabetzea exekuzio unitate osotan aplikatuko da, eta haietan sartzen diren ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu.

3. Desjabetze sistema aplikatzeko, jabeen zerrenda eman behar da eta deskribatu egin behar dira exekuzio unitatean ukitutako ondasun eta eskubideak. Zerrenda hori behin betiko onetsi beharko du administrazio desjabetzaileak, hamabost eguneko jendaurreko informazioaldia bukatu ondoren.

4. Desjabetzea egiteko, bana-banako prozedura edo baterako tasazioa aplikatzen ahalko da, kasuan aplikatzeko den legeria orokorraren arabera.

5. Exekuzioa sistema honen bitartez gauzatzeko, Administrazioak indarra duen legerian ezarritako kudeaketa bideak erabiltzen ahalko ditu, planeamenduan aurreikusitako urbanizazio- eta eraikuntza-xedeetarako egokienak direnak.

186. artikulua. Desjabetzetik aske gelditzea.

1. Desjabetze sistemaren aplikazioan, desjabetzea egiten duten organoek jabetza pribatukoak edo ondarearenak diren ondasun jakin batzuk desjabetzetik aske uzten ahalko dituzte, baldintza batzuk ezarrita.

2. Organo desjabetzaileak uste badu desjabetzetik aske gelditzeko eskaera justifikatua dagoela, ondasun horien jabeak adieraziko dio zein baldintzatan eta zein neurritan lotu behar zaizkion hirigintza-kudeaketari. Orobat, baldintza horiek betetzen ez diren kasuetarako bermeak ezarriko dira. Betiere, desjabetzetik aske gelditzen denak hirigintzako oinarriko betebeharrak bete beharko ditu.

3. Jabeak baldintza horiek onartu ondoren, organo desjabetzaileak hamabost eguneko informazioaldia irekiko du, eta, ondoren, behar den

ebazpena emanen. Ebazpen hori Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu da. Ebazpena ematen bada desjabetzetik aske gelditu diren ondasunak ordaindu eta okupatu ondoren, ondasunak titularrari itzuli beharra erabaki beharko da.

4. Desjabetzailea udala ez beste bat bada, udalari entzunaldia emanen zaio.

5. Desjabetzetik aske gelditzen diren ondasunen jabeek oinarritzko hirigintza-betebeharrak betetzen ez badituzte, ondasunak desjabetuko zaizkie, jabetzaren gizarte-eginkizuna ez bete-tzeagatik, edo, hala badagokio, premiamendu bidea erabiliko da.

III. KAPITULUA

Zuzkiduretarako lurra lortzea

187. artikulua. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren arabera sistema orokorrak ezartzeko diren lurak honela eskuratuko dira:

a) Nahitaezko lagapenaren bidez, lur horiek banaketa-eremu batean sartzearen edo hari atxikitzearen ondorioz.

b) Zuzeneko okupazioaren bidez, lurak banaketa-eremu batean sartzearen edo hari atxikitzearen ondorioz, soberako exekuzio unitateetan aprobetxamendu subjektiboak esleituta. Kasu horretan, konpentsazioak banaketa-eremu berekoak ez badira, lurren eta aprobetxamenduen balioa perituek finkatuko dute, aplikagarri diren balorazio irizpideen arabera.

c) Aurreko bideak ezinezkoak direnean, nahitaezko desjabetzearen bidez.

2. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren arabera tokiko sistemak ezartzeko diren lurak nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratuko dira, exekuzio unitate horien kudeaketaren ondorioz.

3. Planeamenduaren arabera titulartasun publiko edo gizartean integratzeko etxebizitzak egiteko diren udalez gaindiko zuzkiduretarako lurak nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratuko dira, sektore bakoitzean behar den lurzoru urbanizagarria finkatu ondoren.

188. artikulua. Hiri lurzoru finkatuan.

Hiri-lurzoru finkatuan, planeamenduaren arabera sistema orokorrak edo tokikoak ezartzeko diren lurak desjabetze bidez eskuratuko dira. Kasu horretan, lurren eta aprobetxamenduen

balioa perituek finkatuko dute, aplikagarri diren balorazio irizpideen arabera.

189. artikulua. Okupazio zuzena.

1. Okupazio zuzena egin aurretik, okupatu beharreko lurren titularraren aprobetxamendu subjektiboa adierazi beharko du udalak, baita aprobetxamendu horren xede den soberako exekuzio unitatearena ere. Aprobetxamendua garbia izanen da, aprobetxamendua udalari nahitaez laga beharra ezarri baita.

2. Zuzkiduretarako lurak lortzeko okupazio zuzenean arau hauek bete beharko dira:

a) Ukituriko lur eta jabeen zerrenda argitaratu eta interesdunei jakinaraziko zaie, eta bertan adieraziko da bakoitzari zein aprobetxamendu subjektibo dagokion, eta, orobat, dagozkien eskubideak zein soberako exekuzio unitatetan erabili behar dituzten.

b) Okupazioari ekiteko, nahitaezkoa izanen da aurreko jakinarazpenetik hilabete bat gutxienez pasatzea. Une horretan, akta idatziko da. Bertan, udalak honako datu hauek bildu beharko ditu gutxienez: lurak ematea non eta noiz egin den, okupaturiko lurren titularren nortasun datuak, lurren erregistro-datuak, okupatzen den eremua, dagozkien hirigintza-aprobetxamenduak, eta aprobetxamendu horiek zein exekuzio unitatetan baliatuko diren.

c) Jabeak ezezagunak badira, agertzen ez badira, ordezkariarik gabeko ezgaituak badira edo lurren jabetza auzitan baldin badago, Fiskaltzak esku hartuko du.

d) Okupatzen diren lurren jabeek akta horren alderdi guztiei buruzko administrazio-ziurtagiria jasotzeko eskubidea izanen dute.

e) Administrazio jarduleak Jabetza Erregistrora bidaliko du akta horren ziurtagiria, behar diren idazpenak egin daitezzen.

3. Okupazio zuzenaren ondorioz ukituak diren jabeek eskubidea izanen dute lur horiek aldi baterako okupatzearen ondoriozko kalte-ordainak jasotzeko, nahitaezko desjabetzeari buruzko legerian adierazitakoaren arabera.

4. Okupazioa egin eta lau urtera, okupazio zuzenaren ondoriozko lurren jabeak hartzeko finkaturiko exekuzio unitatea birbanatzeko tresna behin betiko onetsita ez badago, jabe horiek balio justua zehazteko espedienteari hasiera emateko eskatzen ahalko diote udalari. Espedientea legeen arabera tramitatuko da, eskaera egin eta sei hilabete igaro ondoren.

V. TITULUA**Administrazioaren esku-hartzea lurzoruaren eraikuntzan eta erabileretan, eta hirigintza arloko diziplina****I. KAPITULUA****Esku-hartzea lurzoruaren eraikuntzan eta erabileran****1. ATALA****Hirigintzako lizentziak**

190. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

1. Hirigintzako lizentzia kontrolerako dagoen egintza administratibo bat da, izaera arautua eta deklaratioa duena, zeinaren bidez kasuko toki entitateak baimena ematen baitu lurzoruaren, lurpearen eta hegalararen erabilerarako, aprobe-txamendurako, eraldaketarako, banantzerako eta eraikitzeke hirigintza-jarduketa proiektatuak egiteko, betiere aurretik egiaztatu ondoren hirigintza-antolamendu indardunaren arabera direla.

2. Foru lege honen arabera bidezkoak diren gainerako hirigintza-baimenak eta kasuan-kasuan aplikatzekoak diren lege berariazkoek finkatzen dituztenak gorabehera, egintza hauek dira aurretik lizentzia behar dutenak:

a) Mota guztietako eraikuntza eta instalazioak eraikitzeke obrak, eraikuntza berrikoak badira.

b) Lehendik eginda dauden mota guztietako eraikuntza eta instalazioak handitzeko obrak.

c) Beste mota batzuetako eraikuntzen eta instalazioen egitura edo kanpoko itxura aldatu edo berritzeko obrak.

d) Eraikinen barreneko banaketa aldatzen duten obrak, edozein erabilera emanda ere.

e) Behin-behineko obra eta erabilerak.

f) Hirigintza-lurzatiketak eta landa finen banantze eta banaketak.

g) Lur mugimenduak, hala nola lur-erazketak, zelaitze-lanak, indusketa-lanak eta betelanak, salbu eta lan horiek jadanik onetsita dagoen urbanizazio- edo eraikuntza-proiektu baten barrenean zehaztuta eta programatuta badaude.

h) Eraikin eta instalazioen lehen erabilera edo okupazioa, oro har, eta haien erabileraren aldaketa.

i) Eraikuntzen eraispena, salbu eta berehalako aurri-adierazpena egiten denean.

j) Lurpea ukitzen duten instalazioak.

k) Arbolak eta zuhaixkak botatzea, zuhaitz-masa, basogune, arboladi edo parke badira, planeamendu onetsia izan ala ez, salbu eta nekazaritzaren arloko legeek baimentzen dituzten lanak badira.

l) Presa, idoi eta defentsa-obrak egitea eta ibilgu publikoak zuzentzea, interes orokorreko obra publikoak ez badira.

m) Agregakinen erauzketa eta harrobien ustia-pena, jabari publikoko lurretan egin eta administrazio baimena behar izanda ere.

n) Eta oro har, erregelamendu bidez adieraziko diren egintzak, obra gisa hartzen direlako, edo lurzoruaren edo lurpearen erabilera handitzen delako, haien erabilera pribatiboa dakartelako edo erabilera anormala edo lurren nekazaritzako edo basogintzako erabileraz bestelakoa dakartelako.

3. Egintza administratibo bakarrean eta aldi berean baimentzen ahalko dira hirigintzako lizentzia behar duten kasu bat baino gehiago, bai eta beste toki baimen batzuk ere.

4. Honako hauek dira hirigintzako lizentziarik behar ez duten egintzak:

a) Udalek beraiek beren udalerrian sustatzen dituzten lurzoruaren erabilerako, eraikingintzako eta etxegintzako egintzak, eta udal obra publikoak, horien barne direla partikularrek araudia eta hirigintza-planeamendua betetzeko egindako urbanizazio obrak, zeinak ulertzen baita proiektua onesteko erabakiaren bitartez baimendu direla, espedientean egiaztatuta planeamendu indarduna eta lurralde antolamenduko eta hirigintzako araudia betetzen direla.

b) Birzatiketa-proiektu batean bildutako finen zatiketak edo banaketak.

c) Lurzorua, eraikuntzak eta lurpea erabiltzeko egintzak, aplikatzekoa den legedi sektorialaren arabera hirigintzako lizentzia edukitzetik berariaz salbuetsita daudenak.

d) Exekuzio-agindu bat betetze aldera aurrera eramaten diren obrak, administrazio eskudunak aginduta, ezertan galarazi gabe haien exekuziorako zehaztapen berariazko batzuk ezartzea, betiere proiektu tekniko bat behar ez badute edo haien exekuzio subsidiarioa manatzen duen aginduari edo egintzari eskatutako proiektua atxikitzen bazaio.

e) Eraikitzeke eta lurzoru erabiltzeko egintzak, erantzukizunpeko adierazpenaren edo aurretiazko komunikazioaren araubideari lotuta daudenean.

5. Eraikitze eta lurzorua erabiltzeko egintzak partikularrek jabari publikoko lurretan egiten dituztenean ere, lizentzia eskatu beharko da, deusetan galarazi gabe jabari publiko horren entitate titularrak eman beharreko baimen edo kontzesioak.

191. artikulua. Udal administrazioak sustatuta-ko obra arruntak.

Udal administrazioek eta erakunde autonomoek, sozietateek eta haien menpeko beste entitate batzuek sustatzen dituzten tokiko obra arrunten proiektuak toki araubideari buruzko legediari jarraituz tramitatu eta onetsiko dira. Proiektu horiek onetsiz, organo eskudunak kontrolatzen du proiektatutako obrak hirigintza-antolamendu juridikoaren zehaztapenen arabera direla eta haien exekuzio materialerako ez dela beharrezkoa aurretik hirigintzako lizentzia lortzea.

192. artikulua. Erantzukizunpeko adierazpena edo aurretiazko komunikazioa behar duten egintzak.

1. Honako jarduketa hauek geldituko dira erantzukizunpeko adierazpenaren edo aurretiazko komunikazioaren araubidearen pean, haiek jasota gelditzearen, gauzatzearen eta geroko kontrolaren ondorioetarako:

a) Merkataritza-jardueran aritzeko lokalak egokitzearekin lotutako obrak egitea, aplikatzeko den araudi sektorialaren arabera.

b) Garrantzi edo tamaina txikiko obrak, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezartzen direnak.

c) Itxiturak eta hesiak.

d) Bide publikotik ikusgarriak diren publizitate afixak.

e) Obra txikiak.

f) Eraikuntzari ekin aurretiko lanak, nola baitira zundaketak, prospekzioak, laginak eta entseguak.

2. Erantzukizunpeko adierazpenaren araubideak ez ditu salbuesten, ez eta baldintzatzen ere, toki entitateak legediaren, planeamenduaren edo erantzukizunpeko adierazpenaren beraren arabera ez diren obrei buruz dauzkan ikuskatze-, kontrol- eta zehapen-ahalmenak.

193. artikulua. Lizentzia eskatzeko epeak.

Planeamenduan espresuki kontrakoa esaten ez bada, jarduketa sistematikoetarako eraikuntza-lizentzia eskatzeko epea urtebetekoa izanen da bost mila biztanletik gorako toki entitateen kasuan, eta bi urtekoa biztanle gutxiagoko toki entitateetan, foru lege honen 104. artikuluan ezarritakoaren arabera urbanizazioa egiten denetik hasita. Siste-

matikoak ez diren jarduketetarako eraikuntza-lizentzien kasuan, aipatu epeak bikoiztuko dira. Epe horiek luzatzen ahalko dira, behar adina justifikatutako inguruabar ekonomiko, finantzario eta merkatukoei erreparatuta.

194. artikulua. Lizentzia emateko eskumena eta prozedura.

1. Hirigintzako lizentziak emateko prozedura alde batek eskatuta hasiko da; horretarako, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

a) Eskabidea, administrazio prozedura erkideari buruzko araudian adierazitako datuak jasotzen dituen.

b) Eraikingintzaren Kode Teknikoan zehaztutako oinarritzko proiektua, fakultatibo eskudun batek sinatua, zeina, lege ezarritako ondorioetarako, proiektuan jasotako datu teknikoaren egiazkotasunaren eta zehaztasunaren erantzulea izanen baita.

c) Proiektua idatzi duen teknikariak izenpetutako adierazpena, hirigintzako araudi indarduna eta eraikuntzaren kalitatearen eta segurtasunaren oinarritzko betebeharrak betetzeari buruzkoa.

d) Obrak hasi aurretik, lizentzia eman duen toki entitateari Eraikingarritasunaren Kode Teknikoan adierazitako eraikuntza-proiektua aurkeztuko zaio.

2. Lehen erabilera edo okupaziorako lizentziaren kasuan, b) eta c) letretan eskatutakoaren ordezkari obrako zuzendari fakultatiboaren ziurtagiria aurkeztuko da, non honakoak egiaztatuko baitira: obrak zein egunetan amaitu diren eta obra horiek onetsitako proiektuaren arabera egin direla, eta, kasu bada, obrarako lizentzian ezarritako baldintzen arabera; lurzatia urbanizatuta dagoela; eta, azkenik, eraikuntza erabiltzeko egoeran dagoela.

3. Eraikitze eta lurzorua erabiltzeko egintzetarako lizentzia ematea kontzejuari badagokio, eskaera kontzejuari zuzendu beharko zaio. Horrelakoak tramitatu eta ebazteari dagokionez, Nafarroako Toki Administrazioari buruzko Foru Legeak ezarritakoari segituko zaio.

4. Obretarako hirigintzako lizentziak emateko prozeduraren instrukzioan, honako tramite hauek bete beharko dira:

a) Ukitutako administrazioei komunikazioa igortzea, araudian ezarritako epean beren eskumenerako alderdiei buruzko txostenak eman ditzaten. Zehazki, oin berriko etxebizitza-eraikinak egiteko lizentziak eman aurretik, toki entitateek etxebizitzaren arloko departamentu eskudunari bizigarritasunari buruzko txostena eskatuko diote. Txosten horretan adieraziko da soilik ea etxebizitzek bizi-

garritasun-baldintzak eta eraikuntzaren oinarrizko araudia betetzen dituzten. Gehienez ere bi hilabete epean emanen da txosten hori, baina epe hori iragaten bada hura eman gabe, emantzat joko da.

b) Langile tituludun eskudunek egindako txosten teknikoak edo txosten teknikoak gehitzea, non baloratuko baita proiektua bat ote datorren hirigintza-planeamendu indardunarekin.

5. Lizentzia emateari edo ukatzeari buruzko ebazpena arrazoitua izanen da, eta erabakia justifikatzen duten arauak ere adierazi beharko dira, legediko eta hirigintza-planeamenduko aurreikuspenen arabera. Halaber, exekuziorako behar diren determinazio edo baldintzak gehitzen ahalko dira. Hirigintzako lizentziak arauk diotena-ri jarraituz ematen diren arren, toki entitateek ondasun publikoak legez kontra okupatzea ahalbidetzen duten lizentziak ukatuko dituzte, ondasun publikoak babestu eta errekupeartzeko dagokien ahalmena erabiliz.

6. Hirigintzako lizentziak emateari buruzko erabakiak baldintza gisa ezarriko du, lizentzia hori eraginkorra izateko, Eraikuntzaren Kode Teknikoan zehaztutako eraikuntza-proiektua aurkeztu beharra. Lizentzia eman zuen toki entitateak 15 eguneko epea izanen du, eraikuntza-proiektua aurkezten zaionetik kontaktzen hasita, ebazteko ea proiektu hori bat datorren emandako lizentziarekin, eta hala jakinaraziko dio eskatzaileari.

7. Lizentzia-eskaerak gehienez ere bi hilabete epean ebatziko dira, dokumentazio osoa erregistro orokorrean aurkezten denetik hasita. Epe horretan egintzarik jakinarazten ez bada, lizentzia Administrazioaren isilbidez eman dela ulertuko da, salbu eta Estatuko oinarrizko araudian kontrakoa xedatzen denean.

Administrazioaren isilbidez lizentzia lortzeak ezin izanen du urratu legeetan, lurralde antolamenduko tresnetan eta goragoko mailako hirigintza-planetan xedatutakoa. Era berean, ezin izanen dira administrazioaren isilbidez eskuratu legediaren eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduaren aurkakoak diren ahalmen edo eskubideak. Erabat deusezak izanen dira administrazioaren isilbidez ematen diren lizentziak, eta eraginkorrik gabeak haietatik lortzen diren ahalmen eta eskubideak, baldin eta hirigintzaren arloko antolamendu juridikoa osatzen duten legeen eta gainerako xedapenen aurkakoak badira.

8. Lizentziak emanen dira toki araubideko edo araubide sektorialeko legediaren arabera aginduzkoak diren gainerako baimenak ere lortu beharra ezertan ukatu gabe.

195. artikulua. Erantzukizunpeko adierazpena edo aurretiazko komunikazioa behar duten egintzetarako prozedura orokorra.

1. Erantzukizunpeko adierazpenak ahalmena emanen dio jardueraren titularrari nahi duen eta eskabidean aitortuta ageri den hirigintza-jarduketa egiteko, horretarako beharrezkoa eta ezinbestekoa den dokumentazioa erantsita badu, betiere behar diren egiaztapen, kontrol eta ikuskatze ahalmenak ukatu gabe.

2. Prozedura hasteko, sustatzaileak sinatutako eskabide bat zuzendu beharko zaio toki entitate eskudunari. Gutxien-gutxienez, honako agiri hauek erantsiko dira, udal araudiak bestelako bantzuk gehitzea eskatzen ahal du eta:

a) Eskabidea, administrazio prozedura erkidea-ri buruzko araudian adierazitako datuak jasotzen dituen.

b) Araudi indardunak eskatzen dituen betebeharrak betetzen direla eta horren frogagarri den dokumentazioa baduela dioen berariazko adierazpena.

c) Berariazko araudiak eskatzen duen dokumentazioa, eta, gutxienez ere, honako hau:

c.1) Dokumentazio grafikoa, egitekoa den jarduketaren xede den higiezinaren kokapenari buruzkoa, eta jarduketa horren behar adinako deskribapena.

c.2) Jarduketaren aurrekontua, eta behar diren tasak eta zergak ordaindu izanaren frogagiria.

c.3) Egintzak, eragiketak edo jarduerak behar dituen baimenak, kasuan-kasuan aplikatzekoa den araudiak eskatzen dituenak.

3. Udal administrazioak detektatzen baldin badu aurretiazko komunikazioak gabeziak dituela aurreko aginduetan ezarritako betebeharren bat betetzen ez duelako edo behar bezain garbi ez dagoelako, edo emandako informazioa ez dela behar bezain zehatza komunikatutako egintzaren legezkotasuna baloratzeko, sustatzaileari hura zuzentzeko errekerimendua eginen zaio.

4. Erantzukizunpeko adierazpenarekin batera aurkezten den edo haren barnean dagoen funtsezko edozein datu, adierazpen edo agiri zehazkabea edo faltsua bada, ez-betetzereen bat atzematen bada edo aitortpena aurkezten ez bada, eta, halaber, aplikatzekoa den araudiak ezarritako betebeharrak betetzen ez badira, ezinezkoa izanen da eskatutako hirigintza-jarduera egitea, egitate horiek gertatu direla jakiten den unetik beretik; hori, halere, ez da eragozpena izanen sor litezke-

en erantzukizun penal, zibil edo administratiboetarako.

5. Jardueraren titularrak, egokitzen jotzen baldin du, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu aurretik konprobatzen ahalko du jarduera hirigintzaren ikuspuntutik bideragarria dela, horretarako hirigintza-kontsulta bat eginez.

6. Erantzukizunpeko adierazpenaren bidez ezin dira inola ere eskuratu hirigintzako legediaren edo planeamenduaren kontrakoak diren ahalmenak.

7. Erabat deusezak izanzen dira hirigintzako legediaren edo planeamenduen aurkakoak diren erantzukizunpeko adierazpenak, eraginkorrak izateko funtsezko baldintzak falta dituztenean.

8. Erantzukizunpeko adierazpenari lotuta egoz hura aurkeztu gabe egiten diren jarduketak – adierazpena aginduzkoa denean ere –, lizentziarik gabeko jarduketatzat hartuko dira, ondorio guztietarako, eta lizentziarik gabeko obra eta erabilerak zehatzeko eta legedia babesteko aplikatzen den araubide berbera aplikatuko zaie.

196. artikulua. Lizentzia eskatzeko prozeduraren ebazpena.

1. Ebazpenean adieraziko da lurzoruentzat eskatu den erabilerarako lizentzia ematen den ala ez, betiere legeetan, planeamenduan eta lizentzian berean ezartzen diren baldintzetan.

2. Lizentziak legeetan eta planeamenduan ezarritako aurreikuspenen arabera emanen dira.

3. Hirigintzako lizentziak ematea edo ukatzea arrazoi bidez azalduko da, erabakia justifikatzen duten arauak adierazita. Hirigintzako lizentziak arauak diotenari jarraituz ematen diren arren, toki entitateek ukatuko dituzte ondasun publikoak legez kontra okupatzea ahalbidetzen duten lizentziak, ondasun publikoak babestu eta erreperatatzeko dagokien ahalmena erabiliz.

4. Hirigintzako lege edo planeamenduetan ezarritakoaren kontra doazen lizentzia-eskaerak ezin izanen dira administrazio isilbidez emantzat hartu, inola ere.

5. Hirigintzako lege edo planeamenduen aurkakoak diren lizentziak, egintza espresu nahiz ustezko baten bidez lortu badira ere, erabat deusezak izanzen dira haiek lortzeko ezinbestekoak diren baldintzak betetzen ez badira.

197. artikulua. Lizentzien eraginkortasuna.

1. Lizentziaren bidez, eskatzaileak lurzoruentzat eskatu diren erabilera-egintzak egiteko baime-

na lortuko du, legeetan, planeamenduan eta lizentzian berean finkatutako baldintzetan.

2. Hirigintzako lizentziak baimentzen dituen lurzoruen erabilera-egintzak hirigintza-planeamenduan edo lizentzian bertan finkatzen diren datetan hasi eta bukatu beharko dira.

3. Elektrizitatea, ura, gasa, telefonia eta beste hiri-zerbitzu batzuk banatzen dituzten enpresa edo entitateek, kasuan kasuko zerbitzuen kontratazioa egiteko, lizentzia beharra duten eraikin eta instalazio orokorren hirigintzako lizentziaren kopia eskatu eta gordeko dute. Obra exekutatzeko den bitartean, kontratazioa behin-behinekoa izanzen da. Behin-behinekotasun horrek lizentzian obrak bukatzeko ezartzen den gehieneko epea bukatu arte iraunen du gehienez, edo, kasua bada, onesten den luza-pena bukatu arte.

4. Planeamenduaren aldaketa edo berrikuspen batek indarra hartzen duenerako, aurretik emandako hirigintzako lizentzia batean baimendutako egintzak hasi gabe badaude, eraginik gabe utziko da lizentzia, determinazio berriekin bateraezina den heinean. Hala ere, aurretik, aprobetxamendua murriztu edo iraungitzeagatik eta, kasua bada, eragindako kalteengatik dagokion kalte-ordaina finkatuko da.

Lizentziak baimendutako egintzak hasi badira, udalak ahalmena izanzen du hura aldatu edo ezeztatzeko, aurretik bidezko kalte-ordaina finkatuta betiere.

5. Aurreko artikuluan adierazitakoari jarraikiz, lizentzia guztietan lanak noiz hasi eta noiz bukatuko diren adieraziko da. Lizentzia epe horiek amaitzearekin iraungituko dela adieraziko da.

6. Iraungitzeko epea adierazten ez duten lizentzien kasuan, eraikuntzarako eta lurzoruen erabilerarako egintzetan aplikatuko diren gutxieneko epeak, planeamenduan kontrakoa ezarri ezean, hauek izanzen dira:

- a) Obrak hasteko, urtebete.
- b) Obrak burutzeko, hiru urte.

7. Aurreko apartatuan finkatutako epeak betetzen ez badira, lizentzia iraungitzeko espedientea hasiko da. Kasu horretan, interesdunari entzualdia emanen zaio, hamabost egun balioduneko gutxienez.

Lizentzia iraungitzea hura emateko eskumena duen administrazio berberari dagokio.

8. Toki entitateek lizentziako epeak luzatzea baimentzen ahalko dute, obrak hasteko eta bukatzeko finkatutako epea hasi baino bi hilabete lehe-

nago titularrak propio eskatzen baldin badu. Kasu horietan, lizentzia eman zenean indarra zuen araudia aplikatuko da. Ezinezkoa izanen da lizentziaren luzapena eskatzea epearen erdia bederen igaro ez bada.

Obrak hasteko epea luzatzeko baimena ematen bada, bukatzeko epea ere luzatuko da berez, baina amaitzeko data hori espresuki adierazi beharko da. Obrak amaitzeko epea luzatzeko eskaera egiteko nahitaezkoa izanen da eraikinaren ur-estaldura egina izatea, proiektu teknikoaren arabera.

9. Lizentziaren iraungipena deklaratu eta interesdunari jakinarazi ondoren obrak hasi edo bukatu nahi baldin badira, lizentzia berri bat eskatu eta lortu beharko da, indarreko antolamenduaren arabera, salbu eta lizentzia gehiago ez ematea erabaki den kasuetan.

10. Aurreko lizentzia iraungita dagoela jakinarazi edo, kasua bada, lizentzia gehiago ez emateko erabakia indargabetu eta hurrengo sei hilabeteetan berria eskatzen ez bada, eta, halaber, berria eskatu baina ukatu behar bada, udalak ahalmena izanen du lurra eta egindako obrak desjabetzeko, jabetzaren gizarte-eginkizuna ez betetzeagatik.

2. ATALA

Exekuzio aginduak eta aurri-adierazpena

198. artikulua. Exekuzio aginduak.

1. Udalak, ofizioz edo interesdunen batek eskatuta, exekuzio aginduak eman ditzake, ondusun higiezinaren jabeak foru lege honen 85. eta 86. artikuluetan ezarritako beharrak, hots, higiezinak erabili, kontserbatu eta birgaitzekoak eta inguru-neari egokitzekoak, betetzeko behar diren obrak egitera behartzeko.

2. Exekuzio aginduetan ongi zehaztu beharko dira egin beharreko obrak eta horretarako epeak: epe horretan jabeek alternatiba teknikoak proposatzen ahalko dituzte, eta arrazoizko luzapen bat eta zilegi dituzten diru-laguntzak eskatu.

3. Exekuzio agindu bat betetzen ez bada, udalak ahalmena izanen du subsidiarioki egiteko eta hertsapen-isunak ezartzeko, hamabi jarraian gehienez, hilabeteetan behin ordaindu beharrekoak, 600 eta 6.000 euro bitartekoak, harik eta kontserbaziorako legezko beharkizunaren mugaraino. Betiere, azken hertsapen-isunaren ondoko borondatezko betetzearen epea amaiturik, administrazio jardulea behartuta egonen da agindutako obrak subsidiarioki exekutatzera, behartuaren kontura.

199. artikulua. Aurri-adierazpena.

1. Eraikuntzaren bat edo eraikuntza-zatiren bat aurri egoeran dagoenean, udalak, ofizioz edo interesdunaren batek eskatuta, aurri-adierazpena eginen du eta, jabeari eta bizilagunei entzunaldia eman ondoren, bizilagunen eta hirugarrenen segurtasun fisikoa bermatzeko behar diren neurriak hartuko ditu, planeamenduaren aurreikuspenen arabera, hala badagokio.

2. Honako kasu hauetan eginen da aurri egoeraren deklarazioa:

a) Egin beharreko obren kostua ukituriko eraikinaren edo solairuaren egungo balioaren %50etik gorakoa denean, lurren balioa alde batera utzita.

b) Eraikinaren egiturazko edo oinarrizko elementuak erabat ahulduta daudenean.

c) Egin beharreko obretarako baimena ematea ezinezkoa denean, eraikina antolamendutik kanpo egoteagatik.

3. Jabeak udalak agindutakoa betetzen ez badu, udalak berak eginen du, baina behartuaren kontura.

4. Obrak egitea presakoa bada eta atzeratzeak arriskua badakar, alkateak, bere ardurapean, segurtasuna helburu, bizilagunen eta hirugarrenen segurtasun fisikoa bermatzeko behar diren neurriak ezarriko ditu.

5. Aurri egoeran deklaritzen diren eraikinak planeamenduaren aurreikuspen eta epeei jarraikiz ordeztu edo birgaitu beharko dira.

Epe horietan partikularrak kasuan kasuko jarduketarako lizentzia eskatzen ez badu, Administrazioak atzerapen horrengatik dagokion zehapena jarriko dio, foru lege honetan ezartzen denaren arabera.

II. KAPITULUA

Hirigintzako legezketasunaren babesa eta hautsitako ordena lehengoratzea

1. ATALA

Hirigintzako ikuskapena

200. artikulua. Hirigintzako ikuskapena.

1. Hirigintzako ikuskapena, oro har, udalei dagokie, deusetan galarazi gabe lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari Nafarroa osoan ikuskapenak egiteko dagokion eskumena.

Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuaren

ikuskapen lanak, batik bat, lurzoru urbanizaezinean debekaturik dauden edo baimenik ez duten jarduerak galaraztea eta udalez gaindiko intereseko antolamendu juridikoa defendatzea du helburu. Orobat, udalerrien eta Nafarroako Gobernuako departamentu horren arteko hitzarmenen bidez esleitzen diren jarduketan ardura izanen du.

2. Hori helburu, foru lege honek ezartzen duen esparruan, hirigintzako ikuskapenaren zerbitzu bat eratzen ahalko da erregelamendu bidez. Aipatu zerbitzuko langileak lurraldearen antolamenduari eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari atxikiak izanen dira, eta, dagozkien eginkizunak aurrera eramateari begira, agintaritzako agente gisa arituko dira.

201. artikulua. Hirigintzako Ikuskapenaren Zerbitzuaren eskumenak eta ahalmenak.

1. Hirigintza arloko legedia babesteko ahalmenaz baliatzeko eskumena duten administrazioei dagokie hirigintza arloko legedia urra dezaketen egintzak edo omisioak ikuskatzea. Ikuskatze-eginkizun horiek gauzatzeko, Administrazio Publikoek hirigintzako ikuskapenerako planak egiten ahalko dituzte, nork bere eskumenen esparruan, non jarduketarako lehentasunak finkatuko diren.

2. Agintaritzaren agentearen izaera izanen dute, aipatutako administrazioen zerbitzuko langile izanik, modu iraunkorrean edo zirkunstantzian hirigintzako ikuskapenak egiteko eginkizunak berariaz esleitura dauzkatenek.

3. Hirigintzako ikuskapenak egiteko eginkizunak dituzten langileek honako hauetarako ahalmena izanen dute:

a) Ikuskapenaren xede diren finka eta obretan sartzeari aurrez abisatu gabe eta beren eginkizuna betetzeko behar duten denboran gelditzea bertan. Hala eta guztiz ere, ikuskapenaren xedea pertsona baten bizitokia denean, haren baimen espresa beharko da sartzeko, edo, bestela, kasuko baimen judiziala.

b) Beharrezkotzat jotzen duen ikerketako, azterketako edo frogako edozein eginbide egitea; bereziki:

b.1) Erreklamatzeari ikuskatutako tokian presente dauden pertsonen beren burua identifika dezatela edo justifika dezatela zein arrazoi dituzten bertan egoteko eta informa dezatela hirigintza arloko legediaren betetzearekin zerikusia duen edozein inguruabarri buruz.

b.2) Jabearen eta ustez erantzuleak diren gainerako pertsonen agerraldia eskatzea ikuskatuta-

ko tokian edo ikuskatzaileak adierazitako bulego publikoan.

b.3) Ikuskatutako jarduketaren sustatzaile denak dauzkan administrazio-titulu gaikuntza-emaileak aztertzea, edo haiek eman dituen administrazioaren artxiboetan ageri direnak.

b.4) Neurketak egitea eta argazki-irudiak lortzea, edo mugimendu-irudiak, ikuskatutako jarduketari buruz.

4. Hirigintzako ikuskapen lanetan egiten diren akta eta eginbideek agiri publikoen izaera izanen dute eta ustezko egiazkotasuna izanen dute haiegan jasotako egitatei dagokienez.

5. Administrazio Publikoek eta beren menpeko entitateek behar den laguntza eman beharko diete hirigintzako ikuskapenak egiteko eginkizunak dituzten langileei. Lankidetzaren esparru horretan, ikuskatzaileei artxiboetara sartzeko bidea emanen zaie, eta behar den informazioa helaraziko, hirigintzaren arloko legezkoatasuna urratzen duten egitateak egiaztatu ahal izateko eta erantzuleak izan daitezkeen pertsonak zehazteko.

6. Polizia-kidegoek beren sorospena eta laguntza eman beharko diete hirigintzako ikuskapenak egiteko eginkizunak dituzten langileei. Lankidetzari hori berariazko legedian ezarritakoaren arabera izanen da, eta aurrez erreklamatzeko ahaliko da, ikuskapen-lana eragotziko dela aurreikusten denean.

2. ATALA

Hirigintzako legezkoatasunaren babesa eta hautsitako ordena lehengoratzeari

202. artikulua. Exekututzen ari diren legez kontrako jarduerak.

Lizentziarik gabeko obra edo erabilerak egiten badira edo lizentzietan adierazten diren baldintzen kontrakoak badira, toki entitateak egintza horiek berehala bertan behera uztea erabakiko du, eta, espedientea tramitatu ondoren, erabaki hauetako bat hartuko du:

a) Obra edo erabilerak indarra duen antolamenduarekin erabat edo partzialki bateraezinak badira, haiek behin betiko geldiarazi, berregin edo eraistea erabakiko da, bateraezina den zatiari dagokionez, betiere interesdunaren kontura.

b) Obra edo erabilerak indarra duen antolamenduarekin bateragarriak baldin badira, interesdunari errekerimendua egiten zaio errekerimenduan berean aipatuko den epean, edo eperik zehazten ez bada, bi hilabeteko epean, aginduzko lizentzia eskatu edo alda dezan. Egoera ezin bada

legeztatu, legez kanpoko obra edo erabilera –osorik edo dagokion zatia– behin betiko geldiarazi, berregin edo eraistea erabakiko da, betiere interesdunaren kontura.

203. artikulua. Legez kontra exekututako jarduerak.

Obraren bat lizentziarik gabe edo lizentzian edo exekuzio aginduan ezarritako baldintzen kontra burutu baldin bada, toki entitateak, obrak erabat bukatzen direnetik edo obra benetan egin dela atzemateko kanpoko zantzu fisikoak agertzen direnetik lau urteko epean, behar den espedientea tramitatu ondoren, aurreko artikuluko a) edo b) letretan ezarritako erabakiren bat hartuko du, bidezkoa dena.

204. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean legez kontrakoak diren jarduerak.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren obra edo erabileren kasuan, burutuak izan nahiz exekuzio bidean egon, lurralde antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunak baimenik gabe edo baimenean ezarritako baldintzen kontra egin edo egiten ari baldin badira, aipatu departamentuak toki entitatea premiatuko du aurreko bi artikuluetan ezarritako neurriak har ditzan. Hirigintza arloko legedia babesteko udal eskumenak erabiltzea errazteko asmoz, egitateak –haiei buruzko dokumentuen kopia bat eta guzti– jakinarazteaz gainera, txosten tekniko bat aurkeztuko da, non aztertuko baita obrak eta erabilerak bateragarriak ote diren lurralde antolamenduko tresnekin eta legedi sektorialarekin. Baldin eta toki administrazioak ez badu hiru hilabeteko epean jarduten, lurralde antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunak egiten ahalko du, subsidiarioki.

205. artikulua. Hirigintza-ordena lehengoratzeari bideetan, berdeguneetan, espazio libreetan eta babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean.

1. Legez kontrako jarduketek jabari publikoko ondasunetan eragindakoa kaltea eta, halaber, titulartasun publikoko babes zortasun eremuetan, bideetan, berdeguneetan, espazio libreetan edo interes kulturalako ondasunetan eragindakoa lehengoratzeko ekintzetan, Administrazioak ez du preskripzio-epetik izanen.

2. Babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean dauden titulartasun pribatuko ondasunen gainean egiten diren foru lege honen kontrako jarduketek kasuan, akzioa hamar urtera preskribituko da.

206. artikulua. Lizentzien etendura eta berrikuspena.

1. Lizentzia edo exekuzio agindu baten edukian hirigintzako arau-hauste larri edo oso larri bat ageri baldin bada nabarmen, toki entitateko buruak administrazio egintza horien ondorioak etetea eta, horrenbestez, haien babesean hasitako obrak berehala geldiaraztea erabakiko du.

2. Toki entitateko buruak zuzenean erabaki horren berri emanen dio eskumena duen organo judizialari, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legeak ezarritako moduan, hantxe ageri diren ondorioetarako.

3. Legez kontrako lizentzien edo exekuzio aginduen ofiziozko berrikuspenari dagokionez, administrazio prozedura erkideari buruzko legegian administrazio egintzen berrikuspenari buruz adierazten denari segituko zaio.

207. artikulua. Aldatutako errealitate fisikoa lehengoratzeari.

1. Hautsitako hirigintza-ordena lehengoratzeari batera, aldatutako errealitate fisikoa ere lehengoratu beharko da honako kasu hauetan:

a) Legez kontrako obra edo erabilerak hirigintza-antolamenduarekin bateraezinez direnean, osorik edo parte batean.

b) Legeztatzea eskatuta ere, ukatzen zaionean.

c) Egoera legeztatzeko epea emanda ere, hartarako eskaerarik egiten ez denean.

2. Kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratzeko agindua hirigintzako legedia babesteko prozeduran edo, bestela, zehapen prozeduran emanen da. Horrekin batera, lurrak, eraikuntzak edo erabilerak errealitatea kaltetu aurreko egoera fisikora itzultzeko behar diren lanak egitea ere aginduko da, eta lanok hasi eta bukatzeko epeak finkatuko dira.

3. Epeak errespetatzen ez badira edo hasitako lanak geldiarazten badira, subsidiarioki, Administrazioak exekututako dituen lanak, arau-hauslearen kontura betiere.

Horrez gainera, Administrazioak hertsapen-isunak jartzen ahalko ditu behartutako subjektuak lehengoratzeko lanak egin ditzan. Hileroko isunak izanen dira, hamabi gehienez, 600 eta 6.000 euro bitartekoak, hartu beharreko neurrien arabera. Nolanahi ere, ezarritako azken hertsapen-isunaren ondoko borondatezko epea amaituta, administrazio jardulea behartua egonen da kalte-

tutako errealitate fisikoa subsidiarioki lehengoraztera, arau-hauslearen kontura.

4. Orobat, Administrazioak ahalmena du subjektu erantzuleari fidantza bat jar dezala eskatzeko, ezarritako neurrien eraginkortasuna bermatzeko.

5. Egoera lehengoratzeko hartutako neurriren baten nahitaezko exekuzioaren aurreko unean, behartutako pertsonak eskatzen ahalko du haren exekuziorako emandako epea luza dadin, gehiezin ere sei hilabetez, luzapen hori behar izateko arrazoiak espresuki adieraziz.

Epe hori berriz luzatzen ahalko da eta ahalmena emanen dio Administrazioari egoera lehengoratzeko neurriaren nahitaezko exekuzioa agintzeko.

6. Aurreko apartatueta ezarritakoa gorabehera, hirigintza-planak eta planeamenduko gainerako tresnak prestatzeko, aldatzeko edo berrikusteko prozedura hasita, interes publikoari edo legez kanpokotzat deklaratu diren eraikuntzen edo jarduketan jabeei kalte konponezinak eragin dakizkien saihesteko –hain zuzen, eraisteko agindu administratibo eta judizialak emanda egon arren, tramititzen ari den antolamendu berriaren araberakoak izan daitezkeelako–, tresna hasiera batez onesteko eskumenen duen organoak, ofizios edo interesdunak eskatuta, behin-behineko baimenak ematen ahalko ditu, lehendik dauden eraikuntza edo jarduketa horietan eraginen dutenak; horretarako, aurrez egiaztatuko da tramititzen ari den antolamendu berriaren araberakoak direla. Prozedura interesdunak eskatuta hasten den kasuetan, hiru hilabete iragaten badira inongo ebazpenik eman gabe, eskaria ezetsizat joko da.

7. Behin-behineko baimenek beraiekin ekarriko dute ezen, ondorioak dituzten bitartean, eraikin edo jarduketa horiek dauden egoeran mantenduko direla eta antolamenduz kanpokoak diren eraikinetarako aurreikusita dagoen araubidea aplikatuko zaiela.

8. Baimen-ematea Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta banaka jakinaraziko zaie ukituta gerta daitezkeen pertsona eta administrazioei.

9. Behin-behineko baimenen ondorioak honako kasu hauetan iraungiko dira:

a) Lehendik dauden eraikinek obrarako lizentzia berria edo departamentu eskudunaren baime-na lortzen dutenean, baldin eta halakoa behar duten lurzoru urbanizaezineko jarduketak badira.

b) Behin-behineko baimenak planeamendutresnan behin betikotzat onetsitakoaren aurkakoak direnean.

c) Eman zirenetik urtebete iragan denean, hirigintza-planen aldaketan kasuan. Epe hori hiru urte gehiago luzatzen ahalko da hirigintza-tresnen berrikuspenen kasuan.

208. artikulua. Kautelazko neurriak.

1. Agindu honen hurrengo zenbakietan ezarritakoez gainera, lege-egoera babestu eta hautsitako hirigintza-ordena lehengoratzeko behar diren kautelazko neurriak hartzen ahalko dira.

2. Kasuan kasuko administrazioak geldiarazten diren jarduera eta obretarako ur eta elektrizitatearen hornidura debekatu edo eten egingen du. Horretarako, ura edo elektrizitatea banatzen duten enpresei administrazioaren ebazpena jakinaraziko zaie, eta enpresek agindu hori gehiezin ere bost eguneko epean bete beharko dute. Ura edo elektrizitatea berriz hornitzen hasteko, nahitaezkoa izanen da kasuan kasuko obrak edo jarduerak legeztatzea. Gainera, beharrezkoa izanen da Administrazioak etendura-agindua deuseztatzen jakinarazpen espresua igortzea enpresa hornitzaileei.

3. Obra edo jarduketak geldiaraztea erabakitzen den kasu guztietan, interesdunak erabiltzeko prest dauden elementu, material eta makina guztiak kendu beharko ditu, obra geldiarazteko agindua jakinarazi eta ondoko bi egunetan. Elementu, material eta makinak kentzeko agindua betetzen ez bada, geldiaraztea erabaki duen aginteak ahalmena izanen du makineria erretiratu edo prezintatzeko, interesdunaren kontura.

4. Ezartzen diren kautelazko neurriak beteko direla segurtatzeko, administrazioek fidantza bat eskatuko diete lurren jabeei edo jardueren sustatzaileei. Fidantza horien zenbatekoa eta baldintzak erregelamendu bidez ezarriko dira.

209. artikulua. Desjabetzea legez kontrako obra eta erabilerengatik.

1. Legez kontrako obra eta lurzoru-erabilerak exekuzio-bidean edo burutuak diren kasuetan, lagatzeko eta ekitatez banatzeko betebeharra bete ez bada edo, legeztatzeko epea emanda ere, jarduera horiek legeztatzeko lizentziarik eskatu ez bada, Administrazioak lur horiek desjabetzeko ahalmena izanen du, geldiarazpena deklaratzeko unean eginak dauden obrak barne. Egindako obrak eraisteko kostuak balio justutik deskontatuko dira.

2. Kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratzea agindu baldin bada eta sustatzaileari horretarako emandako epea lehengoratze lanak egin gabe amaitzen bada, Administrazioak ahalmena izanen du lur horiek desjabetzeko, eta ez da bidezko izanen legez kontrako obra edo egintzak baloratzea. Kasu horretan, balio justutik deskontatuko dira, batetik, dagokion zehapenaren zenbatekoa, eta bestetik, lurra lehengo egoerara ekartzeko gastuak.

Desjabetze-espeditentea administrazio ebazpen baten bidez hasiko da, eta horrek berarekin ekarriko du desjabetzearen gizarte interesaren eta lurra okupatu behararen adierazpena. Ebazpen hori erregistroaren arabera lurren titularrak denari eta interesdunari igorriko zaie, hamabost eguneko epean egoki iruditzen zaiena alegatzeko. Epe hori amaiturik, desjabetu aurreko aktak egiteko deia eginen da eta nahitaezko desjabetzei buruzko legedian ezarritako moduan segituko da prozedura.

210. artikulua. Antolamenduz kanpokoentzako araubidea bete beharra.

Legeen arabera, hirigintza arloko arau-hauste larri edo oso larritzat hartu diren jarduketan ondorioz egindako eraikin eta instalazioak zehatzeko epea preskribituta baldin badago, aipatu eraikin-instalazioak antolamendutik kanpoko eraikuntza eta erabileretarako ezarritako araubidearen menpe geldituko dira, eta segurtasun eta higienarako gutxienezko obrak baino ezin izanen dira egin haietan, baina inola ere ez sendotzekoak, balioa handitzekoak edo modernizatzeakoak.

211. artikulua. Beste araubide batzuk bete beharra.

Atal honetan xedatutakoak ez du galarazten bidezko diren zehapenak ezartzea, ez eta agintari eskudunari dagozkien ahalmenak erabiltzea ere, eraikitzeako eta lurzorua erabiltzeko zenbait jarduketatarako baimena edo kontzesioa emateko berariazko araubidearen arabera.

III. KAPITULUA Zehapen araubidea

1. ATALA Arau-haustea

212. artikulua. Hirigintzako arau-hausteen definizioa.

1. Hirigintza-planeamenduan eta legedian biltzen diren aginduak urratzen dituzten egintza eta ez-egiteak hirigintza arloko arau-haustetzat hartu-

ko dira eta foru lege honetan ezarritakoaren arabera tipifikatu eta zehatuko dira.

2. Hirigintza arloko arau-hauste guztiek erantzuleei zehapena jartzea ekarriko dute. Horrekin batera, erantzuleek kalteak konpondu beharko dituzte, eta eragindako galerengatik dagozkien kalte-ordainak ordaindu.

3. Administrazioak ezin izanen du inola ere hautsitako hirigintza-antolamendua lehengoratze edo ukituriko ondasunak legez kontrako egoeraren aurreko egoerara ekartzeko behar diren neurriak hartu gabe utzi.

213. artikulua. Pertsona erantzuleak.

1. Hirigintzako lizentziarik edo exekuzio agindurik gabe edo bertan adierazten dena bete gabe exekutatzen diren obra eta gainerako lurzoru-erabileren erantzuleak sustatzailea, obren enpresaburua eta obren teknikari-zuzendaria izanen dira, horiek hirugarrenei erreklamatzeko duten aukerabidea deusetan galarazi gabe.

2. Beren baitan hirigintza arloko arau-hauste larri edo oso larri bat nabarmenki jasotzen duten lizentzien babesean egiten diren obretan, erantzulea lizentzia eman zuena izanen da, deusetan galarazi gabe, aginduzko txostenak emateko orduan, kasuaren legezkontrakotasunaz oharrarazi ez duenaren erantzukizuna.

Kasu horretan, toki entitateak lizentzia dueseztatzeari ekin beharko dio eta litezkeen erantzukizunak eska ditzake. Horrek ez du galaraziko, hala ere, ofizios edo interesdunak edo akzio publikoaren jarduleak eskatuta, bidezko den erantzukizuna ere eskatzea.

3. Arau-hausteen erantzukizunak finkatzeari begira, sustatzaitzat hartuko da, orobat, arau-haustea zein lurretan egin den, hango jabea, baldin eta jabe hori legez kontra egin diren obren jakitun izan baldin bada. Legearen kontrako hirigintza-lurzatiketetan, halaber, erantzuletzat hartuko dira jatorrizko lurren jabeak eta bitarteko gisa aritzen diren agenteak.

4. Pertsona juridikoak haien organo edo agenteek egiten dituzten arau-hausteengatik zehatuko dira. Hortaz, hautsitako hirigintza-ordena konpontzeko neurrien kostua beren gain hartuko dute, deusetan galarazi gabe hirugarrenei eragindako kalte eta galerengatik ordaindu beharrekoak.

5. Hirigintza arloko arau-hauste baten ondorioz kalteak edo galerak dituztenek edozein erantzuleri eskatzen ahalko diote haiek konpontzea eta bidezko kalte-ordainak ematea, solidarioki.

214. artikulua. Arau-hauste arinak.

Hauek dira arau-hauste arinak:

1. Hirigintzako lurzatiketak lizentziarik gabe edo kasuan kasuko birzatiketa-proiektua behin betiko onetsi gabe egitea, betiere planeamenduan ezarritakoa ez bada urratzen.

2. Landa-lurzatiketak lizentziarik gabe egitea.

3. Osasun, higie eta estetikari buruz ezarzen diren neurriak, edo eraikingintzari buruzko ordenantzetan zein urbanizazio proiektuan ezarzen direnak ez betetzea.

4. Obrak urbanizazio proiekturik izan gabe egitea, horrelako bat onestea aginduzkoa den kasuetan.

5. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak eta instalazioak kontserbatu, zaindu eta konpontzeko beharra ez betetzea.

6. Zuhaitz-masa, baso, zuhaitzi edo parke bat osatzen duten zuhaitzak moztu edo botatzea, baita ale bakarrak ere, haien ezaugarri berariazko-engatik botanikaren edo ingurumenaren aldetik interes berezia baldin badute, betiere lizentziarik gabe egiten bada.

7. Kartelak jartzea erantzukizunpeko adierazpena edo komunikazioa aurkeztu gabe. Isuna tokiaren, tamainaren eta ingurune fisikoan duen eraginaren arabera mailakatuko da. Hortaz, larriagoak izanen dira multzo historiko-artistikoetan, naturaguneetan edo berdeguneetan jartzen diren kartelen kasuan. Zehapena gorabehera, udalak kartelak kentzeko agindua emanen dio haien titularrari edo erantzuleari, eta hura ezezaguna bada edo eskaera egiten denetik berrogeita zortzi orduan kentzen ez baditu, udalak berak kenduko ditu, erantzulearen kontura.

8. Etxe mugigarriak edo antzeko instalazioak jartzea edo finkatzea lizentziarik edo baimenik izan gabe, aldi baterakoak edo finkoak, legezatu ezin daitezkeenak.

9. Finkak ixtea erantzukizunpeko adierazpena edo komunikazioa aurkeztu gabe, intereseko ibilbideetan barna ibiltzea oztopatzen ez bada.

10. Hirigintza-planetan edo lurraldea antolatzeko tresnetan bildutako determinazioak urratzea, arau-haustea, legez, larriagoen artean sailkaturik ez badago.

11. Foru lege honetan ezarritako jardueraren bat baimen, lizentzia, erantzukizunpeko adierazpen edo exekuzio agindurik gabe egitea, edo horietan ezartzen diren determinazioak urratuz.

12. Hornidura-enpresek foru lege honen 197.3 eta 208.2 artikuluetan ezarritako beharrak ez betetzea.

13. Administrazio publiko jarduleen funtzionarioei, hirigintza arloko legedia betetzen dela zaintzearen, dagozkien eginkizunak trabatu, atzeratu edo galarazteko egintza edo ez-egiteak.

14. Hirigintza- eta arkitektura-oztopoak kentzeko neurriak ez betetzea.

15. Obretarako material edo baliabideak ez kentzea Administrazioak ezartzen duen epean.

16. Ekimen partikularreko hirigintza-jarduketan inguruko publizitatea egitea, haien planeamendu berariazkoa oraindik onetsi gabe baldin badago edo publizitate hori planeamenduaren determinazioen kontra egiten bada.

215. artikulua. Arau-hauste larriak.

Hauek dira arau-hauste larriak:

1. Hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren kontrako hirigintza-lurzatiketak egitea.

2. Indarreko plan partzialik ez duten lurzoru urbanizagarrietan hirigintza-lurzatiketak egitea, salbu eta udal plan orokorrak lurzoru mota horretarako xehetasun-arauetan aurreikusten baldin baditu.

3. Lurzoru urbanizaezinetan hirigintza-lurzatiketak egitea.

4. Tokian tokiko lurzoruari dagokion erabilera-aren kontrako egintzak egitea, eraikuntzari lotuak izan ala ez, betiere arau-hauste hori larriagoen sailean ez badago. Lurzoru urbanizaezinetan, indarra duen legediak baimentzen ez dituen obra edo erabilera guztiak kasuan kasuko erabilera-aren kontrakoak direla ulertuko da, baimengarriak baldin badira ere.

5. Planak onesten duen eraikigarritasun maila gainditzea, hala eraikitzen den azalerari dagokionez, nola bolumenari.

6. Planak onesten ez dituen sotoak, erdi-sotoak, atikoak eta behegainak eraikitzea, edozein erabilera ematen bazaie ere.

7. Planak finkatzen duen altuera gainditzea, betiere horrekin batera gainditzeko ez bada baimenduriko bolumen edo azalera eraikia.

8. Antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko eraikinetan sendotzeko, modernizatzeko edo desjabetzearen balioa handitzeko obrak egitea.

9. Gutxieneko azalera eraikigarritik beherako lurzatieta eraikitzea.

10. Eraikinen artean edo bide publikoekin, espazio libreekin eta mugekin errespetatu beharreko tarteei buruz legediak edo planeamenduak ezartzen duena ez betetzea.

11. Eraikin multzo artistiko-historiko, arkeologiko, tipiko edo tradizional baten parte diren tokietan edo haien ondo-ondoan eraikitzea, baldin eta dagozkien babes-arau juridikoak hautsi eta multzoaren harmonia urratzen badute, edo ezaugarri horiek dituen garrantzi edo kalitate handiko eraikin bati dagokionez eragin bera sortzen badute.

12. Urbanizazio- eta eraikuntza-obra eta instalazioak kontserbatu, zaindu eta konpontzeko beharra ez betetzea, dagozkion eginkizunen utzikeria edo narriadura maila nabarmena baldin bada.

13. Foru lege honek debekatzen duen edo baimentzen ez duen jardueraren bat egitea, legezgarriak ez badira.

14. Sustatzaileek planeamenduan edo foru lege honetan ezarritako exekuzio epeak ez betetzea, haiei egotzi beharreko arrazoiengatik.

15. Eragile urbanizatzaileak hirigintza-hitzarmenean hitzartutako betebeharrak ez betetzea, salbu eta kaltea txikia izan dela egiaztatzen bada.

16. Kudeaketa arloko ez-betetzeak, salbu eta Administrazioaren lehenbiziko errekerimenduaren ondoren konpontzen baldin badira, kasu horretan arau-hauste arintzat hartuko baitira.

17. Jabeek planean edo, bestela, foru lege honetan eraikuntza-lizentzia eskuratzeko ezarritako epeak ez betetzea, haiei egotzi beharreko arrazoiengatik.

18. Finkak ixtea erantzukizunpeko adierazpena edo komunikazioa aurkeztu gabe, intereseko ibilbideetan barna ibiltzea tratatzen edo oztopatzen ez bada.

19. Udal lizentzietan baimendurikoa bertan zehazten diren epeetan ez exekutatzea.

20. Obrak hirurogeita hamabi orduko epean ez geldiaraztea, Administrazioak horretarako igorritako errekerimendua jasotzen denetik zenbatzen hasita.

Hiru errekerimenduri muzin eginez gero, zehapenaren maila gorena ezarriko da. Laugarren errekerimendua egin behar izanez gero, Fiskaltzari desobedientziatzko jokabidearen berri eman

nen zaio, jokabide hori delitutzat har badaiteke ere.

21. Obrak kasuan kasuko garapen planeamendua izan gabe edo beharrezkoak diren kudeaketatresnak behin betiko onetsiak izan gabe burutzea.

22. Osasun, higie eta estetikari buruz ezartzen diren neurriak edo eraikingintzari eta urbanizazioari buruzko ordenantzetan zein urbanizazio proiektuan ezartzen direnak ez betetzea, horren ondorioz galeraren bat sortzen bada edo eraikinarren, eraikuntzaren, instalazioaren edo zerbitzuaren erabileraren normaltasuna edo erabilzaileen osasuna arriskutan jartzen baldin bada.

23. Foru lege honen 117.4. artikuluan xedatu den lehengoratzeko betebeharra behin eta berriz ez betetzea.

216. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Hauek dira arau-hauste oso larriak:

1. Hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren kontrako hirigintza-lurzatiketak egitea, jabari publikoko lurrak, gizarte- eta komunitate-ekipamendurako lurrak edo sistema orokor, berdegune edo espazio libreetarakoak ukitzen baldin badira.

2. Babestu beharreko lurzoru urbanizaezinetan hirigintza-lurzatiketak egitea.

3. Lurzoruaren erabilerari eta eraikingintzari buruzko arauak ez betetzea, arau-hauste horretan sistema orokorrak, jabari publikoko lurrak, bidesarea, berdeguneak, parkeak eta lorategi publikoak, josteta eta aisialdirako kirol guneak, komunitate-ekipamendurako lurrak, babestu beharreko lurzoru urbanizaezina edo ondare historikoaren gaineko legediak babesten dituen ondasunak ukitzen badira.

217. artikulua. Babestutako eraikuntzak eraistea.

Balio monumental, historiko, artistiko, arkeologiko, kultural, tipiko edo tradizionala dela eta, babes berezia duten eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak oso-osorik edo partez eraitsi, zelaitu edo botatzea ondare historikoaren gaineko legediari jarraikiz zehatuko da.

2. ATALA

Zehapenak, eta haiek aplikatzeko arauak

218. artikulua. Zehapenak.

1. Arau-hausteak honela zehatuko dira:

a) Arau-hauste arinei 300 eta 6.000 euro bitarteko isuna dagokie.

b) Arau-hauste larriei 6.000 eta 60.000 euro bitarteko isuna dagokie.

c) Arau-hauste oso larriei 60.000 eta 300.000 euro bitarteko isuna dagokie.

2. Hirigintzako arau-hauste baten ondorioz jasotzen den etekina dagokion zehapena baino handiagoa baldin bada, isuna lorturiko etekin ekonomikoa adinakoa izan arte handituko da.

3. Hirigintzako zehapenak eta hertsapen-isunak ezartzearen ondorioz lortutako diru-sarreak, borondatezko aldian nahiz exekuzio bidean kobratutakoak, erabiliko dira lurzoruaren ondare publikoak zaindu, kudeatu eta mantentzeko, bai eta kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratzeko aginduen nahitaezko exekuziorako ere.

219. artikulua. Zehapenen mailaketa.

1. Egintzan inguruabar astungarriren bat izan baldin bada, beti, zehapenaren mailarik handiena ezarriko da.

2. Egintzan inguruabar aringarriren bat izan baldin bada, zehapenaren mailarik txikiena ezarriko da.

3. Inguruabar astungarri eta aringarriak batera gertatzen direnean, zehapena kalkulatzeari begira, biak zentzuz konpentsatuko dira, batzuen eta besteen balioa mailakatuz.

4. Inguruabar aringarri edo astungarririk ez badago, Administrazioak zehapenaren maila ertaina ezarriko du.

220. artikulua. Erantzukizunean eragiten duten inguruabar astungarri, aringarri eta salbuesleak.

1. Honako hauek dira hirigintza arloko arau-hauste baten errudunen erantzukizuna larriagotzeko inguruabarrak:

a) Arau-haustea egiteko, ofizio edo kargu publiko baten titularrak izateaz baliatzea, salbu eta arau-haustetzat hartzen den egintza, preseski, kargu edo ofizioari berez dagozkion funtzionario-eginkizunak betetzean gertatu bada.

b) Hirigintzako legedia betetzeaz arduratzen den funtzionario publikoaren edo agintaritzaren aurka indarkeria edo koakzioko beste edozein jokabide edo eroskeria erabiltzea.

c) Hirigintzako legedia betetzeaz arduratzen den funtzionario publikoaren edo agintaritzaren aginduak betetzeari jarkitzea, edo oker betetzea.

d) Kasuko arau-haustea jarduketa ustez legezkatzen duten egitateak aldatuz egitea, edo

jarduketaren legezkotasuna frogatzen duten agiriak faltsutuz.

e) Kasuko arau-haustea behar publiko larri bat edo ukiturik dauden partikularren behar larri bat aprobetxatuz edo norberaren probetxurako erabiliz egitea.

f) Arau-hauslea berregilea izatea. Berregintza deklaratu da, aurretik arau-hauste bat egin eta zehapena jarrita, hura jakinarazi eta hurrengo lau urteetan mota bereko beste arau-hauste bat egiten baldin bada. Horrelako kasuetan ezinbestekoa izanen da zehapen ebazpena irmoa izatea.

2. Honako hauek dira hirigintza arloko arau-hauste baten errudunen erantzukizuna arintzeko inguruabarrak:

a) Arau-haustea ekarri duen jokabideak ukituriko interes publiko edo pribatuei kalte larririk eragiteko asmorik ez izatea.

b) Agintaritzako agentearen ikuskapenaren eta ohartarazpenaren ondoren, obrak borodantez geldiaraztea edo lurzoruaren erabilera edo jarduera hori bertan behera uztea.

c) Zehapen ekintzen aurretik, eragindako kalte erantzuleak gutxitzea, edo kaltetutako errealitate fisikoa lehengora ekartzea oso-osorik zehapena jarri aurretik.

3. Honako hauek dira errudunen erantzukizuna arintzeko edo larriagotzeko inguruabarrak, kasuan-kasuan:

a) Jarduketaren gorabeherari buruzko ezaupide teknikoak norainokoak diren, erantzulearen lanbidearen edo ohiko jardueraren arabera.

b) Arau-haustetik lortutako onura norainokoa den, edo kasua bada, arau-haustetik etor litekeen onura ekonomikoa batere kontuan hartu gabe jokatu izana.

c) Eragindako kaltearen tamaina fisikoa norainokoa den.

d) Lurra lehengo egoerara eramateko dagoen zailtasun fisikoa zenbaterainokoa den.

4. Hirigintza arloko arau-hauste baten erantzuleak, zehatzeko eta legezkotasuna babesteko jarduketak hasi aurretik, kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratu eta eragindako kalteak konponetzen baditu, arau-hauste arinengantik legokiokoen erantzukizunaz salbuetsiko da. Arau-haustea larria edo oso larria denean, salbuetsita gelditi liteke, gainerako inguruabarren arabera.

221. artikulua. Zehapenen murrizketa.

1. Legeztagarriak diren jardueren, eraikuntzen eta erabileren ondoriozko arau-hausteetan, isuna %30 murriztuko da honako baldintza hauek betetzen baldin badira:

a) Isunaren gainerako zatia hilabeteko epean ordaintzea, gehienez, zehapena jakinarazten denetik hasita.

b) Arau-hausleak idatziz adieraztea ezarri zaion zehapenarekin ados dagoela, eta, espresuki, dagokion epean inpugnazio biderik ez duela erabiliko.

c) Arau-hausleak hitz ematea Administrazioak ezartzen duen epean zehatutako jarduketa legeztatuko duela, eta, hitz horren berme gisa, kasuko obra edo jarduketan %50eko fidantza jartzea.

2. Legeztatu ezin diren jardueren, eraikuntzen eta erabileren ondoriozko arau-hausteetan, isuna %50 murriztuko da honako baldintza hauek betetzen baldin badira:

a) Isunaren gainerako zatia hilabeteko epean ordaintzea, gehienez, zehapena jakinarazten denetik hasita.

b) Arau-hausleak idatziz adieraztea ezarri zaion zehapenarekin ados dagoela, eta, espresuki, dagokion epean inpugnazio biderik ez duela erabiliko.

c) Arau-hausleak hitz ematea eragindako kaltea Administrazioak ezartzen duen epean lehen-gora ekarriko duela, eta, hitz horren berme gisa, kasuko obra edo jarduketan zenbatekoaren %100eko abala aurkeztea.

222. artikulua. Arau-hauste independenteak edo lotura dutenak, eta delitua edo falta dakarten arau-haustekak.

1. Hirigintza arloko arau-hauste bat baino gehiago duten erantzuleei, egindako arau-hauste bakoitzeko zehapen bat jarriko zaie, salbu eta arau-hausteen artean kausa-efektuko harremana baldin badago, orduan zehapen bakarra jarriko baita, hots, lortu nahi zen azken helburuko jarduketek dagokien zehapenaren zenbatekorik handiena.

2. Delitu edo hutsegite zantzurik baldin badago, zehapena jartzeko eskumena duen organoak Fiskaltzari jakinaraziko dio, eta zehapen prozedura eten eginen da, harik eta agintaritzak judizialak erabakia eman arte. Zehapen penala baldin badago, administrazio zehapenik ez da jarriko, baina hirigintza arloko legezkotasuna eta kaltetutako

errealitate fisikoa lehengoratzeko neurriak hartu beharko dira.

3. ATALA**Eskumenak, prozedura eta preskripzioa****223. artikulua.** Eskumenak.

1. Zehatzeko ahalmena, toki administrazioari buruzko legediaren arabera, hirigintzaren inguruko diziiplina arloan eskumena duten toki entitateei dagokie.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari ere zehapen ahalmena aitortzen zaio, zehazki, lege honetan aipatutako baimenak izan gabe lur-zoru urbanizaezinen sailean dauden lurretan egiten diren arau-hausteen kasuetarako. Nolanahi ere, ezin izanen du esku hartu udalak dagokion zehapen espedientea tramitatu duenean.

224. artikulua. Zehapen prozedura.

1. Foru lege honetan azaltzen diren arau-hausteen zehapenak instruitu eta jartzeko, erregelamenduz ezarriko den zehapen prozedura administrazioari jarraikiko zaio.

2. Zehapen prozedurak ebazteko epea sei hilabetekoa izanen da gehienez, zehapen espedientea irekitzeko ebazpena ematen den egunetik hasita. Epe hori sei hilabete luzatzen ahalko da, gehienez, prozedura hasteko eskumena duen organoak hala erabakita, instruktoreak eskatuta. Epea luzatzeko egintza horren aurka ezin da inolako errekurtsorik jarri.

3. Espedientea ebazteko gehieneko epean ebazpenik ematen ez bada, prozedura iraungi dela ulertuko da eta jarduketa guztiak artxibatuko dira. Arau-haustea preskribitu gabe badago, beste zehapen prozedura bat hasten ahalko da, baina beste instruktore bat izendatuta.

225. artikulua. Arau-hauste eta zehapenen preskripzioa.

1. Hirigintza arloko arau-hauste oso larriak arau-haustea egiten denetik hamar urtera preskribituko dira, larriak zortzi urtera, eta arinak lau urtera. Arau-haustea noiz egin zen jakiterik ez badago, arau-haustea ekarri duen jokaera ezagutzeko kanpoko zantzu fisikoak agertzeagatik zehapen prozedura has zitekeen egunetik aurrera kontatuko da.

2. Etengabeko jokabide baten ondoriozko arau-hausteetan, preskripzio-epea kontatzeko hasierako eguna jarduera bukatu zenekoa izanen da, edo arau-haustea gauzatzea eragin duen azken egintzarena.

3. Legez kontrako lurzatiketa-egintzak, betiere, etengabeko arau-haustetzat hartuko dira.

4. Eraikuntza-obren inguruko arau-hausteen preskripzioaren ondorioetarako, epea obrak erabat bukatuak daudenean zenbatzen hasiko da.

5. Arau-hauste oso larriengatik jarritako zehapenak lau urtera preskribituko dira, arau-hauste larriengatik jarritakoak bi urtera, eta arau-hauste arinengatik jarritakoak sei hilabetera.

6. Aurreko apartatuetan ezarritakoa gorabehera, hirigintza arloko arau-haustetzat har daitezkeen jarduerak baimentzen dituen administrazio egintzaren bat baldin badago, preskripzio-epea administrazio egintza horiek deuseztatzen direnrik aurrera kontatuko da.

VI. TITULUA

Lurzoruaren merkaturaren esku hartzeko tresnak

I. KAPITULUA

Lurzoru-ondare publikoak

1. ATALA

Udalen lurzoru-ondareak

226. artikulua. Kontzeptua.

Udalen lurzoru-ondarea udal titulartasuna duten gainerako ondasunetatik bereizitako ondare bat da, lurren merkaturaren arautzeko, ekimen publiko jarduketetarako lurzoru-erreserbak lortzeko eta planeamendua gauzatzeko xedeak betetzeari lotua.

227. artikulua. Ondareko ondasunak.

1. Udal guztietan, honako ondasun hauek osatutako dute, automatikoki, udalaren lurzoru-ondarea: lagapenen ondorioz lortutako ondasunak (lurretan zein eskudirutan eskuratuak), edozein motatako hirigintza-desjabetzeren ondorioz eskuratutakoak eta, halaber, foru lege honen arabera lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzetik etorritakoak.

2. Udalek, gainera, hirigintza-planeamenduak hiri lurzoru edo urbanizagari gisa sailkatzen dituzten ondare-ondasunak sartzeko ahaliko dituzte beren lurzoru-ondare publikoan, betiere haien titularrak den toki entitateko osoko bilkurak hala erabakitzen badu.

3. Bost mila biztanletik gorako udalek, bestalde, xede horretarako eskuratzeko dituzten lurzak sartu beharko dituzte beren lurzoru-ondare publikoan, hurrengo artikuluetan xedatutakoari jarraituz.

228. artikulua. Lurzak desjabetzea udalaren lurzoru-ondarean sartzeko.

Udalek behar diren hiri-lur urbanizagarriak edo urbanizaezinak desjabetzen ahal dituzte udalaren lurzoru-ondarean sartzeko, betiere planeamenduan sarturik badaude.

229. artikulua. Lurzoru erreserbak.

1. Udal plan orokorretan, eros litezkeen lurren erreserbak ezartzen ahal dira gorde beharreko lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan, lurzoru-ondare publikoan sartzeko. Halaber, horrelakorik ez bada edo aski ez bada, udalek exekuzio unitateak mugatuz ezartzen ahal dituzte erreserba horiek.

2. Lurzoru erreserba horiek ezarri edo mugatzeak berekin dakar onura publikoaren eta desjabetu beharraren deklarazioa egitea desjabetzearen ondorioetarako.

230. artikulua. Xedea.

1. Udalen lurzoru-ondareko ondasunak, hirigintza- eta eraikuntza-prozesura sartuz gero, nolabait babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitzeko edo gizarte intereseko beste xede batzuetarako erabiliko dira.

2. Lurzak besterentzearen bidez eta Administrazioari zegokion aprobetxamendua eskudirutara bihurtzearen ondorioz lortutako diru-sarrerak udalaren lurzoru-ondarea zaindu eta hedatzeko erabiliko dira, edo honako xede hauetarako:

- a) Urbanizazio obrak.
- b) Sistema orokorrak eskuratu eta exekutatzea.
- c) Ekipamendu kolektiboak edo udal erabilera publikoko beste instalazio batzuk eraikitzea, baldin eta administrazio publikoek edo beren sozietate instrumentalek sustatuak badira.
- d) Ekimen publikoko eragiketak, hala eraikinak birgaitzekoak nola hiri-berroneratze eta -berrikuntzakoak, bai eta ekimen pribatuari xede berarekin laguntzak ematea ere.
- e) Ordezko bizitokia emateko eta etxera itzultzeko gastuak.
- f) Eraikinak erostea edo/eta birgaitzea babes-tutako etxebizitzak edo ekipamendu publikoak egiteko.

231. artikulua. Kudeaketa.

1. Udalen lurzoru-ondareko lurren urbanizazioari eta eraikuntzari dagokienez, udalek zuzenean egiten ahaliko dituzte lan horiek, edo kasu

bakoitzerako kudeaketa-modalitate egokiena erabiliz, deusetan ukatu gabe lurak besterendu edo lagatzea hurrengo apartatuan ezartzen denari jarraikiz.

2. Udalen lurzoru-ondarea osatzen duten ondasunak honela eskualda daitezke:

a) Lehiaketa edo enkante bidez besterenduz. Besterentzeko prozedura arruntak lehiaketa edo enkantea izanen dira. Hala ere, ondasunen erabilera merkataritza-jarduera edo etxebizitza libreak eraikitzea denean, besterentzea enkante publikoaren bidez eginen da. Ahal dela, enkante publikoaren prozedura aplikatuko da, orobat, ondasunei industria-erabilera ematen zaienean.

Enkante publikoaren bidezko besterentzeetan, hasierako prezioa gutxienez hirigintza-balioa izanen da, eta horri gehituko zaizkio planeamendua- ren, urbanizazioaren eta kudeaketaren ondoriozko kostu proportzionalak eta egokitzeko beharrezkoak diren jarduketa administratibo eta materialetatik eratortzen diren guztiak, eraiki zen urtetik iragandako urteen arabera dagokion balio-galera kenduta; teknikari aditu baten balorazioaren bitartez ere egiten ahalko da.

Enkante horretan ondasuna esleitzen ez bada edo lehiaketa hutsik gelditzen bada, salbuespenez, zuzenean besterentzen ahalko da, baldin eta baldintza berdinetan egiten bada eta prezioa ez baldin bada lizitazioan ezarritakoa baino txikiagoa.

b) Irabazi-asmorik gabeko laguntza- edo gizarte-entitateei nahiz sindikatuei zuzenean besterenduz, lurren balioa baino txikiagokoa ez den prezioan, baldin eta babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak sustatzen badituzte eta sustapena bideragarria dela bermatzeko moduko eskarmentua eta bitartekoak dituztela frogatzen badute.

c) Haien ente instrumentalei edo beste administrazio publiko batzuei egindako lagapenaren bidez. Udalek beste administrazio publiko, erakunde publiko edo haien ente instrumentalei zuzenean, eta are dohainik ere, eskualdatzen ahal dizkiete sustapen publikoko etxebizitzak eraikitzeo lurak, baita ekipamendu komunitarioa edo erabilera publiko nahiz gizarte intereseko instalazioak eraikitzeoak ere.

232. artikulua. Kontrola.

1. Udalaren lurzoru-ondarea toki entitatearen gainerako ondasunetatik bereizirik kudeatuko da, eta horretarako, entitate horrek bere ondasunen inbentarioan haren izaera lotua eta bereizia adieraziko ditu.

2. Halaber, udalaren ondarearen erregistro bat sortuko du udalak, eta bertan jasoko da sartzen diren lurren edo diruaren berri, eta baita 230. artikuluan ezarritako xedeetarako justifikaturiko irteeren berri ere.

3. Kontabilitatearen ondorioetarako, udalaren lurzoru-ondarearen administrazio titularrak, bai eta haren kudeaketa esleitura duten entitateek ere, berriaz eta bereizita dokumentatu behar dituzte ondarea osatzen duten ondasunak, bai eta haien ondare-mugimendua, besterentzeak eta amaierako destinoa ere; horretarako, kontabilitate eta aurrekontu publikoetako teknikak erabiliko dituzte.

2. ATALA

Lurzoru Publikoaren Foru Bankua

233. artikulua. Kontzeptua.

1. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak, lurzoruaren merkatuan esku-hartzea helburu, bere lurzoru-ondarea eratu, mantendu eta kudeatuko du, eta ondare horri Lurzoru Publikoaren Foru Bankua deituko zaio. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua ondare bereizi bat izanen da Nafarroaren Ondarearen barrenean.

2. Horrez gain, udalekin eta lurralde izaerarik nahiz izaera instrumentalik ez duten beste entitate publiko batzuekin elkarlanean aritzen ahalko da lurak edo bestelako ondasun higiezinak xede bererako eskuratu edo erabili ahal izateko.

234. artikulua. Ondareko ondasunak.

Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak aurreko artikuluan adierazitako helbururako eskuratzen dituen lurrek eta Nafarroako ondarea osatzen duten eta Lurzoru Publikoaren Foru Bankuari atxikitzen zaizkion ondare-ondasunek osatu-ko dute Lurzoru Publikoaren Foru Bankua.

Horiez gain, Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan sartuko dira, orobat, titulartasun publikoko edo gizarte integraziorako etxebizitzak eraikitzeo udalez gaindiko zuzkiduretarako lagapena dela medio eskuratzen diren lurak.

Lurzoru Publikoaren Foru Bankuaren parte izanen dira ondare hori osatzen duten ondasunen kudeaketaren eta besterentzearen bidez lortzen diren diru-sarrerak.

235. artikulua. Sartzeko moduak.

1. Foru Administrazioak, lurak eta bestelako ondasun higiezinak eskuratzeko, legeak ezarritako edozein formula erabiltzen ahal du, eta baita desjabetzea ere.

2. Foru Administrazioak lurzoru-erreserbak ere ezartzen ahal ditu lurzoru urbanizaezinean Lurzoru Publikoaren Foru Bankua eratu edo handitzeko, foru lege honetan jasotako bideak erabiliz, eta bereziki lurralde-planeamenduko tresnez baliatuz.

236. artikulua. Xedea.

1. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua osatzen duten ondasunak babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke erabili behar dira, edo gizarte intereseko beste helburu batzuetarako.

2. Foru lege honen 55.6 artikuluan ezarritako udalez gaindiko zuzkidura gisa Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan sartzen diren ondasunak titular-tasun publikoko edo gizarte integrazioarako etxebizitzak eraikitzeke baizik ez dira erabiliko, deusetan ukatu gabe haiek kudeatzea hurrengo artikuluko 1. apartatuan ezarritako moduetakoren baten bidez.

3. Lurzoru Publikoaren Foru Bankuko gainerako lursailen eta gainerako ondasun higiezin besterentzeen, lagapenen edo kudeaketaren bidez lortutako diru-sarrerak, nagusiki, haren kontserbaziorako, kudeaketarako eta zabalpenerako erabiliko dira, eta ulertuko da honako kontzeptu hauek ere sartuta daudela, betiere kapital-gastu gisa sailkatzen baldin badira:

- a) Kontserbaziorako behar diren gastuak.
- b) Lursailek orubearen izaera hartzeko behar diren gastuak.
- c) Planeamenduko eta hirigintza-kudeaketako tresnak prestatzeko gastuak, bai eta foru lege honen 139. artikuluan aipatutako gastuak ere.

4. Aurreko apartatuan adierazitako diru-sarrerak honako xede hauetarako ere erabiltzen ahalko dira, modu justifikatuan:

a) Eraikinak erostea edo/eta birgaitzea babes-tutako etxebizitzak edo ekipamendu publikoa egiteko.

b) Ekimen publikoko eragiketak, hala eraikinak birgaitzekoak nola hiri-berroneratze eta -berrikuntzakoak, bai eta ekimen pribatuari xede berarekin laguntzak ematea ere.

5. Bereziki, udalez gaindiko zuzkiduratik heldu diren ondasunak besterentzen ahalko dira, honako baldintza hauek betetzen baldin badira:

- a) Besterentzea lehia publikoan gertatzea.
- b) Lurren destinoa nolabaiteko babes publikoko edo gizarte-integratiorako araubidea duten etxebizitzak eraikitzea izaten jarraitzea.

c) Besterentzearen bidezko diru-sarrera erabilitea Lurzoru Publikoaren Foru Bankua mantentzeko, zabaltzeko edo eraikitzeke, edo hiria berroneratzeko edo berritzeko eragiketak sustatzeko laguntza publikoetarako.

237. artikulua. Kudeaketa.

1. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua osatzen duten ondasunak Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioaren menpeko erakunde edo ente instrumentalei atxikitzen ahal zaizkie, beren xedea betetzeko kudeatuak izan daitezten.

2. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua osatzen duten ondasunak besterendu edo lagako dira 231. artikuluko 2. zenbakian kasu bakoitzerako ezarritako moduan, eta hartan finkatutako helburuetarako eta prozedurei jarraituz.

238. artikulua. Kontrola.

1. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua Nafarroako ondarearen gainerako ondasunetatik bereizirik kudeatuko da, eta horretarako bere ondasunen inbentarioan haren izaera lotua eta berezia adieraziko da.

2. Kontabilitatearen ondorioetarako, Lurzoru Publikoaren Foru Bankuaren administrazio titularrak, bai eta haren kudeaketa esleituta duten entitateek ere, berariaz eta bereizita dokumentatu behar dituzte ondarea osatzen duten ondasunak, bai eta haien ondare-mugimendua, besterentzeak eta amaierako destinoa ere; horretarako, kontabilitate eta aurrekontu publikoetako teknikak erabiliko dituzte.

II. KAPITULUA **Azalera-eskubidea**

239. artikulua. Azalera-eskubidea.

1. Nafarroako Foru Komunitateko Administrazioak, udalek eta gainerako pertsona publikoek azalera-eskubidea eratzten ahal dute beren lurretan edo lurzoruaren ondare publikoa osatzen dutenetan, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke edo gizarte intereseko beste erabilera batzuetarako. Eskubide hori azalera-hartzailearena izanen da.

2. Azalera-eskubidea eskualdagarria izanen da, eta kargak ezartzen ahalko zaizkio, eratzean finkaturiko mugak gainditu gabe. Eskubide hori honako hauek arautuko dute: kapitulu honetako xedapenek, eskubidea eratzeko tituluak eta, subsidiarioki, zuzenbide pribatuaren arauak.

3. Azalera-eskubidea eratzten bada, beti eskritura publikoz formalizatuko da, eta, eraginkortasuna izan dezan, Jabetza Erregistroan inskribaturik egon behar du nahitaez.

4. Eraketa kostubidezkoa bada, azalera-hartzailearen ordaina honako hauetako bat izan daiteke: kontzesioaren truke, kopuru jakin bat edo aldizkako kanon bat pagatzea, edo, bestela, etxebizitza edo lokalak esleitzea edo horrelakoak errentan jartzeko eskubidea ematea; modalitate horietako bat baino gehiago batera erabiltzea ere zilegi da, eta horrek ez du deusetan galaraziko eraikitakoaren erabateko itzulketa, azalera-eskubidea eratzean itundutako epea betetzen denean.

240. artikulua. Iraungipena.

1. Azalera-eskubidea iraungi eginen da eraikuntza egiten ez bada eratze-akordioan aurreikusitako epean.

2. Azalera-eskubideak gehienez ere hirurogeita hamabost urteko epea izanen du.

3. Epea bete dela-eta azalera-eskubidea iraungitzen denean, Administrazioa, lurzoruaren jabea denez, eraikitakoaren jabe eginen da, eta ez du inolako kalte-ordainik pagatu beharko, eskubide hura eratzeke erabilitako titulua edozein delarik ere.

4. Epe-muga gainditzearen ondorioz azalera-eskubidea irungitzen bada, azalera-hartzaileak ezarritako orotariko eskubide erreal edo pertsonalak ere iraungi eginen dira.

5. Beste edozein arrazoirengatik luraren jabetza-eskubidea eta azalera-hartzailearena pertsona bakarrak biltzen baditu, eskubide batari nahiz besteari dagozkion kargak bereizita ezarriko dira aurrerantzean ere.

241. artikulua. Mozkinak.

Administrazioak eta gainerako entitate publikoek emandako azalera-eskubideak babes publikoko etxebizitzaren legeriatik sortutako onura guztiak izanen ditu berekin, baldin eta legerian ezarritako baldintzak betetzen badira, betiere.

III. KAPITULUA

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak

242. artikulua. Lur eremuen mugapena.

1. Lurzoruaren merkatua erregularizatu, ondare publikoa eratu edo handitu edo zuzkidura defizitak arintzeko asmoz, Nafarroako Gobernuak eta udalek zilegi dute lurralde- eta hirigintza-planeamenduan zenbait eremu mugatzea, non lurrak eta eraikuntzak salerosi edo trukatzeko eskualdaketa Foru Komunitateko Administrazioaren eta udalen lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen menpe egonen diren.

2. Eremu horiek mugatzeko, orobat, prozedura honi jarraitzen ahal zaio:

a) Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak hasiera batez onestea foru agindu bidez.

b) Jendaurrean hilabetez jartzea eta ukitutako toki entitateei entzunaldia ematea.

c) Lurraldearen Antolamendu Batzordearen txostena, aurkeztutako alegazioei buruz.

d) Nafarroako Gobernuak foru dekretuz onestea.

3. Mugapenak gutxienez honako hauek zehaztu beharko ditu:

a) Eremuaren muga geografikoak, sarturiko kale, sektore edo katastroko lurzatiak adierazirik.

b) Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatu ahal izateko epea; eremua mugatzen denetik zortzi urterainokoa izanen da gehienez ere.

c) Mugatutako eremuen barneko lurzoruak edo eraikinak zertarako erabiliko diren.

4. Mugapena onetsita, kapitulu honetan ezarritako jakinarazpen-betebeharrak betetzen direla ziurtatzeko behar den guztia eginen da jabetza erregistroetan.

5. Mugapena onesteak desjabetze ondorioetarako onura publikoa deklaratzeko ekarriko du berekin.

243. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko diren lurzoruen edo lurren gainean.

1. Foru Komunitateko Administrazioak eta udalek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izanen dute, planeamenduaren arabera babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko den lurzoruaren truke edo salerosketa bidezko eskualdaketa kasu guztietan.

2. Salerosketa horren prezioak edo trukearen estimazio ekonomikoak babes ofizialeko etxebizitzari buruzko legeria indardunak ezarritako gehieneko zenbatekoa gainditzen badu, Foru Komunitateko Administrazioak eta udalek, lur eskualdatuen gaineko lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzean, legeriak ezarritako gehieneko prezioa ordainduko dute.

244. artikulua. Trukeak.

Eskualdaketa egiteko modua lur eta eraikuntzen truke lur horietan altxatu beharreko eraikun-

tza edo haren parte bat jasotzea denean, eskualdaketan berri-emateari dagokionez hurrengo artikulua agintzen duena beteko da. Kasu horietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea honela erabiliko da: Administrazioak altxatu beharreko eraikuntzak edo horien parte bat entregatzeko konpromisoa hartuko du, alderdiek itundutako baldintza berberetan.

245. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeko modua.

1. Kapitulu honetan xedatutakoaren arabera mugatutako eremuetan, eraikuntzarik gabeko lurren edo eraikuntzen jabe guztiak, haiek eskualdatzeko asmoa badute, behartuak daude mugaketa egin zuen administrazioari aditzera ematera, behar bezalako frogabidez, eskualdaketaren prezioa, ordainketa nola eginen den eta eskuratzailerak nor den.

2. Lehentasunez erosteko eskubideaz baliatzeko epea hilabetekoa izanen da, besterentzeko asmoa modu sinesgarrian jakinarazten denetik aurrera, prezioa eta eskualdaketaren gainerako baldintzak adierazita. Epe hori igaro eta Administrazioak ez badu jakinarazten eskuratzeko erabakia, zilegi izanen da libreki besterentzea.

3. Jakinarazpenik egiten ez bada, atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzeko epea hilabetekoa izanen da, besterentzearen berri izaten denetik aurrera. Zilegi da, halaber, atzera eskuratzeko eskubideaz epe horiexetan baliatzea baldin eta besterentzea jakinarazitako prezio eta baldintzei lotu gabe egiten bada.

4. Administrazioak hiru hilabeteko epea izanen du ordaindu beharreko diru kopurua pagatzeko, bidezko diren baldintzetan, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzen denetik kontatzen hasita. Epe hori bukatzearekin iraungi eginen da lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko duen eskubidea.

5. Ordainketa eskudirutan eginen da, non eta eskualdatzaileak eta Administrazioak elkar harturik beste moduren bat erabakitzen ez duten.

6. Betiere, Administrazioak, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatuz gero, bi urteko epea izanen du eskurapena eragin zuen xedea betetzeko, eskubideaz baliatzen denetik kontatzen hasita.

7. Notarioek uko eginen diote foru lege honetan xedatutakoaren arabera mugatutako eremuetan dauden lur eta eraikuntzen eskualdaketak eskritura publikoan formalizatzeari, baldin eta kapitulu honetan ezarritako administrazioei egin

beharreko jakinarazpena egin dela behar bezala frogatzen ez bazaie.

Halaber, Jabetza Erregistroan ez dute sarbiderik izanen lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko eskubideak ukitutako lur edo eraikuntzen salerosketa edo truke eskriturek, baldin eta bertan ez badago behar bezala frogaturik kapitulu honetan ezarritako jakinarazapen-betebeharrak bete direla.

246. artikulua. Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideen gaineko legeria osagarria.

Foru lege honetan jasotzen ez diren gainerako kasuetan, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubide administrazioak Nafarroako legeria zibilean jasotako aginduekin bat arautuko dira.

Lehen xedapen gehigarria.- Diru-zehapenak eguneratzea.

Foru lege honetan ezarritako diruzko zehapenak aldi behin eguneratzen ahalko ditu Nafarroako Gobernuak, lurraldearen antolamenduaren eta higerintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularrak proposaturik, kontuan harturik kontsumoko prezioen indizeen aldaketak.

Bigarren xedapen gehigarria.- Urbanizazioko gaitzaren aplikazioa.

Foru lege honen 54. artikuluan xedatutakoa betetzeko asmoz, exekuzio unitate edo bizitegi-sektore batean urbanizazio kargen ondorioz gaitzaren badira kasuan kasuko legedian baimendutako urbanizazioa eta lurzoruen gehiengo eragin balioa, udalak lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuari eskatzen ahalko dio urbanizazioko gaitzaren aplikazioa aplikatu ditzala babes publikoa duten tipologiaren azken prezioan, salbu eta babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan, erregelamenduz ezartzen diren mugen barruan, eta, betiere, aurretik hogeit hamar eguneko jendaurreko informazio epea emanda. Nolanahi ere, eskaeraren justifikazio ekonomikoa aurkeztu beharko da. Gaitzaren horien aplikazioa, hala badagokio, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloan eskumena duen departamentuko titularraren foru aginduen bidez baimenduko da.

Hirugarren xedapen gehigarria.- Toki entitatei laguntza emateko bulego-sarea.

Nafarroako Gobernuak ingurumenaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan toki entitatei laguntza emateko bulego-sarearen egitura, eginkizunak eta aurrekontuak onetsiko ditu, foru dekretu bidez.

Aipatutako foru dekretua onesten ez den bitartean, zilegi izanen da zuzenean ematea Nafarroako Gobernuak etxebizitzak birgaitzeko udal eta eskualdeetako bulegoetara –hots, Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Zentsua arautzen duen martxoaren 28ko 25/2011 Foru Dekretuaren hamaikagarren xedapen gehigarrian aipatzen diren horiegiten dizkien ekarpen ekonomikoak, Etxebizitzak birgaitzeko udal eta eskualdeetako bulegoen eginkizunak arautu eta haien finantzaketarako laguntzak nola eman xedatzen duen abenduaren 9ko 363/1997 Foru Dekretuan xedatutakoarekin bat.

Laugarren xedapen gehigarria.- Planeamenduan ekipamenduetarako aurreikusten den azalera.

Planeamenduan toki zuzkiduretarako gordetako azaleraren %5 bitarte erabiltzen ahalko dute toki entitateek, horretarako arrazoiak emanez, bertan alokairuaren araubideko etxebizitza babestuak eraikitzeko, foru lege honen 239. artikuluan eta horrekin lotutakoetan aurreikusitako azalera-erabileraren lagapena baliatuz, edo zuzenbidean onartutako beste edozein bide erabiliz, betiere ziurtatzen bada azalera horrek toki entitatearen ondarekoa izaten jarraituko duela.

Bosgarren xedapen gehigarria.- Interes orokorraren deklarazioa, nagusiki bizitegiatarako diren erabilerak ezartzeko udalez gairikoa plan sektorial batzuentzat.

1. Foru lege honen 47. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, nagusiki bizitegiatarako diren erabilerak ezartzeko xedea duen plan bat Nafarroako Gobernuak udalez gairikoa plan sektorial deklaratzearekin batera, zilegi izanen da haren tramitazio, onespen eta exekuziorako behar diren obrak eta lanak, bai eta ekartzen dituen jarduketak ere, interes orokorrekoak direla deklaratzeko. Deklarazio hori planaren behin betiko onespenarekin batera ere egiten ahalko da.

2. Xedapen gehigarri honetan aurreikusten den interes orokorraren deklarazioan etxebizitza babestuak egiteko lanak ere sartzen ahalko dira. Ondorio horiekin, behin-behineko kalifikazioa eman aurretik, etxebizitzaren arloko departamentu eskudunak proiektatuko obrei buruzko txosten ezlotetako bat eskatuko dio ukitutako toki entitateari, 30 egun naturaleko epean gehienez igorri beharrekoa.

3. Interes orokorraren deklarazioa udalez gairikoa proiektu sektorial deklaratu edo plana behin betiko onetsi ondoren ere egiten ahalko da, Nafarroako Gobernuaren erabaki baten bidez.

Seigarren xedapen gehigarria.- Iraunkortasunerako gutxienezko irizpideak.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzaren Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22. artikuluan 7. apartatuan xedatutakoaren ondorioetarako, urbanizazio jarduketara batek udal baten planeamendua edo udalerrira hori hartzen duen lurralde eremu handiago baten planeamendua berrikusi beharra ekarriko du baldin eta jarduketaren ingurumen eraginak haren eragin eremua gairikoa badu eta, Ingurumen eraginaren adierazpenean ezarritako baldintza edo determinazioen ondorioz, lurraldearen antolamenduan arloan eskumena duen departamentuak egiaztatzen bada proposatutako jarduketa aldatu nahi den lurralde eremu osoa okupatzeko eta gairikoa ereduaren kontrako delako.

Zazpigarren xedapen gehigarria.- Etxebizitza babestuen egokitasunaren gairikoa azterketa.

Udalek, beren udal plan orokorraren berrikuspenaren hasiera bateko onespenarekin batera, txosten edo memoria bat aurkeztu beharko dute, aurreikusita dauden etxebizitza babestuen tipologia eta tamaina aztertu eta analizatzeko baita, dagoen eskaria kontuan hartuta.

Zortzigarren xedapen gehigarria.- Deusez deklaratuak direnak.

Epaia judicial baten bidez deusez deklaratuak diren lurralde antolamenduko tresna bat edo udal planeamenduko tresna bat prozedura indardunaren arabera tramitatu ahalko da, hura behin betiko onesten den une berean.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa aplikatzeko izanen da soilik deuseztapen-deklarazioa formazko akatsengatik egin denean.

Deusez deklaratuak diren proiektua tramitatu zenean emandako txosten sektorial guztiak, aldekoak izan badira, automatikoki gehituko zaizkio tramitazio berriari, haiek berriz ere eskatu edo egin behar izan gabe, betiere aplikatzeko den araudia aldatu ez bada.

Bederatzigarren xedapen gehigarria.- Erantzukizunpeko adierazpenetara eta komunikazioetara aplikatu beharreko zehapen araubidea.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen V. tituluko II. eta III. kapituluetan hirigintzako lizentzietara buruz egindako aipamen guztiak erantzukizunpeko adierazpenen eta komunikazioen araubidera ere hedatu behar dira.

Hamargarren xedapen gehigarria.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden legezko eraikinak.

Lehendik dauden eraikin eta jarduera isolatuak, legezko egoeran badaude, birgaitu edo/eta handitzen ahalko dira, edozein dela ere lurralde antolamenduko tresnek kasuko babesaren duen lurzorurako aurreikusi duten babes-araubidea, betiere udal planeamenduak edo legedi sektorialak hori berariaz debekatzen ez badu eta jardueraren edo erabileraren aldaketarik ez badakar.

Hamaikagarren xedapen gehigarria.- Nafarroako Paisaiarako Estrategia.

Lurralde- eta hirigintza-antolamendurako tresnek paisaia aintzat hartuko dute aldagai gisa, Europako Paisaiari buruzko Hitzarmenaren jarraibideekin bat. Horretarako, Nafarroako Gobernuak Nafarroako Paisaiarako Estrategia bat prestatu beharko du.

Hamabigarren xedapen gehigarria.- Lur-ondasunen Zerbitzuaren txostena lursailak zatitu edo birzatatze hirigintzako operazioetan.

Hipoteka Legearen 9.b) artikuluan lurraldeen berrantolamenduz aurreikusten diren operazioen bat helburu duten prozedura guztiak behin betiko onesteko, beharrezko txosten loteslea eduki beharko da, jarduketaren esparru geografikoaren perimetroari dagokionez, Nafarroako Zerga Ogasunean Lur-ondasunen Erregistroa zaintzeko eginkizuna duen zerbitzuak emana.

Txosten hori aipatutako zerbitzuari eskatuko dio proiektua sustatzen duen entitateak. Ondorio horietarako, berrantolatu gogo den finkaren edo finken perimetroa erantsiko du euskarri digitalean. Perimetroari buruzko informazioak dagokion proiektua onetsi ondoren Lur-ondasunen Erregistroan sartzeko behar diren baldintza teknikoak bete beharko ditu.

Aipatutako zerbitzuak egiten duen txostenak berretsiko du jarduketaren esparru geografikoaren perimetroak bat egiten duela bete-betean katastroko kartografiako perimetroarekin, besterik ez. Txosten hori lursailak berrantolatze proiektua onetsi behar duen organoari sustatzaileak aurkeztu behar dion dokumentazioaren parte izanen da.

Lehenengo xedapen iragankorra.- Lizentziak eta baimenak ematea.

1. Foru lege honek indarra hartu aurretik eskatutako lizentzia eta baimenen tramitazioak aurreko legeriari jarraikiz egiten dira.

2. Udal plan orokorrik ez duten toki entitateetan, eraikinen eraikuntzak edo birgaikuntzak berekin badakar erabileren, bolumenen edo/eta lerrokaduren aldaketa, beharrezkoa izanen da betiere, lizentzia eman aurretik, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren arloko departamentu eskudunaren administrazio baimena, eta baimen hori foru lege honen 117. artikuluan araututako prozeduraren arabera tramitatuko da.

Bigarren xedapen iragankorra.- Lurzoru-ondare publikoak.

Aurretik dauden edo eratuta dauden lurzoru-ondare publikoei eta haien besterentzearen bidez edo Administrazioari dagokion hirigintza-aprobetxamendua ordeztearen bidez lortutako diru-sarrereri foru lege honetan ezarritakoa aplikatuko zaie.

Hirugarren xedapen iragankorra.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeak, martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legeak indarra hartzen duenean planeamendu indardunean jasotakoak, planeamendu orokorraren aldaketa puntual baten bitartez garatuko dira.

Laugarren xedapen iragankorra.- Epea agortu duten lurzoru urbanizaezinetarako baimenak.

Martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legeak indarra hartu zuen egunerako, baimena eman zenetik bi urteko gehieneko epea agortua zuten lurzoru urbanizaezinetarako baimenak, exekutatu ez badira, ondorioz eta eraginkortasunik gabe geldituko dira automatikoki, non eta ez diren berariaz luzatu horretarako ireki zen bi hilabeteko epean.

Bosgarren xedapen iragankorra.- Planeamendurako jarraibide teknikoak onesteko epea.

Planeamendurako jarraibide teknikoak martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legeak indarra hartu eta urtebeteko epean onetsi beharko dira.

Seigarren xedapen iragankorra.- Hasiera batez onetsitako tresnen tramitazioa.

Martxoaren 5eko 5/2015 Foru Legeak indarra hartu zuen egunean hasiera batez onetsita zeuden tresnek beren tramitazioarekin jarraitzen ahalko dute aurreko legediaren arabera.