



UDAL ORDENANTZA, ZUZKIDURA-JARDUKETEI LOTUTAKO HIRIGINTZAKO BETEBEHARRAK GAUZATZEA EZINEZKOA IZATEAGATIK EMAN BEHARREKO DIRUAREN KALKULUA ARAUTZEN DUENA

(NAO 135 zbk, 2021ko ekainaren 10ean, NAO 256 zbk, 2025eko abenduaren 26an)

ZIOEN AZALPENA

Hiri-lurzoruko hirigintza-jarduketetan, jabeek legezko betebeharrak batzuk dituzte. Izan ere, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzaren Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan eta Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Testu Bategina onesten duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren 96. artikuluan ezartzen dira. Besteak beste, espazioak laga behar dituzte komunitate-ekipamendu, parke, lorategi, aparkaleku eta bestelako zuzkidura publikoetarako.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Testu Bateginaren 55. artikuluan ezartzen dira, oro har eta gutxienez, erabilera horietara zuzendu behar diren espazioak.

Lagapena erraza da jarduketa sistematikoa egin behar duten esparruetan. Haatik, hiri-lurzoru finkatuko zuzkidura-jarduketarik gehienetan, lagapen horiek ezin dira fisikoki gauzatu.

Horregatik Altsasuko Udalak erabaki du balio ekonomiko homogeen eta objektibo bat finkatzea hirigintzako betebeharrak diru emanez betetzeko, lurzorian fisikoki gauzatzea ezinezkoa denean. Definizio horrek herriko lurzoru guztiak berdintzen ditu, eta aukera berak ematen dizkie, ordenantza indarrean jarri ondoren zuzkidura-jarduketa guztiek legeak ezarritako lagapenak bete beharko dituztelako ordenantzan araututakoaren arabera. Modu horretan saihesten da lehenbizi gauzatzen diren zuzkidura-jarduketak, argudiatuak herrian zuzkidura gehiegi daudela, lagapena egitetik salbuesteko aukera; izan ere, salbuespen hori behin eta berriz onartuz gero, zuzkidurek



gainezka eginen lukete eta zuzkidura-eragiketa berriak guztiz ezinezkoak lirateke.

Bestetik, ordenantzak aukera ematen du kudeaketako hirigintza hitzarmena sinplifikatzeko, aski izanen baita ordenantza honen eranskinean agertzen den eredu zuzkidura-eragiketen tramitazioa erraztuko da. 1/2017 LFDaren 25. artikulua araberak, hitzarmena nahitaezkoa da lagapena egiteko betebeharrak diru emanez betetzeko. Beraz, hiri-jarduketarako plan berezia tramitatzetik salbuetsitako zuzkidura-jarduketetan, lagapena egiteko hirigintzako obligazioak betetzeko, aski izanen da ordainketa egitea eta, obra-lizentzia eskatzeko unean, eredu zuzkidura-eragiketa hitzarmenari atxikitze berariazko adierazpena aurkeztea.

Ordenantza honen bidez Altsasuko Udalak arau-esparrua ezarri nahi du hirigintzako kudeaketa teknikaren eta balorazio tekniken arteko erlaziorako, balorazio-txostena oinarri harturik, hirigintzako betebeharrak diru emanez bete behar denerako.

Lortutako diru-sarrerak udalaren lurzoru-ondarera pasatuko dira, 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren 230.2 artikuluan ezarritako xedeetara egiazki zuzentzeari atxikirik. Hona hemen xede horiek: udalaren lurzoru-ondarea zaindu eta hedatzea; urbanizazio obrak egitea; sistema orokorrak eskuratu eta gauzatzeko; ekipamendu kolektiboak edo udal erabilera publikoko beste instalazio batzuk eraikitzea; ekimen publikoko eragiketak, hala eraikinak birgaitzekoak nola hiri-berroneratze eta -berrikuntzakoak, bai eta ekimen pribatuari xede berarekin laguntzak ematea ere; ordezkoko bizitokia emateko eta etxera itzultzeko gastuak; eta eraikinak erostea eta/edo birgaitzea babestutako etxebizitzak edo ekipamendu publikoak egiteko.



XEDEA ETA EREMUA

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da zuzkidura-jarduketei lotutako hirigintzako betebeharrak diru emanez betetzeko prozedura arautzea.

2. artikulua. Eremua.

Ordenantza zuzkidura-jarduketei aplikatuko zaie, 1/2017 LFDaren 90.5 artikuluan deskribatutakoaren arabera, hirigintzako betebeharrak gauzatu ezin direnean eta, ondorioz, diru emanez bete behar direnean, osorik edo zati batean.

Monetarizazioak ordenantza honen seigarren kapituluko prozedurari jarraituko dio.

LEHEN KAPITULUA

DIRUA EMATEA SISTEMA OROKORRAK HANDITZEKO LAGAPENAREN ORDEZ

3.º. artikulua. Aplikazioa.

Kapitulu hau aplikatuko da 1/2017 LFDaren 96.2.b) artikuluari lotutako betebeharrengatik dirutan eman beharrekoa kalkulatzeko, 55.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, espazio libre publikoen sistema orokorrerako lagapenari dagokionez (15 m², bizitegi-erabilerako eraikitako 100 m²-ko).

Ondoko kasu hauetan kuantifikatuko da:

–Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna handitzea.

–Bizitegi-erabilera izatera aldatzea.



4.º. artikulua. Kalkulua.

Honako prozedura honen bidez kuantifikatuko da kalkulua:

4.1. Bizitegi-azalera berriari lotutako sistema orokorreko erreserba kalkulatu da:

-Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna handitzen den kasuetarako:

SOko azalera = $(15/100) \times$ bizitegi-erabilerako eraikitako azaleraren gehikuntza.

-Erabilera bizitegi-erabilerara aldatzen den kasuetarako:

SOko azalera = $(15/100) \times$ bizitegi-erabilerara aldatu den eraikitako azalera.

4.2. Horrela lortutako azalera Altsasuko Udalaren balorazio-txosteneko 6.3.6 taulan ("lurzoru finkatu librearen balioa") ezarritako balioarekin biderkatuko da, eta, nolahi ere, gutxieneko balioa 3,00 euro/m² izanen da.

BIGARREN KAPITULUA

DIRUA EMATEA TOKI ZUZKIDURETARAKO LAGAPENAREN ORDEZ

5. artikulua. Aplikazioa.

Kapitulu hau aplikatuko da 1/2017 LFDaren 96.2.b) artikuluari lotutako betebeharrengatik dirutan eman beharrekoa kalkulatzeko, 55.3.b) artikuluan ezarritakoaren arabera, toki zuzkiduretarako lagapenari dagokionez (115 m², bizitegi-erabilerako eraikitako 100 m²-ko).

Ondoko kasu hauetan kuantifikatuko da:

-Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna handitzea.

-Bizitegi-erabilera izatera aldatzea.

6. artikulua. Kalkulua.



Honako prozedura honen bidez kuantifikatuko da kalkulua:

6.1. Bizitegi-azalera berriari lotutako toki zuzkidurako erreserba kalkulatu da:

-Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna handitzen den kasuetarako:

ZLko azalera = $(50/115) \times$ bizitegi-erabilerako eraikitako azaleraren gehikuntza.

-Erabilera bizitegi-erabilerara aldatzen den kasuetarako:

SOko azalera = $(50/115) \times$ bizitegi-erabilerara aldatu den eraikitako azalera.

6.2. Horrela lortutako azalera Altsasuko Udalaren balorazio-txosteneko 6.3.6 taulan ("lurzoru finkatu librearen balioa") ezarritako balioarekin biderkatuko da, eta, nolahi ere, gutxieneko balioa 3,00 euro/m² izanen da.

HIRUGARREN KAPITULUA

DIRUA EMATEA INDUSTRIALDE EDO ZERBITZU-POLIGONOETAKO LAGAPENAREN
ORDEZ (BERDEGUNE HANDIETARAKO SEKTOREAREN %10)

7. artikulua. Aplikazioa.

Kapitulu hau aplikatuko da 1/2017 LFDaren 96.2.b) artikuluari lotutako betebeharrangatik dirutan eman beharrekoa kalkulatzeko, 55.3.c) artikuluan ezarritakoaren arabera, industrialde edo zerbitzu-poligonoetako lagapenari dagokionez (berdegune handietarako sektorearen %10).

Industrialde edo zerbitzu-poligonoen eraikigarritasuna handitzen denean kuantifikatuko da.

8. artikulua. Kalkulua.

Honako prozedura honen bidez kuantifikatuko da kalkulua:

8.1. Eraikigarritasun hori lortzeko behar den lurzatiaren azalera-gehikuntzaren % 10 kalkulatu da, sektoreko eraikigarritasun-parametroen arabera.

Lagapenaren azalera = lurzatiaren azaleraren % 10 \times [eraikigarritasun berria (m² e/m² s)/sektorearen aurreikusitako eraikigarritasuna (m² e/m² s)]



8.2. Horrela lortutako azalera Altsasuko Udalaren balorazio-txosteneko 6.3.6 taulan ("lurzoru finkatu librearen balioa") ezarritako balioarekin biderkatuko da, eta, nolahi ere, gutxieneko balioa 3,00 euro/m² izanen da.

LAUGARREN KAPITULUA

DIRUA EMATEA APARKATZEKO AURREIKUSITAKO LEKUAREN LAGAPENAREN ORDEZ

9. artikulua. Aplikazioa.

Kapitulu hau aplikatuko da 1/2017 LFDaren 96.2.b) artikuluari lotutako betebeharrangatik dirutan eman beharrekoa kalkulatzeko, 55.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, aparkatzeko aurreikusitako lekuaren lagapenari dagokionez.

Ondoko kasu hauetan kuantifikatuko da:

–Eraikigarritasuna handitzea (bizitegi-erabilerako lurzoruetan, ibilgailuetarako aurreikusitako aparkalekuak: 2 leku, sestra gaineko edozein erabileratarako eraikitako 100 m²-ko, garajeetarako espazioa kenduta, eraikin kolektiboetan; eta 3 leku, familia bakarreko eraikuntzen sektoreetan).

–Bizitegi-erabilera, merkataritzako erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera izatera aldatzea, egungo erabilera bestelakoa izanik (2 leku, eraikitako 100 m²-ko edo 3 plaza etxebizitza bakoitzeko, bizitegi-eraikuntzaren kasuan).

–Industria eta zerbitzu erabileretan, arauetan ezarritakoaren arabera baloratuko da aparkalekuen premia.

–Ekipamendu pribatuetan, Altsasuko Udaleko zerbitzu teknikoek baloratuko dute aparkalekuen premia espediente bakoitzean.

10. artikulua. Kalkulua.

Honako prozedura honen bidez kuantifikatuko da kalkulua:

10.1. Aurreikusitako aparkalekuen azalera kalkulatzeko, 12,5 m² biderkatuko da leku kopuruarekin:



Aparkalekuen azalera = leku kopurua x 12,5 m².

10.2. Horrela lortutako azalera Altsasuko Udalaren balorazio-txosteneko 6.3.6 taulan ("lurzoru finkatu librearen balioa") ezarritako balioarekin biderkatuko da, eta, nolana ere, gutxieneko balioa 3,00 euro/m² izanen da.

BOSGARREN KAPITULUA

DIRUA EMATEA APROBETXAMENDUAREN GEHIKUNTZAREN %10EKO LAGAPENAREN ORDEZ

11. artikulua. Aplikazioa.

Kapitulu hau aplikatuko da aprobetxamenduaren gehikuntzaren %10 lagatzeko betebeharragatik dirutan eman beharrekoa kalkulatzeko; 1/2017 LFDaren 96.2.a) artikuluan jasotzen da betebehar hori.

Aprobetxamendua handitzen denean kuantifikatuko da.

12. artikulua. Kalkulua.

Honako prozedura honen bidez kuantifikatuko da kalkulua:

12.1. Aprobetxamenduaren gehikuntzan handitutako eraikigarritasunaren %10 kalkulatu da, eraikitako metro karratuetan:

-Edozein erabilerako eraikigarritasuna handitzen den kasuetarako:

Azalera = % 10 x eraikigarritasuna handitzeari dagokion eraikitako azalera (m² c)

-Erabilera bizitegi-erabilerara aldatzen den kasuetarako:

Azalera = % 10 x eraikigarritasuna handitzeari dagokion eraikitako azalera (m² c) x (bizitegi-erabilera berriaren homogeneizazio-koefizientea/lehendik dagoen erabileraren homogeneizazio-koefizientea).



12.2. Horrela lortutako azalera Altsasuko Udalaren balorazio-txosteneko 6.3.5.1 taulan ("Eragin-balioaren kalkulua") ezarritako balioarekin biderkatuko da.

SEIGARREN KAPITULUA

PROZEDURA

13. artikulua. Prozedura.

13.1. Kudeaketako hirigintza hitzarmenari atxikitzean finkatuko da ordenantza honen arabera dirutan eman beharrekoa. Hitzarmenaren edukia ordenantza honen I. eranskinean dago jasota.

13.2. Kudeaketako hirigintza hitzarmenarekiko atxikimendua formalizatutzat joko da zuzkidura-jarduketaren sustatzaileak I. eranskineko hirigintza hitzarmenari atxikitzeko adierazpena aurkezten duenean, behar bezala beteta eta sustatzaileak sinatuta, eskabidearekin batera.

13.3. Hiri-jarduketarako plan berezia, beharrezkoa denean, ez da behin betiko onetsiko, edo, hura beharrezkoa ez denean, obra-lizentzia ez da emanen, lagapena egiteko hirigintzako obligazioak (ordenantza honetan ezarriak) dirutan eman beharrekoa egiazki pagatu arte eta I. eranskineko kudeaketako hirigintza hitzarmenari atxiki arte.

13.4. Obra-lizentzia ukatzen bada, edo, beharrezkoa denean, hiri-jarduketarako plan bereziaren behin betiko onespina ukatzen bada, hitzarmenarekiko atxikipena indarrrik gabe geldituko da berehala, eta, beraz, Udalak sustatzaileari itzuli beharko dio ordaindutakoa, 15 egun baliodunean, lizentzia edo hiri-jarduketarako plan bereziaren behin betiko onespina ukatzen dela jakinarazten denetik.

XEDAPEN IRAGANKOR BAKARRA

Espediente bat hasi bada ordenantza honek indarra hartu baino lehen, espedientean ezarritakoaren arabera egingen da monetarizazioa. Ezer ez bada ezartzen, ordenantza honetan xedatutakoa aplikatuko da.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61
FAX 948 56 38 55
www.altsasu.net
altsasu@altsasu.net
✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honek ez du ondorio juridikorik izanen harik eta testua oso-osorik Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost egun iragan arte, epe hori baitute Estatuko edo Foru Komunitateko Administrazioek toki entitateei errekerimendua egiteko, haien egintzak edo erabakiak deuseztatzeari begira.



I. ERANSKINA

Kudeaketako hirigintza hitzarmena, zuzkidura-eragiketetan dirua emateko nahitaezko lagapenen orde. Eredua

Kudeaketako hirigintza hitzarmena, zuzkidura-eragiketetan dirua emateko nahitaezko lagapenen orde. Eredua

Bildurik:

Alde batetik,jauna, Altsasuko Udaleko alkate udalburua den aldetik (Udala, hemendik aurrera).

Bestetik,, (bere buruaren izenean eta eskubidean) (.....IFK duen enpresa ordezkatzuz, notarioak egunean eta protokolo-zenbakiarekin emandako ahalordearen arabera), helbidea duena jakinarazpenetarako (sustatzailea, hemendik aurrera).

HONAKO HAU AZALTZEN DUTE:

1. 1. Sustatzaileak zuzkidura-jarduketa bat gauzatu nahi duela Altsasun, honako ezaugarri hauek dituena:

-Kokapena:

Katastroa

Posta-helbidea:

Indarreko HAPOa:

-Jarduketaren xedea:

-Eragiketa honen ondorioz:



Altsasuko Udala

Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.alsasu.net

alsasu@alsasu.net

✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

- Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna handituko da: m².
- Egungo erabilerara batzuk bizitegi-erabilerara izatera aldatuko dira: m², eta etxebizitzaren kopurua handituko da: etxebizitza.
- Industriako eta/edo zerbitzuetako lurzoruan eraikigarritasuna handituko da: m².
- Aprobetxamendua handituko da: m².

2. 1/2017 LFDaren 96.2 artikuluan ezarritakoa betez, sustatzaileak hirigintzako betebeharrak (lege horren 55. artikuluan ezarritako nahitaezko lagapenak) bete behar dituela.

3. 3. Lagapen horiek fisikoki gauzatzea ezinezkoa denez, lur horiek entregatu beharrean, haien balioa dirutan emanen dela, jarduketan bertan aurreikusita egon daitekeen finantzaketa publikoaren parte bat ordaindu ahal izateko edo lurzoru-ondare publikoan sartzeko; horren xedea izanen da, nagusiki, eraikinen birgaitze-jarduketak edo hiri-berroneratzeko edo berrikuntzako jarduketak ordaintzea.

4. 1/2017 LFDaren 23., 24., 25. eta 26. artikuluetako araudiak aukera ematen duela Udalak hirigintza hitzarmenak sinatzeko entitate eta pertsona publiko eta pribatuekin, hirigintza jarduera hobeki eta eraginkorrago gauzatzeko eta hirigintza garapen koherenteagoa lortzeko.

5. Lagapena egiteko betebeharren balorazio ekonomikoa Altsasuko udalerrian indarrean dagoen monetarizazio ordenantzaren dagoela jasota (.....zenbakiko Nafarroako Aldizkari Ofiziala, egunekoa), eta, ordenantza horretara igorrita, 1/2017 LFDaren 25.2 artikuluan ezarritako obligazioa betetzen dela.

Hiri-jarduketarako plan berezian ezarritakoarekin bat (.....zenbakiko Nafarroako Aldizkari Ofiziala, egunekoa), aipatu alderdiek hitzarmen hau sinatzen dute, honako hauen arabera.

KLAUSULAK

1. Azalpen zatiko 3. puntuan jasotako ezaugarriak ikusirik, sustatzaileak honako zor hauek aitortzen ditu:

a) Dirutan eman beharrekoa, sistema orokorretarako lagapenaren orde (ordenantzaren 4. artikulua):



Altsasuko Udala

Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.altsasu.net

altsasu@altsasu.net

✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

..... Gehikuntzaren $m^2 \times 15/100 \times$ (6.6.2 taulako zenbatekoa) =
..... euro.

b) Dirutan eman beharrekoa, toki zuzkiduretarako lagapenaren orde (ordenantzaren 6. artikulua):

..... Gehikuntzaren $m^2 \times 50/115 \times$ (6.6.2 taulako zenbatekoa) =
..... euro.

c) Dirutan eman beharrekoa, industrialde edo zerbitzu-poligonoetako lurzoruen lagapenaren orde (ordenantzaren 8. artikulua): %10 x gehikuntzaren $m^2 /$ batez besteko eraikigarritasuna x (6.6.2 taulako zenbatekoa) = euro.

d) Dirutan eman beharrekoa, aparkatzeko lekuaren lagapenaren orde (ordenantzaren 10. artikulua): (9. artikuluaen ondoriozko aparkalekuak) x 12,50 x (6.6.2 taulako zenbatekoa) = euro.

e) Dirutan eman beharrekoa, aprobetxamenduaren gehikuntzaren orde (ordenantzaren 12. artikulua): %10 x handitutako eraikigarritasunaren $m^2 \times$ (6.1 taulako zenbatekoa) = euro. Dirutan eman beharrekoa, guztira (a), b), c), d) eta e) apartatuen batura): euro

2. 2. Sustatzailea behartuta dago dirutan eman beharrekoa (aurreko estipulazioan zehaztua) pagatzera, honako epe hauetan:

a) Zuzkidura-jarduketa gauzatu aurretik hiri-jarduketarako plan berezia tramitatu behar baldin bada, tresna behin betiko onetsi baino lehen ordaindu beharko da dirukopuru osoa. Banku-abala ere onartuko da, zor osoaren ordainketa bermatzen badu eta hilabeteko epean aurkezten bada, hiri-jarduketarako plan berezia behin betiko onesten denetik hasita.

Hiri-jarduketarako plan berezia ez da behin betiko onetsiko, inolaz ere, hirigintzako obligazioak bete eta/edo abalatu ez badira; sustatzaileak berariaz onartzen du hiri-jarduketarako plan bereziaren indarraldia etenen dela hirigintzako betebeharrengatik dirutan eman beharrekoa osorik pagatu arte.



Altsasuko Udala

Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.alsasu.net

alsasu@alsasu.net

✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

b) Zuzkidura-jarduketak hiri-jarduketarako plan berezia behar ez badu, obra-lizentzia eskatzeko unean ordaindu beharko da zor osoa.

Obra-lizentzia ez da emanen hirigintzako obligazioak bete ez badira; sustatzaileak berariaz onartzen du lizentzia emateko prozedura etenen dela hirigintzako betebeharreatatik dirutan eman beharrekoa osorik pagatu arte.

3. Altsasuko Udalak, hirigintzako administrazio jardulea den aldetik, onartzen du egin zaion eskaintza, Administrazio horri nahitaez laga beharreko hirigintzako aprobetxamendua dirutan gauzatzeko, hitzarmen honen lehenbiziko estipulazioko diru-kopuruan.

4. Altsasuko Udalak hitzarmen honen berri emango dio Jabetza Erregistroari, eta, era berean, Hiri Jarduketarako Plan Berezia izapidetu behar den kasuetan, azken hirigintza-tresna horren berri ere emango da, inskribatzeko.

Diru-kopuru osoa likidatuta, Udalak ordainketa agiria egin eta jabetza-erregistroari igorriko dio.

5. 5. Udalak eskuratzen duen diru-kopuruak 1/2017 LFDaren 226. artikuluan ezarritako izaera eta araubidea izanen ditu, eta 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren 230. artikuluan ezartzen diren xedeetako batera zuzenduko da derrigorrez, eta honela, eta ez bestela, Udalaren aurrekontuan sartuko da.

6. 6. Hitzarmen honek izaera administratiboa du, eta, formalizatu eta onesteari dagokienez, 1/2017 LFDaren IV. kapituluko arauari jarraituko die, baita arlo honetan aplikatu beharreko araudiari ere; hitzarmena bete, interpretatu eta azkentzeari eta haren efektuei dagokienez, administrazioarekiko auzien jurisdikzio-ordenari dagokio eskumena.

Eta ados daudela erakusteko, bi alderdiek goian aipatutako tokian eta egunean sinatu dute.

Udala

Sustatzailea