

35/2002 FORU LEGEA, abenduaren 20koa, lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzkoa.

NAFARROAKO GOBERNUKO LEHENDAKARIA NAIZEN HONEK

Aditzera ematen dut Nafarroako Parlamentuak honako hau onetsi duela:

FORU LEGEA, LURRALDEAREN ANTOLAMENDUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKOA

ZIOEN AZALPENA

I

13/1982 Lege Organikoak, abuztuaren 10ekoak, Nafarroako foru eraentza berrezarri eta hobetzeari buruzkoak, Nafarroako Foru Komunitateari aitortzen dio, bere 44.1 artikuluan, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorreko eskumen eskusiboa.

Foru Komunitateak erabili egin du eskumen eskusibo hori, Lurraldearen antolamenduari buruzko azaroaren 11ko 12/1986 Foru Legetik hasita, dagoeneko zenbait foru lege onetsi baititu. Bide horretako mugarririk garrantzitsuena Lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko uztailaren 4ko 10/1994 Foru Legea izan da, haren bidez eratu baitzen arau-sare bat, zeinaren gainean kodetu zen, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, Nafarroan aginduko zuen araudia, tresna juridiko orokorra izateko xedez sortu zena, alor honetako eragileek eta esparru juridikoan dihardutenek erregulazio oso eta sistematiko bat izan dezaten. Dena dela, aipatutako 10/1994 Legearen oinarrian, harekiko ezin ukatzeko mendekotasunez, Lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruzko Legearen testu bateginean (ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsia) finkatzen zen hirigintza-antolamendu orokorra zegoen; izan ere, hura abiapuntutzat eta Nafarroako berezitasunak kontuan harturik, egokitzapen bat egin zela adierazten zen.

Estatuko ordenamendu juridikoan sekulako garrantzia duen gertakaritzat jo beharra dago Konstituzio Auzitegiak 1997ko martxoaren 20an eman zuen epaia, zeren eta deuseztu egiten baitzuen aipatu testu bategineko zati handi bat, autonomi erkidegoen eskumen berekien alorrean sartzen zela argudiatuz. Horren ondorioz, testu bategin hori zeharo ahuldurik utzi zuen, hain indargeturik ezen berpiztu behar izan baitzen aurreko testu bategina, 1976. urtekoa, nahi gabeko hutsaldirik izan ez zedin. Estatuaren gainerakoan ez bezala, aipatutako epaiak ez zuen eragin handirik izan Foru Komunitatean, zeren eta, arestian esan den modura, berak kode oso bat baitzuen, xede globalizatzailearekin onetsi zena. Dena dela, ohartarazi behar da ezen gai batzuetan, Foru Legeak testu bateginera jotzeko esaten zuenean eta, testu hori konstituzio-kontrakotzat hartua baitzen, hutsarte juridikoak eta ondoriozko interpretazio-arazoak sortzen zirela. Egoera horrek beharturik, Estatuak hurrengo urtean onetsi behar izan zuen apirilaren 13ko 6/1998 Legea, Lurzoruaren araubidearen eta balorazioen gainekoa, luzera nahiz eduki aldetik 1982. urteko aurreko testu bategin hura baino askoz ere txikiagoa. 6/1998 Legeak arautu nahi ditu soil-soilik Estatuaren eskumenekoak diren gaiak, betiere Konstituzio Auzitegiaren doktrinaren arabera, erran nahi baita, lurzoruaren jabetzari, desjabetzapenari eta balorazioei dagozkienak, eta, are haratago joz, horietan ere onartzen du, zenbait kasutan, autonomia erkidegoetako legeriak dagokien garapena eman diezaien. Horrek denak, ondorioz, Estatuako legeriaren eta foru legeriaren arteko harreman esparru berri bat ezarri zuen, foru legeriaren joko zelaia nabarmen zabalduz, 1992ko testu bateginean hirigintzari buruz luze

eta zabal emandako erregulazioaren ateka estutik igaro beharrik izan gabe. 6/1998 Legearen aurka, konstituziokontrakotasuna argudiatuz, errekurtsua aurkeztu zuen zenbaitek, horien artean Nafarroako Parlamentuak berak. Errekurtsio horiek partzialki baietsi ditu Konstituzio Auzitegiaren uztailaren 11ko 164/2001 epaiak, zeinak are gehiago zehaztu baititu, alor honi dagokionez, Estatuaren eta autonomi erkidegoen arteko eskumen mugak. Beraz, eskumen esparru berri baten aurrean gaude, Nafarroako Foru Komunitatearen mesedetan, Komunitateak arautzeko askatasun osoa baitu lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, betiere errespetatzen baditu 6/1998 Legeak aipatzen dituen muga garrantzitsu batzuk (lehen baino askoz ere txikiagoak), Konstituzio Auzitegiaren 164/2001 epaiak zehazten duen moduan.

6/1998 Legearen onespenez berarekin ekarri zuen, Foru Komunitatean, 10/1994 Foru Legea aldatu beharra. Aldaketa hori hirigintza aprobetxamenduaren arloko presako neurriei buruzko abenduaren 30eko 24/1998 Foru Legearen eskutik etorri zen. Izenagatik ikusten denez, foru lege horrek oso mugatua zuen bere edukia, gai bakar bati besterik ez baitzion heltzen; izan ere, horrela foru ordenamendua egokitu nahi zen Estatuko legerian jabetzaren eskubide eta betebeharrei buruz finkatutako oinarritzko printzipioetara. Halaber, 1999. ekitaldirako Nafarroako aurrekontu orokorreki buruzko abenduaren 30eko 21/1998 Foru Legearen bidez, hein batean aldatu zen 10/1994 Foru Legeko hamargarren xedapen gehigarria, Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiaren osakerari dagokionez. Orain dela gutxi, berriz, azaroaren 27ko 22/2001 Foru Legeak 10/1994 Foru Legeko 273. artikulua aldatu du.

Ilido berean, Nafarroako Parlamentuak lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean eragina duten beste lege batzuk ere onetsi ditu, baina lege sektorialak izan dira, xede espezifikoa dutenak, hau da, 10/1994 Foru Legean aldaketa zuzenik sartzeko asmorik gabekoak. Horietakoa dugu abenduaren 29ko 14/2000 Foru Legea, Sarrigurengo udalez gaindiko planeamendu sektorialak ukituriko eremua besterentzeko prozesua arautzen duena.

Beste alde batetik, azpimarratu behar da ezen, lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduaz ez ezik, ingurumenari buruzko legeriaz ere arduratu dela Foru Komunitatea, modu berezian gainera, 10/1994 Foru Legean ezarritakoak betez, Nafarroako naturguneei buruzko ekainaren 17ko 9/1996 Foru Legearen onspenaren bitartez.

Beraz, testuinguru berri honetan kokatu behar da foru lege hau, kontuan hartu baititu Estatuko ordenamendu juridikoaren esparru berria eta Nafarroaren eskumenen garapena. Hori dena, inondik inora ahortzi gabe 10/1994 Foru Legearen babesean bizi izandako urteetako eskarmentua, haren dohain guztiez baliatzeko aukera ematen baitu, Nafarroaren eskumenen garapen erabatekoaren aldeko beste urrats bat emateko.

II

Legeei dagokien errealitate hori deusetan ukatu gabe, ezer baino lehen aztertu behar genuke zein diren gaur egun, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, konpondu beharreko arazoak. Izan ere, legeen xede nagusia gizartearentzat baliagarriak izatea baita, dagokien erantzuna emanez herritarren beharrei, zeinen artean batzuk, etxebizitzarena kasu, oinarri-oinarritzekoak baitira. Lehenbiziko tokian jarri behar da Nafarroaren garapen jasagarria, nahitaezko helburua, gizakiaren lurraldearen gaineko esku-hartze orok aurreikusitako behar baititu eragin ditzakeen ondorioak, ingurumenaren aldetik egokia izan den espazio fisikoa utzi ahal izateko, etorkizunari begira.

Helburu horri estu-estu loturik aurkitzen dugu lortu nahi den bizi-kalitate bat, zeinak, ingurumen eta gizarte balioei eutsi ahal izateko, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren ordenamenduaren aldetik babes hartuko duen. Nafarroak egitura jakin bat du, eta hori arautu egin behar da, bere herritarrek nahi duten lurralde eredia xede izanik, betiere beren beharrekin bat etorriko den bizimodu bat garatu ahal izateko, baina aldi berean, baita ere, etorkizunari begira, ondoko belaunaldiek esijitzen ahalko baitute hartuko duten lurraldea ez dadila egon gaur egun baino makurrago.

Herritarren beharren artean etxebizitza da gaur egun garrantzitsuenetariko bat. Horregatik, foru lege honen helburuetako bat da, dudarik gabe, laguntza ematea, ordenamendu juridikotik, Nafarroako herritarrek behar duten etxebizitza duina era errazean lor dezaten, bideko oztopoak kenduz eta bultzatuz eginez, erreminta juridikoen bidez, herritarrek etxebizitza erosteko unean egoera hobean egon daitezten. Horretarako, foru lege honek etxebizitza eskuratzea erraztuko duten zenbait neurri ezartzen ditu bere artikulua bilduma osoan, baina batez ere lurzoruaren merkatuari dagokion tituluan, eraikitze-bideak arinduz, lurzoruaren gainean eraiki ahal izan dadin, era horretan etxebizitza aukera izan dadin, batez ere babes ofizialeko etxebizitzena.

Hori da, hain zuzen ere, jarduketa publikoak arindu eta azkartzeko baliabideak areagotzeko arrazoiak; horrela, lege tresnak arazo sozialak hobeki konpontzeko balio izatea nahi da, lortu nahi diren helburuak erdiesteko gainditu beharreko oztopoak izan ordez.

III

Aipatutako xede horiek bilatzea ez da administrazio publiko bakar baten eginkizuna, baina ezta guztiena ere bakarrik. Zeregin honetan denek egon behar dute baturik herritarren beharrei konponbide bat emateko, denik hobereana, betiere lurraldearentzat, hirientzat nahiz herriarentzat jasagarria izanen den garapen esparru baten barrenean. Ildo horretan, Foru Legearentzat oinarritzeko jomuga izanen da administrazio publikoen arteko lankidetzaren, batez ere Foru Komunitateko administrazioaren eta toki entitateen artekoa, eta horretarako idatzi da I. titulua, harreman hauek arautzen dituenak. Baina, horretaz gainera, herritarrek ere badute, subjektu partikularrak diren aldetik, arestian aipatu helburu orokorrak lortzeko prozesuan esku-hartu eta laguntzeko eskubidea, eta foru lege honek azpimarratu egin nahi du parte-hartze hori.

IV

Foru Komunitateak izan du tresna arau-emaile berezi bat, 10/1994 Foru Legea hain zuzen ere, baina testu hori, aipatutako arrazoiak direla medio, berrikusi egin behar da. Nolanahi dela ere, berrikuspenaren xedea lehendik zegoena hobetzea baita, ontzat hartzen da ahalezkoa dela erakutsi duen edukiaren zatia, baina baztertu egiten da lege-printzipio berriekin bateraezina dena, eta ikuspegi berriak irekitzen dira 10/1994 Foru Legea onetsi zen garaian indarra zuen marko estua dagoeneko desagertu den arloetan. Beraz, foru lege hau, orain gainera nahitaez, lege tresna orokor bat da, eta bere baitan biltzen ditu lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari aplikatzen ahal zaizkien arau guztiak, kontuan hartuz lehengo esperientzia eta inola ere aiantzi gabe Nafarroako errealitatea bere alderdi guztietan.

Premisa horietan oinarrituz, foru lege hau zazpi titulutan banatzen da, eta horiei gaineratu behar zaizkie xedapen gehigarria, iragankorrak, indargabetzailea eta azken xedapenak, honako zioen azalpen honetaz gainera. Ohartarazi behar da nabarmen murriztu dela 10/1994 Foru Legeko

manuen kopurua, soil-soilik oinarritzko arauak eman nahian, erregelamendu bidezko garapen osagarriarako bidea zabalik utzita.

V

Atariko tituluak finkatzen ditu Foru Legearen xedea eta helburuak. Aipatzen dituen gauzen artean, azpimarratu behar da nola lotzen duen Legea hainbat konstituzio-printzipioekin: etxebizitzarako eskubidea, ingurumenekoa, ondare historikoari dagokiona eta hirigintzako gainbalioetako partaidetzarena. Beste aldetik, deklaritzen da ezen lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren jarduna eginkizun publiko bat dela, nahiz eta ekimen pribatuaren partaidetza ere kontuan hartzen den, eta bereziki azpimarratzen dira herritarren parte-hartzearen garrantzia eta pertsona guztien eskubidea lurraldeari nahiz hirigintzari buruz informazioa jasotzeko.

VI

I. tituluak, administrazio publikoen eskumenei buruzkoak, esaten du zein diren Nafarroako lurraldearen antolamenduan eta hirigintzan esku-hartzen duten subjektu publikoak, finkatzen ditu haietako bakoitzaren eskumenak eta arautzen ditu esparru honetan halabeharrez gertatu behar duten administrazioen arteko harremanak. Lurraldearen antolamendua eta hirigintza eginkizun publikoak direnez gero, beharrezkoa zen Foru Legearen hasieran berean ager zitezen esku-hartzen zuten administrazio publikoak eta bakoitzaren eskumenak zein ziren, eta ez bukaeran aurrekoan egin zen bezala. Horregatik, gure foru legerian lehenbiziko aldiz, zehaztu egiten dira Nafarroako Foru Komunitateko administrazioaren eskumenak eta udalen eskumenak, udal autonomiarentzako begirune osoz eta udalek hirigintza gaietan izan behar duten protagonismoa bermatuz. Ildo horretan, esate baterako, azpimarratu behar da kendu direla 10/1994 Foru Legean aipatzen ziren subrogazio kasu espezifikoak. Beste aldetik, Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua sortu da, parte-hartze organo gisa. Halaber, aipatzen da zein antolaketa administratiboren bidez bete behar dituen administrazio bakoitzak bere eskumenak, antolaketa-bide desberdinak eskainiz, gero administrazio bakoitzak, autoantolatzeke duen ahalmenaz baliatuz, bere interesei begira komenigarriena zaiona hauta dezan. Bereziki goraiatu dira instituzioekiko leialtasunaren printzipioa, koordinazioarena, lankidetzarena, laguntzarena eta elkarren arteko informazio trukearena. Printzipio horiek guztiak, administrazio jardunaren sektore guztietan aplikatzekoak badira ere, lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean esanahi berezia izanzen dute, bertan biltzen baitira, elkarrekiko harremanean, mota askotako interesak, publiko nahiz pribatuak. Sistema ixteko, eransten da egin daitezkeela hirigintza-lankidetzako administrazioen arteko hitzarmenak eta aipatzen dira partzuergoak, alor honetan eskua duten administrazio publikoen arteko lankidetzak bideratzeko formula bereziki malguak diren aldetik. Azkenik, arautzen dira partikularrekin egin beharreko hirigintza-hitzarmenak.

VII

II. tituluak, lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduari buruzkoak, aipatzen ditu lurraldearen antolamenduko eta hirigintza plangintzako tresnak. Lurraldearen antolamenduari dagokionez aldaketa garrantzitsuak egin dira. Alde batetik, tresnen artean kendu egin dira lurraldearen antolamenduko jarraibideak eta herrialdeko hirigintza arauak. Beste aldetik, tresna berriak sortu dira, hala nola Nafarroako lurralde estrategia, lurraldearen antolamenduko planak eta lurralde ekintzako plan zuzentzaileak. Nafarroako lurralde estrategia sortzearekin, lurraldearen antolamenduko tresna

zabal bat eratu nahi da, batez ere estrategikoa eta, beraz, orientatzailea, Nafarroako lurralde osorako arauak emanen dituena. Lurraldearen antolamenduko planek, aldiz, Nafarroako zati bat hartzen dute jardun-eremutako, eta hari buruzko determinazioak ezartzen dituzte, garapen koordinatu eta egoki batean. Halaber, lurralde ekintzako plan zuzentzaileek helburu dute lurraldearen antolamenduko plan baten ondorioak diren lurraldearen gaineko jarduera sektorialak zehaztu, koordinatu eta programatzea. Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialeki dagokienez, eusten zaio figura horri, baina argitu egiten dira bere manuetako batzuk, batez ere zehazteko ahalik eta erarik garbienean bien arteko desberdintasunak, alegia, planen eta proiektuen artekoak. Aldaketa sakonak sartu dira, baita ere, hirigintza plangintzari buruz. Lehen bezala, bereizi egiten dira planeamendu orokorra, udal plan orokorra eta garapen planeamendua. Dena dela udal plan orokorraren hiru figura aipatzen dira: plan arrunta, hiru mila biztanle edo gutxiagoko udalerrientzako plana eta bostehun biztanletik beheitiko udalerrientzako plan erraztua, udalerrietako populazio-kopuruaren arabera tresna egokiago eta arinagoak izateko, kontuan hartuz Nafarroako egoera berezia, udal arloan. Nolanahi dela ere, aldaketarik garrantzitsuena izan da udal plan orokorraren konfigurazio berria. Alde batetik, haren osagai gisa sartu da lurraldea okupatzeko estrategia eta eredu. Bestetik, antolamendu egituratzaileko determinazioen eta antolamendu xehekatuko determinazioen arteko bereizketa ezarri da, foru legean oinarritako bereizketa dena. Determinazio horien arteko lehenak beti ezarri beharko ditu udal hirigintza-planak, baina bigarrenak utz daitezke garapen planeamendu baterako, zeinak haiek aldatu ere egiten ahal baititu, betiere modu arrazoituan. Horretaz gain, azpimarratu behar dira etxebizitzari buruzko determinazioak, eta ekipamendu nahiz zerbitzuetarako espazioei buruzkoak, zeinetan, alde batetik, ezartzen baita ezen egiten ahal diren etxebizitzaren 100eko 50 babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak izanen direla, eta horien artean erdiak babes ofizialekoak, eta, beste aldetik, estandar berriak sartzen baitira, udalerrien hirigintza kalitatea hobetzeko. Udal plan orokorraren garapen planeamenduaren barrenean sartu da, baita ere, beste kategoria bat, sektorizazio plana, zeinak izan behar baitu sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria lurzoru urbanizagarri sektorizatua bihurtzeko bidezko planeamendu tresna, era horretan garatu ahal izateko, aldi berean edo geroago, plan partzialen bidez. Bi aldaketa horiek direla eta, II. kapitulu hau erabat berrikusi behar izan da, 10/1994 Legean ezarri zen testua alegia. Beste aldetik, hirigintza planak egin eta onesteari eta bere ondorioei dagokienez, berrikuntza batzuk sartu dira, planak arintzeko asmoarekin, eta ezarri da ezen, garapen planeamenduren batean udal jarduera geldirik baldin badago, sustatzaileak berak esku-hartzen ahalko duela, jarduerarik ezak ekarritako paralizazioa konpontzeko. Azkenik planeamendurako jarraibide teknikoak izeneko figura sartu da, planak egiterakoan irizpide teknikoak bateratzeko beharrak eraginik, hirigintzarako hizkera bat izateko guztientzat.

VIII

III. titulua garrantzitsuenetako bat da, lurzoruaren hirigintza araubidea ezartzen baitu, hau da, zehaztu egiten ditu lurzoru mota desberdinak eta mota horietako bakoitzaren gainean jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak. Gai honetan, 6/1998 Legeak finkatu egiten ditu lurzoruaren jabetzarako eskubidea erabiltzeko oinarritako baldintzak, geroko baldintza horien garapena foru legegilearen esku utziz. Titulu bakar batean bildu dira jabetzaren araubideari buruzko erabakiak, lehenago zenbait titulutan barreiatuak zeudenak. Ardatza lurzoruaren sailkapenaren erregulazioa da, oinarritako legeriak inposatzen dituen hiru lurzoru motak definitzen baitira. Lehenik, hiri-lurzorua, zeinaren ezaugarria urbanizazio bat izatea baita. Urbanizazioa burutua edo burutu gabea den, hiri-lurzorua finkatua edo finkatu gabea izanen da. Bigarrenik, lurzoru urbanizaezina dugu, zeinaren ezaugarria baita, 6/1998 Legean ezarritakoaren arabera, babes berezia edo hirigintza-garapenetik

kanpo egotea merezi duten balio batzuk izatea. Bat etorririk lurzoru baliabide natural berriztaezina dela dioen baieztapenarekin, foru lege honek zehaztu eta argitzen du zein diren lurzoru jakin batek eduki behar dituen balioak urbanizaezinen artean sailkatzeko, eta bereizi egiten ditu, horren barrenean, babestu beharreko lurzoru urbanizaezina eta gorde beharreko lurzoru urbanizaezina, bi mota horiek beste zenbait azpisailetan banatzen direlarik. Eta hirugarrenik, lurzoru urbanizagarria dago; alegia, 6/1998 Legeak ematen dion gerakin-lurzoru aizaeraren arabera, ez hiri-lurzoru ez lurzoru urbanizaezina ez dena, eta bere barrenean bereiz daitezke lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea.

Lurzoru mota desberdinak era horretan sailkatu ondoren, haietako bakoitzaren eskubide eta betebeharrak ezartzen dira, 6/1998 Legeak eskubide eta betebeharrak haurtzat finkatutako oinarriko baldintzak garatuz; horri dagokionez, foru lege honetan zehazten diren alderdi nagusiak dira hirigintza-aprobetxamenduaren zehaztapena, haren ehuneko bat nahitaez laga beharra, lurzoru urbanizagarriaren bilakaera sustatzeko eskubidea eta lurzoru urbanizaezinen araubidea. Bere hartan dirau Hirigintza aprobetxamenduaren arloko presako neurriei buruzko abenduaren 30eko 24/1998 Foru Legean ezarritakoak, esaten duenean laga beharreko hirigintza-aprobetxamenduaren portzentaia 100eko 10a dela, eta, gainera, dagoeneko urbanizatutako lurzoruarena, edo, bestela esateko, 100eko 10aren lagapena urbanizazio kargetatik salbuetsirik gelditzen da.

Foru Legearen berrikuntza nabarmenenetako bat lurzoru urbanizaezinen araubidea da. Lurzoru urbanizaezinen babesa, planeamenduak gaindi ditzakeen gutxieneko arauen bidez emana, aurreko legeriaren aldean asko erraztu da. Alde batetik, orain bi kategoria besterik ez direlako bereizten, babestu beharra eta gorde beharra, eta hortik oinarriko bi araubide besterik ez, aurreko legerian sei araubide bereizten ziren lekuan. Beste aldetik, ez direlako zehatz-mehatz ematen lurzoru urbanizaezineko mota bakoitzean onartutako eta baimengarritzat jotako jardura eta erabilera guztiak; horren ordez, esaten da jo behar dela babestu beharreko lurzoru urbanizaezinari buruz legeria sektorialean edo planeamenduan xedatzen dena, eta gorde beharreko lurzoru urbanizaezinari dagokionez, arau orokor bat ematen da, non adierazten baita onartzen direla eraikuntzakoak ez diren jarduerak eta baimengarriak direla eraikuntzakoak direnak, baina betiere aukera emanez arau orokor hori erregelamendu bidez zehazteko edo salbuesteko. Lurzoru urbanizaezinen araubidean aipatzen den beste berrikuntza bat da orain Foru Legean sartzen direla gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean familia bakarreko etxebizitza bakartuentzako baimenak emateko baldintzak (lehen erregelamendukoak baitziren), zeinen artean ageri baita administrazio eskudunaren lurzatiaren hirigintza aprobetxamenduaren 100eko 10a eskuratzeko jabeek duten betebeharra.

Azkenik, III. titulu honek bildu eta garatzen du hirigintzako balorazio eta desjabetzapenei buruz Estatuko legerian xedatutakoa; izan ere, titulu honetan sartu da lurzoruaren jabetzari eta bere hirigintza-araubideari estu-estu loturiko gaia delako. Kendu egin da nahitaezko salmentaren araubidea, oso tresna zaila izan eta apenas erabili baita 10/1994 Legeak indarrean iraun duen denboran.

IX

Foru lege honetako IV. tituluak planeamenduaren exekuzioaren gaia jorratzen du. Bi ideiak gobernatu dute, nagusiki, titulu horren edukia: batetik, exekuzio prozedurak arintzea eta, bestetik, beste jarduketa sistema batzuk ezartzea. Horretaz gain, tituluak egitura desberdina du, 10/1994 Foru

Legean zuena ez bezalakoa, ordenamendu oso bat sartzen baita, lehen nahitaezkoa zen Estatuko legeria oinarritzat hartu beharrik izan gabe, izan ere, hirigintzako exekuzioa oso-osorik erkidegoaren eskumenekoa da.

lido horretan, areagotu egin da titulu honen egitura sistematikoa, alde batetik sakonduz jarduketa sistematiko eta asistematikoen arteko bereizketan, eta jarduketa sistematikoen barrenean zehaztasun handiagoarekin eman dira jarduketa sistemak, publikoak eta pribatuak bereiziz. Halaber, hirigintzako lurzatiketak eta birzaketak bakoitza bere aldetik arautu dira; alde batetik lurzaketaren araubide bat ezarri da, lehenago ez zena, eta bestetik birzaketari eman zaio izaera orokor bat, lehen ere jarduketa sistemetan erabili ohi zena.

Jarduketa sistemen barrenean eragile urbanizatzailearen sistema sartu da, berrikuntza gisa, Nafarroako Parlamentuak 1999ko otsailaren 11n emandako erabakiaren bidez eskatzen zuen bezala. Jarduketa sistema berri hau, beste sistema bat da, jabeen jarduteko eragingo dien akuilua izateko eta, aldi berean, lurzoruaren urbanizazioa abiarazteko balioko duena.

Hiri-lurzoru finkatuari buruz, kendu egin da aprobetxamenduen transferentzien figura, uste baita transferentzia horiek dagoeneko ez dutela lekurik Estatuko legeriak sartzen duen higiezinaren jabetza sistema berri eta oinarritzakoaren barrenean.

X

V. tituluak eraikuntzaren eta lurzoruaren erabileraren gaineko esku-hartzea eta hirigintza-diziplina ditu aipagai, eta bertan, oro har, lehengo arauketari eusten zaio. 10/1994 Foru Legearekin alderaturik, berrikuntzak II. kapituluaren sartu dira, hirigintzako legezkotasunaren babesari eta hautsitako ordena lehengoratzeari buruzkoan. Hasteko, argitu egiten dira hirigintza-ikuskapeneko eskumenak, protagonismoa udal guneari emanez eta Foru Komunitateko administrazioaren ikuskapen arloko eskumenak murriztuz lurzoru urbanizaezinen eta udalez gaindiko interesen esparrura. Behin hori finkatuz gero, Foru Legeak onartzen du hitzarmen bidez berre daitezen Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Hirigintza Departamentuaren ikuskapen arloko eskurantzak. Horretarako, Foru Legeak onartzen du aipatutako Departamentuak hirigintza ikuskapeneko zerbitzu bat era dezan erregelamendu bidez, horko langileak agintaritzako agente izendatuz, hirigintzako legezkotasunaren babesa hobetzeko eta hautsitako araua lehengoratzeko jarduketak nahiz zehapenekoak errazteko. Eta hirugarrenik, erraztu egin dira hirigintzako legezkotasuna babesteko eta kaltetutako errealitate fisikoa konpontzeko prozedurak.

XI

VI. tituluak lurzoruaren merkatuan esku-hartzeko tresnak aipatzen ditu. Titulu honen barrenean argi eta garbi bereizten dira Udalaren Lurzoru Ondarea eta Lurzoru Publikoaren Foru Bankua. Lehenari dagokionez, berriz idatzi dira berari buruzko manuak, garbi utzi nahi baita hasiera-hasieratik udalaren lurzoru ondarea ondare berezi bat dela, legeak zuzenean sortzen duena udal guztientzat nahitaezko lagapenaren eta desjabetzapenaren bidezko eskurapenaren kasuetan edo lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzerakoan, bi mila biztanletik goitiko udalek atxikitzen dituzten ondare-ondasunekin edo horretarako eskuratzen dituztenekin sortu behar duten ondarearen aurrean. Ondare berezia denez, bere xedea lortzeko kudeaketa bat behar du, eta kudeaketa hori zuzena edo beste figura batzuen bitartezkoa izan daiteke, besterentzea edo lagatzea ere gerta daitekeelarik. Aipagarria da, baita ere, lur hauen lagapenarengatik hartzen den kopuruaren

xedeak nola ugaritu diren, betiere helburuak hirigintzakoak izanik. Azkenik, gehitu egin da ondare honi buruzko egintzen kontrola, inbentarioaren eta ondasun hauen kudeaketaren erregistroaren bidez.

Bereiz utzi da Foru Komunitateko administrazioaren lurzoruaren ondare publikoa, Lurzoru Publikoaren Foru Bankua izen berriarekin, hala agintzen baitu 14/2000 Foru Legeak, abenduaren 29koak. Baina izena aldatzeaz gain, ondare honentzako erregulazio orokor eta homogeen bat eman nahi izan da, zeren eta bere eraketarako izan diren arazoak, neurri batean, udalaren lurzoru ondarea eratzekoak ez-bezalakoak izan baitira. Dena dela, onartzen da bere kudeaketa egin dadin tresna-enteen bidez edo besterenduz nahiz lagapenaren bitartez. Era berean, Lurzoru Publikoaren Foru Bankuaren barrenean sartutako ondasunak kudeatzeko kontrol mekanismo batzuk ezarri dira.

Lurzoru Publikoaren Foru Banku honetan aurkitzen dugun berritasunik garrantzitsua da bertara gehitzen dela udalez gairako zuzkidura, zeina baita lurren nahitaezko eta doako lagapena, titulartasun publiko eta gizarte integratioko etxebizitzak eraikitzeak, betiere lurzoru eskuratzeko asmoz etxebizitza lortzeko premia gorrian dauden eta salerosketa merkatuan sartzea zaila edo ezinezkoa zaien populazio-sektoreentzat, hain zuzen ere sektore horien etxebizitza behar horri konponbidea emateko. Hori da lur lagapena egiteko arazoia, xede zehatz honetarako nahitaez erakunde publikoen esku egon behar duten ondasun batzuen truke.

Titulu honetan egin diren gainerako aldaketak dira, hasteko, azalera eskubidea are gehiago garatzea, eta, gero, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei dagokien gaian, alde batetik argitu nahi baitira haiek eratzeko kasuak eta, bestetik, arindu egin nahi da haiek eratzeko aukera, zeina foru dekretu bidez ezartzen baita, hala foru administrazioaren alde nola Nafarroako udalen alde, eta bide horri gehitu behar zaio lurralde edo hirigintza antolamenduko tresnen barrenean finkatzearena.

XII

Azkenik, foru legean aurreikusitakoa betetzeko, zenbait xedapen gehigarri gehitu dira. Xedapen iragankorrei dagokienez, beharrezkoa da azpimarratzea Foru Legearen asmoa dela berehala aplikatzea bere xedapenak, eta, iragankortasun arazoei aurre egiteko, zenbait konponbide eskaintzen dira. Horretarako, nabarmendu beharra dago udal plan orokorren edo planeamendu orokorrean baliokideak diren alderdiak homologatzeko bidea, horiek denek segurtasun juridikoa izan dezaten foru lege honetan agindutakoarekin baliokidetzeari, eta nahitaez egin beharreko egokitzapenengatik ez dadin erregulazio berria aplikatu gabe gelditu luzaro.

Beste aldetik, atzeratu egiten da hiru hilabetez Foru Legearen indarra hartzea, argitaratzen denetik hasita, jendeak ezagutu ahal izan dezan aplikatzen hasi baino lehen.

ATARIKO TITULUA

Foru legearen xedea eta helburuak

1. artikulua. Foru legearen xedea.

Foru lege honen xedea da lurraldea antolatzeko jarduera, hirigintza-jarduera, lurzoruaren erabilerari buruzko araudia eta lurzoruaren merkatuan esku hartzeko instrumentuak arautzea, Nafarroako Foru Komunitatean.

2. artikulua. Printzipio orokorrak.

1. Lurraldea antolatzeko eta hirigintzako jarduera funtzio publiko bat da, zeinak honako hauek hartzen baititu bere barnean: lurzoruaren okupazioa eta erabilera planifikatu, antolatu, gidatu eta kontrolatzea.

2. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorreko jarduketa administratiboen helburua da Nafarroan lurraldearen garapen jasangarria lortzea, horren bidez bermatuz, Konstituzioaren printzipioek hala agintzen baitute, pertsonaren garapenerako ingurumen egokiaz gozatzeko eskubidea, natur baliabideen arrazoizko erabilera, etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea, eta Nafarroaren ondare historiko, artistiko eta kulturalaren kontserbazio, sustapen eta aberastasuna, bai eta komunitatearen parte-hartzea ere ente publikoen ekinbide urbanistikoak sortutako gainbalioan.

3. Lurraldeari dagokion jarduera publiko oro gidatu behar duten printzipioak hauek dira:

a) Lurraldearen gaineko jardueren garapen arrazoizkoa eta orekatua; horren bidez betiere bermatu beharko da lurraldearen aniztasuna eta osagarritasuna eta lurzoruaren aprobetxamendurik onena ziurtatu beharko da, berriztatzerik ez dagoen natur baliabidea den aldetik.

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

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

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

2. Hirigintzaren alorreko jarduera administratiboan honako alderdi hauek sartzen dira:

a) Udalen hirigintza antolamendua, planeamenduaren bidez.

b) Planeamenduaren exekuzioa eta kudeaketa.

c) Esku-hartzea lurzoruaren erabileran eta eraikuntzan.

d) Hirigintzako legediaren babesa.

e) Esku-hartzea lurzoruaren merkatuan.

4. artikulua. Lurralde-gaietako jarduera publikoaren helburuak.

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

a) Natur gune, baliabide eta elementuak defendatu eta babestea, bai eta munta ekologikoa daukaten aberastasunak ere, naturaren eta paisaiaren ikuspegitik dauzkaten balioen aldaketa edo endekatzea saihesteko.

b) Nekazaritzaren, abeltzaintzaren, basoen edo antzeko beste ikuspegi batetik balioa daukaten guneak zentzuz erabiltzea, bai eta daukaten interes ekonomiko, sozial eta ekologikoarengatik 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) Natur aberastasun eta baliabideen ustiapen eta aprobetxamendu arrazoizkoak ziurtatzea, ingurunea zaindu eta hobetzearekin bateragarriak 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, ordezen bidegabea edo eraldaketa desegokiak saihesteko behar diren neurriak sustatuko dira, eta bultzada emanen zaie haien leheneratze, birgaitze eta aberasteari.

e) Hiri-ingurunearen kalitateari eutsi eta hura hobetzea, lurzoruaren erabilerak, ekipamendu publikoak, produkzio-jarduerak, merkataritzakoak, garraiokoak eta antzekoak arautuz, xede izanik aurrerabide ekonomiko eta sozial orekatu eta jasangarria sustatzea, bizilekuetarako gune anitz 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 daukaten eskubidearen eragingarritasunera.

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

h) Lurraldea modu esanguratsuan ukitzen duten interes publiko eta pribatu guztiak, sektorialak nahiz espeziakoak direnean ere, integratu eta harmonizatzea.

5. artikulua. Hirigintza jarduera publikoaren helburuak.

1. Honakoak dira hirigintza jarduera publikoaren xedeak:

a) Lurzoruaren eta eraikinen erabilerak foru lege honetan eta lurralde nahiz hirigintza antolamenduan definitutako interes orokorraren mendean jartzea.

b) Lurzoruaren erabilera hiri edo natur ingurumenaren kalitatearekin lotzea.

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

d) Lurzoruarekin eta etxebizitzarekin espekulazioa egin dadin saihestea.

e) Hirigintza-jardueraren ondoriozko onuren eta zamen banaketa bidezkoa izan dadin sustatzea.

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

2. Hirigintza antolamenduak, lurraldea antolatzeko esparruan, honako helburua dauka:

a) Antolamendu arrazionala eta lurzoruaren okupazioaren eta erabileraren araberakoa; horretarako hura sailkatu eta eraikinen eta instalazioen xedea eta erabilera ezarriko da, betiere ekipamendu eta zuzkiduretarako lurzoruaren zehaztapena, erreserba, afektazioa eta babesa sartuz.

b) Planeamendua exekutatzeke baldintzak finkatzea, eta, kasua bada, urbanizazio- eta eraikuntza-jardueren programatzea, bai eta kontserbazio eta zaharberitze eginbeharren betetzearenak ere.

c) Lurzoruaren merkatuan esku hartzeko politika bat formulatzea, bereziki lurzoruaren ondare publikoak eratuz eta modu eragingarrian kudeatuz; halaber, behar hainbat lurzoru sailkatuz babes publikoko araubideren baten arabera etxebizitzak edo salmenta nahiz alokairuko prezio mugatuko etxebizitzak egiteko.

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

e) Hirigintzako planeamendu eta jarduketa guztietan jasagarritasun helburuak sartzea, hiri trinkoaren eredurako, lurraldearen produkzio ahalmenterako eta sistema naturalen egonkortasunerako mesedegarri izan daitezen eta Nafarroako udalerrietako ingurumen kalitatea eta hiri kalitatea hobetu ahal izateko.

f) Ekipamenduetarako zoruaren zehaztapena, erreserba, atxikitzea eta babesa, halakotzat harturik zerbitzu publikoei eta erabilera kolektiboei euskarri eman behar diona.

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 irispenarekin, lurraldea antolatzeko jarduera eta hirigintza jarduera garatzeko ekimen pribatua erraztu eta sustatu behar dute.

7. artikulua. Herritarren parte-hartzea.

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 jasagarria sustatuko dute, herritarren parte-hartze 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 antolamenduko tresnetako edozeinetan, herritarrek parte-hartzeko hogen eguneko epea izanen da gutxienez, behin betiko onespina eman baino lehen, jendaurrean jarri eta, hala behar duenean, toki entitateentzako entzunaldia emanez.

8. artikulua. Lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazioa jasotzea.

1. Pertsona guztiek badute eskubidea, lurraldeari eta hirigintzari buruz administrazio publiko eskudunen esku dagoen informazioa jasotzeko, interes jakin bat dutela egiaztatu beharrik izan gabe.

Lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazioa eskuratzeko lehentasuna izanen dute jabeek eta hirigintza jarduketa bakoitzak ukitutako gainerakoek, bai eta jarduketa horiek ukitutako interesen ordezkari diren entitateek ere.

2. Administrazio publikoek ukatzen ahalko dute lurraldeari eta hirigintzari buruzko informazioa honako kasu hauetan:

a) Baldin eta kasuko espedienteak Estatuko oinarrizko legeriak artxibo eta erregistroetara jotzeko eskubidea onartzen ez dutenetakoak badira.

b) Baldin eta jabego intelektualaren sekretuak babesten dituen datuak badira, edo datuen eta espediente pertsonalen konfidentziasuna 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 akzioa publikoa izanen da.

2. Akzio horren arrazoa 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 alorreko eskumenak

10. artikulua. Nafarroako Foru Komunitateko administrazioaren eskumenak.

1. Lurraldearen antolamenduaren inguruko funtzio publikoa eta, bereziki, lurraldearen antolamenduko tresnak formulatu, onetsi eta exekututzea, Nafarroako Foru Komunitateko

administrazioari dagokion zeregina da, deusetan ukatu gabe beste administrazio publiko batzuen eta herritarren partaidetza eta lankidetzak.

2. Hirigintza alorrean, honako hauek dira Nafarroako Foru Komunitateko administrazioaren eskumenak:

- a) Hirigintza jarduera zuzentzea eta bultzatzea.
- b) Hirigintza planeamenduaren legezkotasunaren koordinazioa eta kontrola, udal plan orokorren behin betiko onespeneren bidez, bereziki.
- c) Udal bati baino gehiagori dagozkion hirigintza plan bateratuen formulazioa eta plan partzialen nahiz garapenerako plan berezien behin betiko onspena, 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, hirigintza alorrean erabiltzen ahalko dituzte foru lege honetan edo aplikatzekoak diren beste batzuetan beste administrazio batzuei espresuki esleitzen ez zaizkien eskumen guztiak, 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, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak ahalmena izanen du betebeharroriek betearazteko behar diren neurriak hartzeko, toki entitatearen ordezkari eta haren kontura, hala agintzen baitu toki araubideko oinarritzko legeriak.

2. Desjabetzeko ahalmenaren erabileraren gainean subrogazioa egiteko eskumena, baldin eta hirigintza-betebeharrak urratzen direnean udal administrazioen jarduten ez badute, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren esku gelditzen da.

II. KAPITULUA

Administrazio antolaketa

13. artikulua. Foru Komunitateko administrazioaren antolaketa.

1. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, honako hauek dira Nafarroako Foru Komunitateko administrazioko organoak:

- a) Nafarroako Gobernua.
- b) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentua.

c) Lurraldearen Antolamenduko Batzordea.

d) Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua.

2. Lurzoruaren eta etxebizitzaren politika garatzeko, sortzen ahalko dira zuzenbide publikoko entitateak, kapital erabat publikoko edo mistoko merkataritza sozietateak eta bestelako entitate deszentralizatuak, nortasun juridiko berekia dutenak.

3. Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, Nafarroako Foru Komunitateko administrazioko organo eskuduna Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza 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 dekretu bidez, foru lege honetan Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuaren esku uzten diren eskumenak.

14. artikulua. Lurraldearen Antolamenduko Batzordea.

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

2. Lurraldearen Antolamenduko Batzordean buru jardunen du Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak, eta bertako kide izanen dira, Nafarroako Foru Komunitateko administrazioaren aldetik izendatzen diren ordezkarietz gainera, Nafarroako udalen lau ordezkari, Nafarroako Udal eta Kontzejuen Federazioak proposaturik. Halaber, bertako partaide izaten ahalko dira Estatuko administrazioaren ordezkari bat eta erregelamendu bidez erabakitzen diren elkarte eta organizazioen ordezkariak.

3. Honako hauek dira Lurraldearen Antolamenduko Batzordearen eginkizunak:

a) Nafarroako lurralde estrategiari buruzko txostena egitea.

b) Lurraldearen antolamenduko planei buruzko txostena egitea.

c) Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialeiei buruzko txostena egitea, bai eta plan eta proiektu horien udalez gaindiko eraginari buruzkoa ere, deklarazioa egin aurretik.

d) Lurraldearen antolamenduan eragina duten planei buruzko txostena egitea, onespeneren aurretik.

e) Txostena egitea, aholku emailea eta ez loteslea, Nafarroako Gobernuak edo Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak eskatzen dion kasuetan.

f) Legez ematen zaizion eskumen guztiak erabiltzea.

4. Aurreko ataleko eginkizunak azpibatzerde baten esku utz daitezke, azter ditzan eta batzordearen iritzia erabakitzeko proposamena izanen dena presta dezan.

5. Udal planeamenduari buruz batzordeak hartzen dituen erabakien aurka errekurtsio administratiboak aurkezten ahalko dira Nafarroako Gobernuan.

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 ezagutzea. Xede horrekin ondokoei buruzko nahitaetzko txosten ez-lotesleak emanen ditu: lurraldearen antolamendua erregulatzen duten xedapen orokorrak, Nafarroako lurralde estrategia, lurraldearen antolamenduko planak eta lurraldeko ekintza planak.

3. Haren osaketa foru dekretuz arautuko da; eragile sozial eta ekonomiko, toki entitate, lanbide elkargo eta arloan izen handia duten adituen parte-hartzea bermatu beharko du.

4. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak, urtero, lurraldearen antolamenduaren arloan Nafarroako Foru Komunitatean izaniko jardueren gaineko oroit-idazki bat aurkeztuko dio kontseiluari.

16. artikulua. Toki entitateen hirigintza alorreko 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 alorreko beren eskumenez baliatzeko egokienak iruditzen zaizkien lankidetzaren moduak ere ezarri ahalko dituzte udalek beste administrazio publiko batzuekin.

III. KAPITULUA

Administrazio arteko harremanak

17. artikulua. Printzipio orokorrak.

Lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean, Nafarroako administrazio publikoen artean gertatzen diren harremanetan, bete beharko dira erakundeen arteko leialtasunaren printzipioa, koordinazioarena, lankidetzarena, laguntzarena eta informazioa elkarri trukatzearena, 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 erabilera ordenatu, aldatu, kontserbatu edo kontrolatu behar baldin bada, eta lurraldearen antolamenduko tresnen nahiz hirigintzako planeamenduaren esku geldituko da jarduketa horiek onartu eta errazteko ardura.

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

19. artikulua. Lankidetzan aritu eta informazioa trukatzeko betebeharrak.

1. Lurraldearen antolamenduan eta hirigintzan eskumenak dituzten Nafarroako administrazio publikoak lankidetzan, elkarlanean eta elkarri laguntzen 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 ezartzen dira lurraldearen antolamenduaren eta hirigintzaren alorrean 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 Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari behin betikoz onesten dituzten hirigintzako planeamendu nahiz kudeaketa tresnen ale bana, erregelamendu bidez zehazten den moduan.

c) Udalak Foru Komunitateko administrazioarekin ariko dira lankidetzan planeamenduaren publizitateari buruzko betebeharrak betetzeko, foru lege honetako 81.3 artikuluan ezartzen direnak, eta behar diren datu eta informazioak ekarriko dituzte, hala eskatzen zaienean. Halaber, Foru Komunitateko administrazioak udalen eskura utziko du aipatutako betebeharrak betetzean jaso ahal izan duen informazio guztia.

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

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

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

3. Nafarroako Foru Komunitateko administrazioaren lankidetzan eta laguntza bereziki hartu beharko da kontuan, honako egoera objektibo hauetakoren batean dauden toki entitateen kasuan:

a) Dauden lekuagatik edo beren populazioaren kokapenaren ezaugarriengatik, hirigintza jarduera ohi baino zailagoa duten udalerrak.

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

c) 2.000 biztanletik beheitiko udalerrak.

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

e) Kasuan kasuko foru arauak turistikoko gisa deklaraturiko udalak.

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

1. Nafarroako Foru Komunitateko administrazioak hirigintza lankidetzarako hitzarmenak egiten ahalko ditu, Nafarroako udalerrri 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 motaren bati loturiko etxebizitzak, erostekoak edo alokatzekoak, sustatzeko hitzarmenak.

2. Halaber, udalerriek beren artean egiten ahalko dituzte hirigintzako jarduerarako hitzarmenak, aurreko atalean 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 zenbaiten parte hartzen duten partzuergoak eratzten ahalko dira, hirigintzako eskumenak elkarrekin erabiltzeko, obrak gauzatu edo lurraldean nahiz hirigintzan eragina duten zerbitzu publikoak emateko.

2. Partzuergoetan sartzten ahalko dira partikularrak eta zuzenbide pribatuko entitateak, beren helburuak lortzeko komeni bada, betiere beren partaidetzaren oinarriak zehazturik. Pertsona pribatuen partaidetzak ezin izanen du gehiengoa izan, ezta haiek partzuergoaren funtzionamendua kontrolatzea edo erabakigarriak izatea ere.

IV. KAPITULUA

Hirigintza hitzarmenak

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

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

2. Aurreko zenbakiak aipatzen dituen hirigintzako hitzarmenak negoziatu, gauzatu eta beteko dira gardentasunaren eta publikotasunaren printzipioetan oinarrituz.

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

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

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

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

5. Hirigintzako hitzarmenak juridiko administratiboak izanen dira, ondorio guztietarako.

24. artikulua. Planeamenduari buruzko hitzarmenak.

1. Planeamenduari buruzko hitzarmentzat jotzen dira hirigintza planeamendua onetsi edo aldatzea xede dutenak. Planeamenduaren exekuzioa ere aipa dezakete, ondoko artikuluan ezarritako terminoetan.

2. Udalari dagokio hitzarmen hauek onestea, gutxienez hogeit hamar eguneko epe batez jendaurrean jarri ondoren.

3. Udalak derrigorrez tramitatu beharko du konprometituri dagoen planeamenduaren onespena edo aldaketa, baina interes publikoaren arrazoiengatik planeamenduko bere 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. Hirigintza kudeaketako hitzarmentzat joko dira xede bakartzat planeamendua exekutatzeko zehaztasunak eta baldintzak besterik ez dutenak, eta haien betetzetik ezin da planeamendu horren aldaketarik eratorri.

2. Udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren legezko betebeharra ordezkot eskudirutan eginiko ordainketa baten bidez _aparteko izaeraz, betiere_ betetzea erabakitzen den hitzarmenetan, nahitaezkoa izanen da perituaren balorazioa.

3. Hitzarmena izenpetzen duten partikularrek, ukituriko jabe guztiak ados daudela, exekuzio unitate bateko urbanizazioaren ardura osoa hartzen dutenean, haren exekuzioa definitu ahalko dute xehetasun guztiekin, foru lege honetan erregulaturiko jarduketa sistemetatik bereiziz ere.

4. Udalari dagokio hitzarmen hauek onestea, gutxienez hogeit hamar egun jendaurrean eduki ondoren.

26. artikulua. Hitzarmenen publikotasuna.

1. Nafarroako udalerrri guztietan izanen dira erregistro bat eta hirigintzako hitzarmen administratiboen artxibo administratibo bat, 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 zenbakiak aipatu bezala, artxiboetan gordeko den ale horrek hitzarmenen edukiaren fede 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 kopiak 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 populazio-kokapenak 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. Lurraldearen antolamenduko tresnak.

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

- a) Nafarroako lurralde estrategia.
- b) Lurraldearen antolamenduko planak.
- c) Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak.
- d) Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialak.

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

29. artikulua. Lurraldearen antolamenduko tresnen izaera eta lehentasuna.

1. Lurraldearen 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, lurraldearen antolamenduko tresnen determinazioak atxiki beharko dira honako mota hauetakoren bati:

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

b) Plangintzarako lotesleak diren determinazioak. Ez dira zuzenean eta berehala aplikatzeko, baina behartzen dute beren edukia kontuan hartzera 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 egokitzat jotzen dituen jardunbideak, botere publikoen lurraldearen eta hirigintzaren gaineko ekinbideetarako.

2. Lurraldearen 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. Foru Komunitateko administrazio publikoek egin eta lurraldearen antolamenduaren eta lurzorua erabileraren gainean eragina duten planen, programen eta proiektuen kasuan, justifikatu beharko da bat datozela beraiei eragiten dieten lurraldearen antolamenduko tresna orokorrekin.

30. artikulua. Lurraldearen antolamenduko tresnen ebaluazioa.

Lurraldearen antolamenduko tresnak ebaluatu beharko dira, ingurumenari nahiz lurraldeari dagokionez, aplikatzekoa den araudian ezarritakoaren arabera.

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 lerro multzo bat da, lurraldearen antolamendu fisikoaz, bere natur baliabideez, bere azpiegitura handiez, espazioaren eta hirien garapenez, jarduera ekonomikoez, etxebizitzaren ingurukoez, ekipamendu handiez eta kultur ondarearen babesaz.

2. Honako hauek dira Nafarroako lurralde strategiaren xede eta helburuak:

a) Nafarroako lurraldearen kohesio ekonomiko eta soziala, bere natur baliabideen erabilera arrazoizkoa, bere kultur ondarearen kontserbazioa eta lehiakortasunaren hobekuntza, ekonomiaren eta bizi kalitatearen garapenerako.

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 ekonomi, gizarte, auzo nahiz sektore interesen ordezkari diren entitateak; guztientzako politika sektorialak diseinatzeko.

3. Nafarroako lurralde strategiaren determinazioak orientagarriak baizik ez dira izanen.

32. artikulua. Nafarroako lurralde strategiaren edukia.

Nafarroako lurralde strategiak honako eduki hauek hartzen ahalko ditu:

1. Nafarroako Foru Komunitatearen ezaugarri berekiak deskribatu eta interpretatzea, beren gaur egungo egoeraren eta gerora izan dezaketenaren diagnostikoa formulatuz, eta lurralde garapenaren etorkizunerako eredu bat zehaztea.

2. Estrategia, jarraibide eta neurriak, honako hauetarako:

a) Ingurune fisikoa eta natur baliabideak antolatzea, paisajearen babestea eta berreskuratzea eta landa ingurunea behar bezala tratatzea.

b) Antolatzea populazio-kokapenen sistema, jarduera ekonomikoak ezartzeko eremuak eta beren garapenak lurraldean zehar.

c) Nafarroako lurraldea artikulatzea, horretarako integratzen dituela bere populazioguneen sistema eta eragin eremuak, komunikazio-ardatz nagusiak eta sarbideetako hobekuntzak, garraio sistemako funtsezko azpiegiturak, azpiegitura hidraulikoak, ingurumenaren kudeaketakoak, energia alorrekoak, telekomunikaziokoak eta antzeko gainerako guztiak.

d) Lurraldea ekipatzea honako alor hauetan: osasuna, gizarte-laguntza, hezkuntza, ikerketa, kultura eta gizartea, kirola eta dibertsioa, merkataritza eta aisia, administrazioa, justizia eta antzeko beste edozein.

e) Kultur ondarea babestu eta aprobetxatzea.

3. Taxutzea eskala ertaineko lurraldearen antolamendurako eremuak, bai eta antolamendu horren irizpide eta jarraibide orokorrak ere.

4. Orientabideak, lurraldearen eta hirigintzaren alorreko lankidetzak eta koordinazio hitzarmen eta ekintzak garatzeko, Nafarroako Foru Komunitatearen eta bere inguruko eskualdeen artean eta bere populazioguneen artean.

5. Nafarroako lurraldearen bilakaera jarraitzeko adierazleen proposamena.

6. Lurralderako tresna honen xede eta helburua lortzeko bideratzen diren gainerako aurreikuspen guztiak.

33. artikulua. Nafarroako lurralde estrategia egin eta onesteko prozedura.

1. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak egingen du Nafarroako lurralde estrategia, Nafarroako Gobernuko gainerako departamentuekin lankidetzan, estrategiak hautaturiko lurralde garapeneko ereduari buruzko parte-hartze sozialeko prozesu bat gauzatu ondoren.

2. Nafarroako lurralde strategiaren 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, gutxienez bi hilabeteko epean.

3. Lurraldearen Antolamenduko Batzordeak eta Lurralde Politikarako Gizarte Kontseiluak Nafarroako lurralde strategiaren proiektuari buruzko txostena egingen dute hura onetsi baino lehen.

4. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio Nafarroako lurralde strategiaren proiektua Nafarroako Parlamentura igor dezan.

5. Nafarroako lurralde estrategia Nafarroako Parlamentuak onetsiko du.

6. Nafarroako lurralde estrategia onetsi ondotik, Nafarroako Gobernuak Lurralde Politikaren Gizarte Kontseiluari eta Parlamentuari oroit-idazkia igorriko die, bi urtetik behin, Estrategiaren aplikazioari buruz eta ezarritakoa nola ari den betetzen adierazita.

7. Nafarroako lurralde estrategia onetsi eta lau urte igaro direnean, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak haren indarraldiari buruzko txostena egingen du, eta haren berrikuspena proposatuko du, beharrezkotzat jotzen baldin badu.

3. ATALA

Lurraldearen antolamenduko planak

34. artikulua. Kontzeptua eta esparrua.

1. Lurraldearen Antolamenduko Planen xedea da Nafarroako udalez gaindiko eremu edo zonetako lurraldea antolatzea.

2. Honako hauek dira Lurraldearen Antolamenduko Planen eginkizunak:

a) Hala administrazio eta entitate publikoek nola eragile pribatuek lurraldearen erabilera egokia, arrazoizkoa eta orekatua egin dezaten laguntzea, betiere bere esparruaren barrenean, lurraldea natur baliabide berriztaezina eta bere gainean eragina duten jardueren euskarria dela kontuan harturik.

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

c) Lurraldearen aldetik erreferentziazko markoa 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 Antolamenduko Planen esparrua eratuko dute lurraldearen aldetik homogeneotasun jakin bat duten eremu geografikoek, edo, beren neurri eta ezaugarri funtzionalengatik, beren lurraldetasunari elkarrekin eta modu koordinatuan erantzun behar dioten eta plangintza integratua behar duten eremuek.

Lurraldearen Antolamenduko Planek, eskuarki, udalerri osoak hartuko dituzte.

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

35. artikulua. Edukia eta dokumentazioa.

1. Lurraldearen Antolamenduko Planek honako determinazio hauek izaten ahalko dituzte:

a) Antolamenduaren xedea den esparru geografikoa, adierazita zein udalerri sartzen den, osorik edo parte batean.

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

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

c.1) Lurzoru urbanizaezinak erabili eta babesteko 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 natur baliabide interesgarriak.

c.2) Seinalatzea arrisku naturalak edo bestelakoak izan ditzaketen tokiak, bai eta lurzoru hauei dagozkien irizpideak eta arauak.

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

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

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

e) Ekonomi eta ekoizpen sistemari dagozkion lurraldearen gaineko determinazioak, zeinen barrenean sartzen baitira, besteak beste, jarduera-eremu zabalak banaketa espaziala, eta, hala behar duenean, haiek ezartzeko irizpideak.

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

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

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

g) Erabilera eta babeserako irizpide eta arauak arkitektura eta arkeologi ondarrerako eta interes kultureko beste ondasun higiezin batzuetarako, hala nola landa ingurune elementu nabarmengarriak, hiri-multzo interesgarriak, herri-arkitektura eta industri arkitektura eta ibilbide interesgarriak.

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

i) Udalaren hirigintza antolamendurako kontuan hartu beharreko printzipio eta irizpide orokorrak; orobat, udalerrri bik edo gehiagok elkarrekin hartzen duten esparruan komenigarritzat jotzen bada hirigintzako planeamendu bateratua egin behar dela, leku horiek seinalatu eginen dira.

j) Planaren garapen, jarraipen eta eguneratzerako eta haren berrikuspen kasuetarako aurreikuspenak.

2. Lurraldearen Antolamenduko Planek beren baitan biltzen diren determinazioak egoki azaltzeko behar adina dokumentu grafiko eta idazki izanen dituzte, erregelamendu bidez ezartzen denaren arabera.

36. artikulua. Planak egin eta onesteko prozedura.

1. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak egingen du Lurraldearen Antolamenduko Plana, Nafarroako Gobernuako gainerako departamentuekin koordinaturik, ofizioz edo interesa duten udalek proposaturik.

2. Plana egiteko urraspidean aurrerapen eta proiektu faseak sartuko dira. Lurraldearen Antolamenduko Planaren aurrerapena eta proiektua jendaurrean jarriko dira, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarrita, eta beren eragin esparruko toki entitateei entzunaldia emanen zaie, hilabeteko epean, gutxienez.

3. Jarraipen batzorde bat izanen da, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak izendatua eta bera buru duela, zeinetan parte hartuko baitute Foru Komunitateko administrazioaren ordezkariak eta proposatutako esparruko toki entitateetako eta ekonomi nahiz gizarte sektoreetako ordezkariak. Batzorde horrek txostenak egingen ditu, hala aurrerapenaren eta proiektuaren gainean, nola haiei buruz aurkeztutako alegazio eta iradokizunen gainean. Jarraipen batzordean toki entitateek dauzkaten ordezkariak kasuan kasuko antolamendu planak ukituriko toki entitateek izendatuko dituzte.

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

5. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio Lurraldearen Antolamenduko Planaren proiektua onetsi dezan.

6. Lurraldearen Antolamenduko Plana foru dekretu bidez onetsiko du Nafarroako Gobernuak.

37. artikulua. Indarraldia, berrikuspena eta aldaketa.

1. Lurraldearen Antolamenduko Planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute, haiek berrikusi edo aldatzea erabakitzen ez den bitartean. Horretarako proposamena egin ahal izanen dute bere eremuan sarturiko toki entitateen herenak, gutxienez ere.

2. Lurraldearen Planaren berrikuspena esaten zaio lurraldearen egitura orokor eta organikoaren gaineko irizpide berriak onartzeari, lehengoarekiko funtsean desberdina den lurralde-eredua aukeratu delako, edo ezusteko inguruabarrek lurraldearen antolamenduan aldaketa erabakigarria eragin dutelako.

3. Gainerako kasuetan, Lurraldearen Antolamenduko Planeko determinazioak aldatzen badira, Planaren aldaketa esanen zaio.

4. Lurraldearen Antolamenduko Planen berrikuspenerako jarraitu beharko zaie planak egin eta onesteko emandako xedapen bereberiei.

5. Lurraldearen Antolamenduko Planen aldaketa eginen da aurreko artikuluan xedatutakoaren arabera, baina hari buruzko aurrerapen fasea ez da beharrezkoa izanen.

4. ATALA

Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak

38. artikulua. Kontzeptua eta esparrua.

1. Lurralde ekintzako plan zuzendariak helburu dute Lurraldearen Antolamenduko Plan batetik eratorritako lurralde-ekintza sektorialak zehaztu, koordinatu eta programatzea. Ekintza sektorial horiek honako hauek garatzeari dagozkio: etxebizitzetarako edo jarduera ekonomikorako eremu handiak, udalez gaindiko ekipamendu eta zerbitzuak, garraio eta komunikazio sistema eta gainerako lurralde-azpiegiturak, hala nola hornidura eta saneamendua, hondakinen tratamendu eta deuseztatzea, hidraulikoak, telekomunikazioetarakoak, energiarekin zerikusia dutenak edo antzeko beste edozein.

2. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileek lurzoru erreserbak ezarri ahalko dituzte, zehazten dituzten asmoetara bideraturikoak, lurzoru horiek beren garapena zaildu edo eragotz dezaketan ekintzetatik babesteko xedez eta, halaber, lurzoru horiek beren urbanizazio edo eraikuntza baino lehenago eskuratzeko xedez. Determinazio horiek lotesleak izanen dira ukituak gertatzen diren toki entitateen planeamenduarentzat. Kasua bada, ukituriko hirigintza planeamendua aldatu eta zehaztaperen horietara egokitu dadila premiatu ahalko du Nafarroako Gobernuak.

3. Lurralde ekintzako plan zuzentzaileak garatu ahalko dira udalez gaindiko plan eta proiektuen, hirigintzako udal planeamenduen edo obra proiektuen bitartez, euren zehaztaperen arabera,

ezertan galarazi gabe haiek egin ahal izatea obren gauzatze materialak edo xede dituzten lursailen ezaugarriek behartzen dituzten egokitzapenak.

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

39. artikulua. Edukia eta dokumentazioa.

1. Lurralde ekintzako planek gutxienez ere honako determinazio haiek izan beharko dituzte:

a) Planen xede den esparrua, lurraldearen antolamenduko zer plan garatzen duten, bertan jasotako ekintza sektorialetatik zeintzuk zehazten eta programatzen dituzten identifikatzea, eta zer ekintzaren garapena uzten den beranduagoko lurralde ekintzako plan baterako edo lurralde ekintzako plan beraren hedapen baterako.

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

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

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

e) Haien zehaztapenak beteko direla ziurtatzeko ezartzen diren lurzoru erreserbak.

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

40. artikulua. Planak egin eta onesteko prozedura.

1. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak egingen du lurralde ekintzako plana, haren ondorioz euren eskumenetan eragina jasaten duten Nafarroako Gobernuko gainerako departamentuekin koordinaturik eta departamentu horien parte-hartzearekin.

2. Lurralde ekintzako planaren proiektua jendaurrean jarriko da, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarrita, eta bere eragin esparruko toki entitateei entzunaldia emanen zaie, bi hilabeteko epean, gutxienez.

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

4. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak Nafarroako Gobernuari proposatuko dio lurralde ekintzako planaren proiektua onetsi dezan.

5. Lurralde ekintzako plana foru dekretu bidez onetsiko du Gobernuak. Onespen horretan erabaki ahalko da, hala behar badu, onura publikoaren edo interes sozialaren deklarazioa, bai eta desjabetzapenaren ondorioetarako presakoak direla zehazten diren lurzoru erreserbak.

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

1. Lurralde ekintzako planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute, haiek berrikusi, zabaldu edo aldatzea erabakitzen ez den bitartean.
2. Lurralde ekintzako plan baten berrikuspena bidezkoa izanen da haren jatorri izan zen Lurraldearen antolamenduko plana berrikus dadila erabakitzen denean.
3. Lurralde ekintzako planen determinazioen aldaketak zabalkuntza edo aldaketatzat hartuko dira, aldatzen duten planaren edukian nola eragiten duten.
4. Lurralde ekintzako planen berrikuspen, zabalkuntza edo aldaketak eginen dira plan haiek egin eta onesteari buruzko xedapen berberen arabera.

5. ATALA

Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialak

42. artikulua. Xedea.

1. Udalez gaindiko plan sektorialen xedea da antolatzea, beren tamaina, garrantzia edo ezaugarri bereziak direla medio, beraiek hartzen dituzten udalerriez gaindiko eragina duten jarduketak, etxebizitzaren alorrekoak, ekonomikoak edo ekipamenduei dagozkienak.
2. Udalez gaindiko proiektu sektorialen xedea da arautzea garraio sistemako azpiegiturak edo instalazioak, hidraulikoak, ingurumenaren kudeaketakoak, energia alorrekoak, telekomunikaziokoak eta antzeko gainerako guztiak, baldin eta beren eragina, beren tamaina, garrantzia edo ezaugarri bereziak direla medio, beraiek hartzen dituzten udalerriez gaindikoa bada.
3. Udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialetan biltzen diren determinazioak dagokien toki entitateen planeamendurako lotesleak izanen dira. Horretaz gainera, ukitutako toki entitateek beren hirigintza-planeamendua egokitu beharko dute, hari dagozkion determinazioen arabera, berrikuspena edo aldaketa egiten dutenean, betiere berrikuspen edo aldaketa horren xedea zuzenean ukitzen badute aipatu determinazioek.
4. Nafarroako Gobernuari dagokio plan edo proiektu sektorial bat udalez gaindikoa dela deklaratzeko, foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako.

43. artikulua. Udalez gaindiko plan sektorialen edukia.

1. Udalez gaindiko plan sektorialek honako determinazio hauek izanen dituzte:
 - a) Antolamenduaren xedea den esparrua, adierazita zein diren ukitutako udalerrak, eta esparru horrek hartzen duen espazioaren deskribapena, horren barrenean zehazturik jarduketa kokatzen den gune geografikoa eta daudenetatik jarduketari interesatzen zaizkion azpiegitura orokorrak.
 - b) Udalez gaindikoa izatearen deklarazioa emateko arrazoien justifikazioa.
 - c) Plan Sektorialaren xedea den jarduketaren deskribapena, behar bezain zehatz, barne direla jarduketaz kanpoko sistema orokorrekiko loturarako azpiegiturak.

d) Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa, eta edozein lurzoru mota urbanizatzeko beharrezkoak diren determinazioak, egituratzaileak nahiz xehekatuak. Nolanahi dela ere, determinazio xehekatuak, guztiak edo haietako batzuk, finkatzen ahalko dira plana garatzen denean, plan partzial, plan berezi eta xehetasun azterlanen bidez, exekutatzeko ahalko direlarik urbanizazio proiektuen bidez eta hirigintza kudeaketarako tresna egokien bitartez, plana nolako jarduketa sistemaren bidez garatzen den, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak onetsita, 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 honetako 53. artikuluan ezarritako determinazioak betetzea.

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

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

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

2. Udalez gaindiko plan sektorialaren garapenak ezarri beharko du higiezinaren trafikoan sar daitekeen irabazteko aprobetxamenduaren 100eko 10eko lagapena egitea ukituriko udalei, urbanizazio kargarik eta bestelakorik gabe. Toki entitateen aldeko lagapena egiten da behar diren kudeaketa tresnen bitartez, Udalez gaindiko plan sektorialaren jarduera-esparruaren barnean sartuta dagoen udalerriararen azaleraren ehunekoarekiko proportzioan. Ez dira irabazteko aprobetxamendu gisa aintzat hartuko erabilera edo zerbitzu publikoetara bideratzen diren ekipamendu eta dotazio publikoak.

3. Ekinbide partikularreko plan sektorialeak, horietaz gain, honako hauek ere beharko dituzte:

a) Jarduketaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana eta hura exekutatzeko aldeztatik jotzen den denbora.

b) Jarduketaren ondoriozko beharkizunak betetzeko sustatzaileak dituen konpromisoak, nahitaez bermatu beharko dituenak.

c) Aurreko letran aipatzen diren beharkizunak betetzeko bermeak, zeinak ezin izanzen baitira izan zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio lanak exekutatzeko ateratzen den kostuaren ehuneko 6a baino gutxiagokoak, Plan Sektorialaren beraren ebaluazio ekonomikoaren arabera.

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

44. artikulua. Udalez gaindiko proiektu sektorialen edukia.

1. Udalez gaindiko proiektu sektorialeak izan beharko dute beren lurraldearen gaineko ezarpena egoki deskribatzeko eta haren gaineko beren elkarrekintza eta eraginak aztertzeko behar adina eduki,

behar bezain zehatza izanen dena. Halaber, obrak exekutatzeko eskatzen ahal diren beren edukiaren gaineko egokitzapenak baimentzeko prozedurak ere aurreikusten ahalko dituzte.

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

a) Proiektuaren xedea den azpiegitura edo instalazioa kokatua dagoen espazioaren deskribapena eta bere eraginpeko lurraldea.

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

c) Proiektuaren xedea den azpiegitura edo instalazioaren ezaugarrien deskribapena, behar bezain zehatza.

d) Lurraldearen gaineko eragina, ingurumenaren gaineko ukipenak eta haiek zuzentzeko edo leuntzeko neurriak, eta, legeak hala agintzen duenean, ingurumenaren gaineko eraginaren azterlana.

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

3. Ekinbide partikularreko proiektu sektorialek, horietaz gain, honako hauek ere beharko dituzte:

a) Azpiegitura edo instalazioaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana eta hura exekutatzeko aldeztatik jotzen den denbora.

b) Proiektuaren ondoriozko beharkizunak betetzeko sustatzaileak dituen konpromisoak, nahitaez bermatu beharko dituenak.

c) Aurreko letran aipatzen diren beharkizunak betetzeko bermeak, zeinak ezin izanen baitira izan zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio lanak exekutatzeko ateratzen den kostuaren 100eko 6a baino gutxiagokoak, proiektuaren beraren ebaluazio ekonomikoaren arabera.

4. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak baimena ematen ahalko du proiektu sektorial batean sartutako obren exekuzio materialak eskatzen dituen egokitzapenak egiteko, proiektu sektorialean berean ezarritako moduan.

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

45. artikulua. Plan eta proiektuak egin eta onesteko prozedura.

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

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

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

b) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak, 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 deklaratuko du, foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako.

d) Plana edo proiektua udalez gaindikoa dela deklaratzeko 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, hilabeteko epean, gutxienez.

e) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak alegazioei buruzko txostena egin ondoren, Lurraldearen Antolamenduko Batzordearen esku geldituko da plana edo proiektu horri buruzko txostena egitea.

f) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak proposaturik, Nafarroako Gobernuak erabakiko du, bidezkoa bada, onesten duela, eta, horrekin batera, antolamendua hobetzeko behar diren zuzenketa neurriak edo baldintzak ezartzen ahalko ditu.

3. Ekinbide partikularrak sustatutako plan eta proiektu sektorialak onesteko eskaerak ezetsi direla ulertuko da, baldin eta espresuki ebazten ez badira, espediente osoa erregistroan sartzen denetik sei hilabete igarota.

4. Nafarroako Gobernuak emandako behin betiko onespenean erabakitzen ahalko da, hala behar badu, onura publikoaren edo interes sozialaren deklarazioa eta presakoa dela, desjabetzapenaren ondorioetarako.

46. artikulua. Indarraldia.

1. Udalez gaindiko plan sektorialek mugarik gabeko indarraldia dute. Dena dela, Nafarroako Gobernuak erabakitzen ahalko du haien iraungipena honako kasu hauetan:

a) Behin betikoz onesten denetik bi urte igarotzen badira exekuzioari ekiten hasi gabe.

b) Planaren determinazioen ondorengo aldaketek desitxuratzen badute hasiera batean sustapenak zeukan izaera, aldaketa horiek ukitzen duten partean. Horretarako, beharrezkoa izanen da adostasuna ematea kasu hau gertatzen den udallerriaren toki entitateak, zeinak sartzen ahalko baitu bere udal plan orokorrean, Nafarroako Gobernuak alde aurretik baimena ematen badio, proposatzen den antolamendua, Planean egindako aldaketa baten bitartez.

c) Jarduketak kokatzen diren tokiko entitateek eskatzen badute sar dadila udal planeamenduan, eta sartze horrek ez badakar Plan Sektorialaren edukiaren funtsezko aldaketa bat. Sartze hori egiten ahalko da Nafarroako Gobernuak baimena emanda udal plan orokorrean egindako aldaketa baten bidez, edo udal plan orokorraren berrikuspen baten barrenean.

2. Proiektu sektorialek mugarik gabeko indarraldia dute. Dena dela, Nafarroako Gobernuak erabakitzen ahalko du haien iraungipena honako kasu hauetan:

- a) Behin betikoz onesten denetik bi urte igarotzen badira exekuzioari ekiten hasi gabe, edo sustatzaileak exekuzioari uko egiten badio.
- b) Baldin eta exekuzioa hasi ondoren eten egiten bada, ezinbesteko arrazoi justifikaturik gabe, bi urte baino denbora luzeagoan.
- c) Jarduketak kokatzen diren tokiko entitateek eskatzen badute sar dadila udal planeamenduan, eta sartzeko horrek ez badakar proiektu sektorialaren edukiaren funtsezko aldaketa bat. Sartzeko hori egiten ahalko da udal plan orokorrean egindako aldaketaren bidez, Nafarroako Gobernuak baimena emanda, edo udal plan orokorraren berrikuspen baten barrenean.

47. artikulua. Toki entitatearen kontroletik salbuetsitako kasuak.

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

- 1. Nafarroako Gobernuak interes orokorrekotzat deklaratu dituen azpiegitura, ekipamendu eta instalazioak eraiki edo konpontzeko, edo haiek martxan jartzeko kasuetan. Interes orokorreko deklarazioa egiten ahalko da udalez gaindiko plan edo proiektu sektorialaren behin betiko onespeneraren aldi berean, edo geroago, Nafarroako Gobernuaren foru dekretuaren bidez.
- 2. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak deklarazio hori jakinarazten badie ukitutako toki entitateei.
- 3. Obrak hasi edo martxan jarri aurretik, sustatzaileak egiaztatu beharko du Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuan ezen exekuzio proiektua lotzen zaiela plan edo proiektu sektorialeko determinazioei eta ingurumena babesteko araudiari.
- 4. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak, ukitutako toki entitateei entzunaldia eman ondoren, obren exekuziorako baimena emanen du, beharrezkoak diren determinazioekin.
- 5. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak ukitutako toki entitateei baldintza hauek betetzen direla jakinarazi ondoren, sustatzaileak obrak zuzenean egiteari edo jarduera martxan jartzeari ekiten ahalko dio.
- 6. Obren edo instalazioen exekuzioa edo jarduera martxan jartzea amaitu ondoren, sustatzaileak ziurtagiri bat aurkeztuko du Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuan, teknikari eskudunak sinaturik, egiaztatzeko amaiera hori gertatu dela eta egindakoa egin dela exekuzio proiektuaren arabera; Departamentuak ukitutako toki entitateei igorriko die ziurtagiri hori.
- 7. Baimenaren baldintzak betetzen direla egiaztatu ondoren, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak baimena emanen du jarduerari hasiera emateko.

II. KAPITULUA

Udalaren 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 udalaren hirigintza planeamenduko tresnak:

a) Udal plan orokorra, udalerrri bakoitzaren hedadura osoaren gainean.

b) Udal plan orokorren antolamendua kasu bakoitzaren arabera garatzen dituzten planak: sektorizazio planak, plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun azterlanak. Halaber, plan bereziak formulatzen ahalko dira udal plan orokorra garatu gabe, foru lege honetan ezarritakoari jarraikiz.

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

4. Bidezkoa denean, udalaren hirigintza antolamenduko tresnek sartu beharko dituzte, hirigintzako determinazioen artean, lurraldearen antolamenduko tresnek ezartzen dituzten haiek.

49. artikulua. Hirigintza antolamenduko determinazioak.

1. Udalaren hirigintza antolamenduko determinazioak egituratzaileak edo xehekatuak izan daitezke:

a) Determinazio egituratzaileek zehaztu egiten dituzte udalerrri bakoitzaren lur eremu osoa okupatu, erabili eta zaintzeko eredia, hiriaren nahiz lurraldearen funtsezko elementuak, eta beraien etorkizuneko garapena.

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

2. Hirigintza antolamenduko determinazio egituratzailetzat hartuko dira honako hauek:

a) Foru lege honetan zehazten diren lurzoru mota eta kategoriak lursail bakoitzean seinalatzea.

b) Lurraldeari dagokion banaketan, sektore desberdinen zehaztapena, bakoitzaren gainean seinalatuz antolamendurako bere oinarrizko baldintza eta irizpideak.

c) Sistema orokorren definizioa: bide publikoak, hiri zerbitzuak, espazio libre publikoak, eta ekipamendu publiko nahiz pribatuak, edo populazio osoarentzako ekipamendu publikoen multzoak.

d) Sektorizazio planak onesteko baldintzak, bidezkoa denean, adieraziz zein diren sektoreak zehazteko irizpideak eta lehendik dauden sistema orokorrekiko lotura.

e) Hiri-lurzoru finkatu gabea eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, adieraztea zein den gehieneko aprobetxamendua, erabilera orokorrak, babes publikoko motaren bati loturiko etxebizitza nahitaezko portzentajea eta, hala behar duenean, banaketa eremu etengabeak edo etenak, beren eredu-aprobetxamenduak eta haien guztien multzoarentzako homogeneizazio koefizienteak.

f) Babes arauak ezartzea lurzoru urbanizaezinean, beren landa-izaerari eusteko, natur ingurunea babesteko eta eraikuntzak bakarturik daudela ziurtatzeko, betiere bakoitzaren kategoriaren arabera.

g) Erreserba eremuak zehaztea, bidezkoa denean, udalaren lurzoru ondarea eratzeko.

3. Hirigintza antolamenduko determinazio xehekatutzat hartuko dira, gutxienez, honako hauek:

a) Hiri-bilbeen definizio zehatza, bereziki eraikinen eta bide-elementuen lerrokadura eta sestraleroen bidez.

b) Lurzorien gaineko egintzak arautzen dituzten baldintzak eta lurzortiek bete behar dituztenak exekuzio materialaren esparrua izateko.

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

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

e) Bide publikoetako, hiri zerbitzuetako, espazio libre publikoetako eta ekipamendu publiko nahiz pribatuak toki-sistemen definizioa, alegia, sistema orokorren artean sartu gabe, sistema orokorretako zerbitzuak osatzeko beharrezkotzat jotzen diren ekipamendu publikoena.

f) Planeamenduaren helburuekin eta irizpideekin bat ez datozela eta, antolamenduz kanpo deklaratu diren lurzoruaren erabileren zerrenda, eta bereziki eraikin eta instalazioena.

g) Exekuzio unitateak zehaztea eta jarduketarako sistemak finkatzea.

h) Hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak seinalatzea.

i) Beren natur edo kultur balioak direla eta, edo jabari publikoarekin duten loturagatik, kontserbatu edo berreskuratu behar diren elementuen identifikazioa eta katalogoa, bidezkoak diren babes neurriekin batera.

Letra berria) Minusbaliotasun organiko edo zirkunstanzial bat jasaten duten pertsonen oro har erabilera publikorako eremu libreen, kaleen, eraikinen, lokalen eta garraiobideen irisgarritasuna eta erabilera bermatzen dieten determinazioak, oztopo fisiko eta zentzumenezkoen buruzko araudiak ezarritako xedapenei jarraikiz.

50. artikulua. Antolatutako lurraldea sektoreka banaturik.

1. Antolamenduaren xede den lurralde esparrua sektoreka banatzen duen determinazioaren helburua da behar adinako neurria duten espazio-unitateak zehaztea, azterketarako eta hirigintzako

antolamendu egituratzailerako. Sektore bakoitzak oinarrizko bi eginkizun ditu, zehaztapena egiterakoan kontuan hartu beharrekoak:

a) Antolamendu egituratzailerako oinarrizko baldintzak eta hirigintzako antolamendu xehekatua garatzeko irizpideak ezartzeko erabiltzen den espazio-esparrua izatea.

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

2. Sektore bakoitza zehaztu beharko da, hirigintzaren ikuspegitik, irizpide koherentei jarraikiz, hala sektorearen beraren barrenean nola hiriguneari eta udalerrri osoari begira. Horretarako, ahal dela, haien arteko banaketa-lerroak bat etorriko dira lurraldearen edo antolamenduaren errealitatea egituratzen duten elementuekin.

3. Hirigintzako sailkapen desberdineko lurzoruak eta/edo, horien barrenean, erabilera orokor desberdinak hartzen dituzten sektoreetan, azpisektoreak egin beharko dira, etxebizitzari edo ekipamendu eta zerbitzu-guneei buruzko determinazioak, foru lege honetako 52 eta 53. artikuluetan aipatzen direnak, egiaztatu ahal izateko.

51. artikulua. Udal plan orokorra garatzeko irizpideak.

1. Udal plan orokorraren helburua izanen da udalerriko biztanleen bizi kalitatea hobetzea. Horretarako, bere neurriak proposatuko ditu eta beste politika batzuekin lankidetzan ariko da, gerta ez dadin espazio publikoak gutxiegi edo desegokiak izatea, ekipamendurik aski ez izatea, minusbaliotasunak dauzkaten pertsonen irisgarritasun-arazoak pairatzea, garraio publikoan arazoak izatea, kultur ondarea eta naturguneak kaltetzea, zarata, airea, ura edo paisaia hondatzea, zikinkeria, jendea deserrotzea, zokoratzea edo baztertzea.

Udal plan orokorrak foru lege honen atariko tituluan aipaturiko helburu eta printzipioei erantzunen die, eta ondoko helburuak izanen ditu: lurraldea okupatzeko udal estrategia eta eredu bat definitzea, udalerrriaren garapen eramangarria eta bizi kalitatea hobetzea.

2. Udal plan orokorrak bere araudian sartuko dituen determinazioek ziurtatu beharko dute lehendik dauden hiri-sareen iraupena eta hobekuntza eta kultur ondarearen babesa, bereziki bere hirigune historikoena, bai eta azalera berriekiko lotura egokia ere.

3. Horretaz gain, udal plan orokorraren helburua izanen da lurzoru beharrak asetzea, etxebizitzetarako, ekipamenduetarako nahiz jarduera ekonomikoetarako, egiten den beharren azterlanaren eta proposatzen den hirigintza-garapenerako ereduaren justifikazioaren arabera. Horretarako, justifikatu beharko du ezen zehazten dituen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuen ondorioz ateratzen den hazkundearen tamaina egokia dela, bere hiri-bilbeak osatzeko eta aurreikus daitekeen lurzoru-eskaerari erantzuteko, eta garapen horietarako hautatzen dituen lurzoruak, aukeran daudenen artean, aproposenak edo komenigarrienak direla.

4. Udal plan orokorrak zehaztuko du hiri-lurzoru finkatu gabeko edo lurzoru urbanizagarriko sektore edo azpisektore bakoitzeko eraikuntzaren intentsitatea eta tipologia, udalerriak dituen hiri edo landa-

ezaugarrien arabera. Hiri-lurzoru finkatu gabearen edo lurzoru urbanizagarriaren azalera handitzea ekarriko duten udal plan orokorreko aldaketek mugatu egingen dituzte parametro horiek, esparrurik hurbilenean ondorio hauetarako ezarritako gehienekoenen arabera.

5. Udal plan orokorrak aurreikusiko ditu bere populazioaren zerbitzurako egokiak izanen diren sistema orokorrak eta toki-sistemak, eta bereziki espazio libreak eta berdeguneak, osasun ekipamenduak, hezkuntza eta gizarte ongizatekoak, gizarte eta kultur alorrekoak, kirolerakoak eta ingurumenari lotutakoak, eta eman behar duten zerbitzuarekin hobekien egokitzen diren lekuetan kokatuko ditu.

6. Halaber, udal plan orokorrak aurreikusi eta justifikatu beharko du egokiak direla bide-sare orokorrenekin ezarritako loturak, eta lehendik dauden edo gerora aurreikusten diren hirigintza-azpiegitura eta zerbitzuak aski direla.

52. artikulua. Etxebizitzari buruzko determinazioak.

1. Udal plan orokorretan behar diren determinazioak sartu beharko dira, ziurtatzeko ezen, planeamenduaren behin betiko onespentik hasi eta bederen zortzi urteko epe baterako aurreikusitako etxebizitzetarako ahalmen berriaren 100eko 50, gutxienez, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeak izan dadin, eta horien artean erdiak bederen babes ofizialeko etxebizitzetarako. Etxebizitzetarako erabilera horien finkapena zehaztu beharko da antolamendu egituratzaitetik aterako den sektorizazioan, eta eutsi beharko zaio, gutxienez harturik, udal planeamenduaren geroagoko aldaketetan. Lurzoruaren antolamendu xehekatua ezarriko duen planeamenduak edo hirigintza-kudeaketako tresnek finkatuko dute kasu bakoitzean zein diren etxebizitzetarako erabilera horiei atxikitzen zaizkien lurzatiak.

2. 3.000 biztanle baino gutxiagoko udaletan, behar bezala justifikatzen badute ez dela komeni aurreikuspen horiek gauzatea, betiere halakorik ezartzen duen lurralde-plangintzako tresnaren baten determinazio loteslerik ez bada, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren baimena lortzen ahalko dute, beharkizun hori murriztu edo kentzeko.

53. artikulua. Ekipamendu eta zerbitzuetarako tokiei buruzko determinazioak.

1. Planeamenduko tresna jakin batek zehaztuko du zein espazio erabiliko den komunitate-ekipamenduetarako, parke, lorategi eta espazio publiko berezietarako, bai eta hiriko ura arazteko instalazioetarako ere, eta populazioarentzat behar diren zerbitzuak bermatzeko behar diren gainerako azpiegituretarako.

2. Ekipamendu kategoriatan eta mota bakoitzerako, planeamenduak kalkulatu duen populazio osoarentzat behar diren erreserbak, antolamenduaren gehieneko ahalmenean oinarrituz, elementu bakoitzaren hierarkia edo zerbitzu-mailaren arabera bereiziz, eta kontsideratuz artikulaturik daudela zerbitzu publikoetan dagokien sarean. Bereizketa hori zehaztuko da bakoitzaren kalifikazioan, sistema orokorrak diren edo zerbitzu-maila tokikoa duten bestelakoak diren.

3. Nolanahi dela, ekipamenduetarako lurzoru-erreserbak ezin izanen dira izan artikulu honetan ezartzen diren moduluak aplikatuz ateratzen direnak baino txikiagoak. Aipatutako moduluak gutxienekoak dira, baina udal planeamenduak handitzen ahalko ditu, udalerriri osorako edo parte

baterako, ikusten diren behar kolektiboak erantzuteko. Erregelamendu bidez zehaztu eta osatzen ahalko dira ekipamenduetarako erreserben moduluak.

4. Planeamenduak zehaztu beharko du udalerrri bakoitzeko espazio libre publikoen sarea, parke, lorategi eta berdegunez osatua, udalerriko hiri-sektoreetan eta urbanizagarrietan behar bezala banaturik, zerbitzuaren eta osagarritasunaren arteko orekarik handiena bermatzeko. Espazio libreen sare hau osatzen duten lurrek jabari eta erabilera publikokoak izan beharko dute, deusetan ukatu gabe partikularrekin finkatzen diren formula hitzartuak, haien mantentze-lan eta kontserbaziorako. Ekipamendu mota honetarako gutxieneko moduluak honako hauek izanen dira:

a) Sistema orokorren saileko espazio libre publikoen azalera bateratu erabilgarria ez da izanen biztanleko bost metro koadro edo etxebizitzako hamabost metro koadro baino txikiagoa, sektorizatutako hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien guztirako gehieneko ahalmenaren arabera neurturik. Aurreikusitako hazkundearen ondoriozko ahalezko populazioa kontuan harturik, 500 biztanlera iristen ez diren populaziorik ez dute beharkizun hau bete beharko.

b) Lurzoru urbanizagarria eta/edo etxebizitzetarako hiri-lurzoru finkatu gabea duten sektoreetan, toki-ekipamendu gisa eta, beraz, bere barrenean sartzen diren sistema orokorreko elementuak edozein direla ere, zehaztu beharko dira parke eta lorategietarako lur erreserbak, kirol eta aisi jardueretarako eta jolaserako gune publikoak, eta haien azalera bateratua ez da izanen honako bi hauetako handiena baino txikiagoa: 35 metro koadro etxebizitza bakoitzeko edo etxebizitza-erabilerarako eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko; inoiz ere izan gabe sektoreko azaleraren 100eko 10 baino txikiagoa. Aurreikusitako hazkundearen ondoriozko ahalezko populazioa kontuan harturik, 500 biztanlera iristen ez diren populaziorik ez dute beharkizun hau bete beharko. Udal plan orokorra onetsi ondoren egin daitezkeen lurzoru-hedapenak erreserben gutxieneko proportzio horri eutsi beharko diote.

c) Industrialdeetan edo zerbitzu-poligonoetan, sektorearen ehuneko 10 gutxienez berdeguneetarako erabiliko da. Berdegune horiek kokatuko dira antolamendu osoarekin bat datozeala, gerakinguneetan eta bazter-lurretan pila daitezkeen saihesteko.

5. Planeamenduak komunitate-ekipamenduetarako ezartzen dituen erreserbetan, gutxienez, honako modulu hauek izan beharko dira:

a) Erabilera anitzeko komunitate-ekipamendurako azalera, sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian eta/edo etxebizitzetarako erabilerako hiri-lurzoru finkatu gabea, hezkuntza eta osasun ekipamendurakoa izan ezik, ez da izanen honako bi hauetako handiena baino txikiagoa: etxebizitza bakoitzeko edo etxebizitzetarako erabilerarako eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko 15 metro koadro. Udal plan orokorra onetsi ondoko lurzoru-hedapenetan, erreserben gutxieneko proportzio horri eutsi beharko zaio.

Lurzoru hori egonen da ahalik eta tokirik egokienean, dagokion jendeari zerbitzua emateko.

Modulu txikiagoak finkatzen ahalko dira, erregelamendu bidez, kontuan hartuz populaziorik ez duten jende kopurua edo etxebizitzetarako lurzoruaren kalifikazioaren tamaina eta urbanizazioak turistikoak edo etxebizitza iraunkorretarako diren.

b) Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta/edo etxebizitzetarako hiri-lurzoru finkatu gabeen, ibilgailuentzako aparkalekuen aurreikuspenean, gutxienez, bi plaza jarriko dira sestra gaineko edozein erabileretarako eraikinaren ehun metro koadro bakoitzeko, garajeetarako tokia kenduz, erabilera publikoko espazioetan gutxienez plaza bat jarriko delarik etxebizitza bakoitzeko eta plaza bat merkataritzako edo hirugarren sektoreko erabileretako ehun metro koadro bakoitzeko.

c) Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta/edo industriarako edo zerbitzuetarako hiri-lurzoru finkatu gabeen, ibilgailuentzako aparkalekuen aurreikuspena, lurzati tipologiaren eta bertan kokatu gogo diren merkataritza-saltokien araberakoa izanen da. Merkataritza saltoki handien kasuan, plazak zehazteko orduan, kontuan hartu beharko da bertan biltzen diren mota desberdineko jardueren funtzionamendu konbinatua, aldi bereko erabilera bere unerik gorenean dagoenean. Nafarroako Gobernuak, foru dekretu bidez, aparkalekuetarako modulu orokorrak ezartzen ahalko ditu, kontuan harturik industriako edo zerbitzuetako tipologia desberdinak eta hirigintzako antolamenduan sartzen diren erabilera zehatzek sortzen dituzten beharrak.

d) Erabilera anitzeko ekipamendurako azalera, sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian eta/edo industriarako edo zerbitzuetarako erabilerako hiri-lurzoru finkatu gabeen, antolatutako azalera guztiaren 100eko 4 izanen da.

6. 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 orokorraren behin-behineko onespena baino lehen. Ekipamendu horietakoren batentzako lurzoria aurreikusi beharra xedatzen bada, eta horiek toki-sistema izaera daukatenean, erabilera anitzeko komunitate-ekipamendurako erreserba murriztu ahalko da etxebizitza bakoitzeko edo etxebizitzetarako eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko 10 metroraino. Hezkuntza- eta osasun- ekipamenduko eta erabilera anitzeko komunitate-ekipamenduko toki-sistemarako azalera osoa ez da ezein kasutan izanen etxebizitza bakoitzeko edo etxebizitzetarako eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko 15 metro koadrokoa baino txikiagoa.

7. Planeamenduak lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, lur erreserbarako, udalez gaindiko zuzkidura gisa, 10 metro koadro gorde beharko ditu babes publikoko nolabaiteko araubidea dituzten etxebizitzetarako eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko; zuzkidura hori titularitate publikoko etxebizitzak eraikiteko edo bestelako etxebizitza-erabileretarako sailkatuko da.

8. 92. artikuluko 1. idatz-zatiko c) letraren bigarren lerroak aipatzen duen hiri-lurzoru finkatu gabeen, udal plana izanen da, edo, kasua bada, garapenaren planeamendua, erreserben aurreikuspenak finkatuko dituena, horiek artikuluko honetan seinalatutakoetara hurbiltzeko xedez.

54. artikulua. Hirigintza antolamenduko tresnen ebaluazioa.

Udal plan orokorre, sektorizazio planei eta aparteko plan bereziei aplikatuko zaizkie gai horretan indarra duten arauak ezartzen dituzten ingurumen- eta lurralde-ebaluazioko prozedurak.

2. ATALA

Udal plan orokorra

55. artikulua. Xedea.

1. Araubide integratu eta orokor batez baliatuz, udal plan orokorra udalerrri oso baten hirigintza antolamendua ezartzeko erabiltzen den oinarrizko tresna da.

2. Udal plan orokorraren xedea da lurraldea okupatzeko udal estrategia eta eredu bat definitzea eta udalerrri osoarentzako antolamendu egituratzailea ezartzea, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrien sailean sartutako lurretan izan ezik, horietan kasu eginen baitzaie 42. artikuluko 2. idatz-zatiko d) letran aipatzen diren determinazio egituratzaileei.

3. Udal plan orokorrak antolamendu xehekatua ezarriko du hiri-lurzoru finkatu guztian eta, baita ere, hiri-lurzoru finkatu gabean eta sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian, garapen planeamendurik gabe exekuzio zuzenari ekitea bidezkotzat jotzen den esparru edo sektoreetan.

56. artikulua. Hiru mila biztanle baino gehiagoko udalerrietako udal plan orokorra.

1. Hiru mila biztanle baino gehiagoko udalerrietako udal plan orokorra honako hauek osatuko dute:

a) Lurraldea okupatzeko estrategia eta eredia.

b) Udaleko hirigintza plana.

2. Lurraldea okupatzeko udaleko estrategia eta eredia izanen dira udaleko hirigintza plana formulatu aurrekoak, eta haien bidez definituko dira udala garatzeko estrategia, bere lehenetsunak, hazkuntza-eredua, baliabideen aprobetxamendua eta puntu ahulen gainditzea. Xedetzat izanen dute bermea ematea lurraldea okupatzeko udal-eredua haren esparruko lurralde-antolamenduko ereduari egokitzeko, zeina indarreko lurralde-antolamenduko tresnek definitua baita, bai eta Foru Komunitateko lurralde- eta ingurumen-politiken bitartez ere.

3. Udaleko hirigintza plana da udalerriko lurzoruaren antolamendu eta araubideari dagozkion gaiak definitzen dituen hirigintza-dokumentua.

4. Estrategiaren dokumentazioa erregelamendu bidez ezarriko da, eta honako hauek bilduko ditu:

a) Lurraldearen analisia eta diagnostikoa.

b) Indarreko planeamenduaren bilakaera eta betetze-maila.

c) Lurralde-antolamendurako ordezkio estrategia eta irizpideak eta haien abantaila eta desabantaila buruzko aipamena.

d) Lurraldea okupatzeari buruzko udal-eredua. Frogatu beharko du lurraldea antolatzeko indarreko tresnei egokitzen zaiela.

e) Antolamendu egituratzailearen eskema eta lurzoruaren sailkapen eta kalifikazioa. Halaber, aurreikustekoa den hiri-bilakaeraren azalpena, proposaturiko ereduaren kuantifikazioa eta guzti.

5. Udaleko hirigintza planetako determinazioak garatuko dira edukia erregelamendu bidez taxutua izanen duten honako dokumentu hauetan:

a) Oroit-idazkia. Gutxienez ere, barnean hartuko ditu hirigintza-informazioaren azterketa eta ondorioak, udal plan orokorraren helburu zehatzak, proposaturiko hiri-ereduaren eta determinazio egituratzaileen azalpena, etxebizitzaren arloko beharriaren azterketa eta arlo horretako proposamenen azalpena, jarduera ekonomikoetarako eremua, ekintza eta ekipamenduak, garraioa eta kaleak, minusbalioak dauzkaten pertsonen ibilgarritasunari buruzko proposamenak eta ingurumen- nahiz lurralde- eraginari buruzko azterlanak.

b) Lurraldearen gaineko eragina, ingurumen-kalteak eta horiek zuzendu edo minimizatzeko bitartekoak; eta, legeak behartzen duenean, ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlana.

c) Planoak, informaziokoak, lurraldearen antolamendukoak eta hirigunearenak, elementu egituratzaileen definizio espresua dutela.

d) Udal plan orokorraren araudia, bereizketa argia eginez determinazio egituratzaileen eta xehekatuen artean.

e) Udal plan orokorra garatu eta exekutatuzeko programa.

f) Azterlan ekonomiko eta finantzarioa, non zehaztuko baita egiten diren proposamenen bideragarritasun ekonomikoa.

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

1. Hiru mila biztanle edo gutxiago dituzten udal plan orokorrek, lurzorua sailkatzerakoan, hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria bereiziko dituzte, bai eta, hala behar duenean, lurzoru urbanizagarri sektorizatua ere.

2. Udal plan orokorra honako hauek osatuko dute:

a) Lurraldea okupatzeko estrategia eta eredia.

b) Udaleko hirigintza plana.

3. Lurraldea okupatzeko estrategia eta eredia oroit-idazki batek osaturik egonen dira, non modu erraztuan bilduko baitira aurreko artikuluko 2. idatz-zatian jasotako gaiak.

4. Erregelamendu bidez ezarriko dira 49. artikuluan ezarritako antolamendu egituratzaileko eta xehekatuko determinazioen garapenerako gutxieneko edukia, eta udalaren hirigintza plan hauek izan behar duten dokumentazioaren baldintzak.

58. artikulua. Bostehun biztanletik beheitiko udalerrientzako udal plan orokor erraztua.

1. Bostehun biztanletik beheitiko udalerriek udal plan orokor erraztu bat onesten ahalko dute, honako baldintza hauek beteta:

a) Udal plan orokor erraztua udalaren hirigintza planak osatuko du bakarrik.

b) Planak lurren artean bereiziko ditu hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizaezina. Hiri-lurzoru finkatu gabeen sartzen ahalko du periferia aldea, hiri-sarean txertatutako azken etxebizitza-erakinetatik

ehun metrora bitarteko tartean dagoena, baldin eta aurreikusten bada beharrezkoa dela eraikitzea etxebizitza multzo txiki bat, hamar gehienez, udalerrira garatzeko beharrezkoak direlako, eta eraikuntza horrek udalerraren landa-izaera aldatzen ez badu.

c) Planaren exekuzioa hiri-lurzoru finkatu gabea, egiten ahalko da jarduketa asistematikoen bidez, zeinetan bermatzen den, urbanizazio eta lagapen betebeharrak eta kargak bete ondoren, urbanizazioaren eta eraikuntzaren lotura egokia lehendik dagoen hiri-bilbearekin eta udal sare orokorrekin. Halaber, exekuzio unitateak zehazten ahalko dira, planaren garapenerako beharrezkoa denean.

d) Periferia aldea aldatu nahi bada, espediente batean edo elkarren segidako bat baino gehiagotan, alde hori handitzeko bere etxebizitza ahalmenaren erdia baino gehiago, plana berrikusi egin beharko da.

2. Kontzeju bat baino gehiagok osatzen duten udalerriek ere, populazioak guztira mila biztanletik goiti egiten ez badu, udal plan orokor erraztu bat onesten ahalko dute.

3. Udal plan orokor hauentzat, erregelamendu bidez ezarriko dira beren determinazioen irismenari eta edukiari buruzko eta dokumentazioaren gaineko baldintza partikularrak.

3. ATALA

Garapenerako planeamendua

59. artikulua. Sektorizazio planak.

1. Sektorizazio planak udal plan orokorrean ezarritako hirigintza antolamenduko determinazio egituratzaileak osatzen dituzten tresnak dira, eta haien bidez lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko lurra lurzoru urbanizagarri sektorizatua bihurtzen da.

2. Sektorizazio plan guztien formulazioan, espresuki justifikatu beharko da honako helburu hauek betetzen direla:

a) Ziurtatzea ezen ekimena koherentea eta bateragarria dela araudi sektorialeko helburu orokorrekin eta determinazioekin, lurraldearen antolamenduko tresnekin eta udal plan orokorrek bere lurraldean ezartzen dituenekin.

b) Taxutzea jarduketaren integrazioa udal plan orokorrek zehazten duen antolamenduzko egituran, aurreikusiz, bereziki, aldaketa ekimenaren xede ez diren lurrentzat, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabekoaren sailean izan eta hiriguneen eta haien zabalguneen artean kokaturik daudenentzat, antolamendu eta integrazio aldetik izan daitezkeen irtenbide orokorrek.

3. Sektorizazio planek zehaztuko dute beren baitan biltzen den lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabekoaren eremua, sektore batean edo bat baino gehiagotan banaturik, eta antolamendu egituratzaileko determinazioak emanen dituzte, udal plan orokorrek osagarri eta horretarako lurzoru urbanizagarri sektorizaturako ematen dituenen maila berekoak, eta horien artean izanen dira, udal planean behar bezain definiturik ez badaude, lehendik dauden sare publiko oinarrizko eta orokorrei lotzeko eskemak.

4. Sektorizazio planen determinazioak lotesleak izanen dira beren antolamenduko eta beren hirigintza kudeaketako gainerako garapen tresnenez.

5. Sektorizazio planen determinazioak honako dokumentu hauetan garatuko dira, eta edukia erregelamendu bidez finkatuko da:

a) Oroit-idazkia, non sartuko baita, gutxienez, artikuluko honetako 2. atalean ezarritakoaren justifikazioa.

b) Jarduketa esparruari buruzko informazio eta antolamendu planoak, eta ekimenak ukitzen ahal dituen beste batzuenak.

c) Sektorizazio planaren araudia.

d) Plana garatu eta exekutatzeko programa.

e) Zehaztutako sektoreen antolamendu eta kudeaketaren garapenerako arau eta jarraibide urbanistikoak.

f) Azpiegitura sareak proposamenetik ondorioztatzen diren zerbitzu publikoen eskaerari erantzuteko aski direlako justifikazioa.

g) Ekonomi eta finantza azterlana, egiten diren proposamenen bideragarritasun ekonomikoa zehaztuko duena.

60. artikulua. Plan partzialak.

1. Plan partzialak hirigintza planeamenduko tresnak dira, eta honako xede hauek dituzte:

a) Hiri-lurzoru finkatu gabeko sektore batean, antolamendu xehekatua ezartzea, edo bestela aldatu edo osatu udal plan orokorrak lehendik ezarri duena, halakorik baldin bada.

b) Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko sektore batean, antolamendu xehekatua ezartzea, edo bestela aldatu edo osatu udal plan orokorrak edo sektorizazio planak lehendik ezarri duena, halakorik baldin bada.

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

3. Plan partzialek ezin izanen dituzte inola ere aldatu udal plan orokorrean edo, hala badagokio, sektorizazio planean ezarrita dauden determinazio egituratzaileak. Dena dela, plan partzialek aldatzen ahalko dituzte udal plan orokorrak edo sektorizazio planak sektorerako ezarritako antolamendu xehekatuko determinazio guztiak, baldin eta plan partzial horiek justifikatzen badute koherenteak direla udal plan orokorreko edo sektorizazio planeko antolamendu egituratzailearekin.

4. Plan partzialek antolamendu xehekatuko determinazioak ezarriko dituzte, foru lege honetako 49. artikuluan xedatutakoaren arabera, aukera emanez exekuzio zuzena gauzatzeko, geroagoko garapen planeamenduen beharrik izan gabe.

5. Honako dokumentazio hau biltzen da plan partzialetan: oroit-idazkia, informazio eta antolamendu planoak, katastrokoa barne, antolamendu xehekatuko determinazioak, udal plan orokorrean ezarritakoak aldatzen dituztenak bereziki aipatuta, eta ekonomi eta finantza azterlana, gehi erregelamendu bidez ezartzen ahal diren beste dokumentu batzuk.

61. artikulua. Plan bereziak.

1. Plan bereziek zuzenean garatzen ahalko dituzte udal plan orokorretan biltzen diren antolamendu egiturazailako determinazioak, bai eta haien antolamendu xehekatua ezarri, aldatu edo osatu ere, honako helburu hauek lortzeko asmoz:

a) Antolamendu xehekatuko determinazioak ezartzea, udal plan orokorrean definitutako sistema orokorrak osatzen dituzten elementuetako edozeinen gainean.

b) Esparru eta multzo arkitektoniko, historiko eta artistikoak antolatu eta babesteko beharrezkoak diren determinazioak ezartzea.

c) Hirigintza-proposamenak garatzea, hiri-lurzoruko sektoreak babestu, barne berritu eta zaharberritzeko, eta populazioguneak saneatzeko.

d) Hiri, landa eta natur-inguruneko paisaiaren, komunikazio-bideen, lurzorua eta zorupearen babesa eta hobekuntza bermatzea.

e) Erabilera publikoko eremu libreen, kaleen, eraikinen, lokalen eta garraiobideen irisgarritasuna hobetzeko hirigintza-proposamenak garatzea, oztopo fisiko eta zentzumenezkoei buruzko araudiak ezarritako xedapenei jarraikiz.

f) Gisa bertsuko beste edozein helburu.

2. Aurreko idatz-zatiko c) letrak aipatzen dituen planei barne erreformako plan bereziak esanen zaie, eta haien xedea izaten ahalko da honako helburu berariazkoetako edozein:

a) Jarduketa lokabeak burutzea, lehengo antolamenduaren oinarritzko egiturari eutsiz, honako jomuga hauek izanik: hiri-lurzorua arintzea, hirigintza ekipamenduak eta komunitate-ekipamendua sortzea, osasun-baldintza txarreko auzoak saneatzea, zirkulazio edo estetika arazoak konpontzea eta ingurumenaren nahiz zerbitzu publikoen hobekuntza eta antzeko beste helburu batzuk.

b) Aurreko lerroaldean seinalatu direnak helburu izanik, barne erreformako operazio integratuak ere burutzea.

3. Lurraldearen antolamendurako tresnarik nahiz udal plan orokorrik ezean edo, horiek izanagatik, behar diren aurreikuspen zehatzak falta dituztenean, eta plan berezia behar duen unitatea osatzen duten guneean, zilegi izanen da plan bereziak idaztea honako helburu hauekin:

a) Honako hauei dagozkien azpiegitura oinarritzkoak ezarri eta koordinatzea: komunikazio sistema, komunitate ekipamendua eta interes orokor nabarmena duten zentro publikoak, ur hornidura eta saneamendua, eta energiaren hornitzeko behar diren instalazio eta sareak; betiere, determinazio hauek lurralde eredu jakin bat aldeztu aurretik finkatzea eskatzen ez dutenean.

b) Natur guneak, paisaia eta landa ingurune fisikoa, hiri ingurunea eta bere komunikazio bideak babestu, katalogatu, zaindu eta hobetzea.

4. Plan bereziek, beren izaera eta xedea kontuan harturik, behar diren determinazio egokiak izanen dituzte. Nolanahi dela ere, jarduketan exekuzioa aurreikusten duten plan bereziek, eta bereziki 2. idatz-zatiko b) letran aipatzen diren barne erreformako plan bereziek, exekuzio unitateen zehaztapena, exekuzio epeak eta aukeraturiko jarduketa sistema finkatuko dituzte.

5. Udal plan orokor bat garatzen duten plan bereziek ezin izanen dute haren baitako antolamendu egituratzaileko determinaziorik aldatu. Dena dela, plan bereziek aldatzen ahalko dute udal plan orokorrak ezarritako antolamendu xehekatuko edozein determinazio, baldin eta justifikatzen badute koherenteak direla udal plan orokorreko antolamendu egituratzaileko determinazioekin.

6. Plan bereziek, beren helburua edozein delarik ere, ezin izanen dute inola ere lurzorua sailkatu, baina haren erabilerari buruzko mugak ezartzen ahalko dituzte.

7. Plan bereziak formalizatuko dira beren berariazko edukiei egokitutako azterlan, arau eta planoen bidez. Barne erreformako plan berezietako berariazko dokumentazioa izanen da plan partzialetarako aurreikusitako berbera, non eta ez den kontsideratzen dokumentu horietakoren bat ez dela beharrezkoa, erreformarekin zerikusirik ez izateagatik. Erregelamendu bidez zehaztuko dira, dokumentazioari dagokionez, plan bereziek bete behar dituzten baldintza partikularrak.

62. artikulua. Xehetasun azterlanak.

1. Xehetasun azterlanak hirigintza planeamenduko tresnak dira, eta beren xede bakarra da antolamendu xehekatuko determinazio hauek ezarri, aldatu edo berregokitzea:

a) Lerrokadura eta sestra lerroak seinalatzea, sistema orokorren barrenean sartzen diren bide elementuetakoak izan ezik.

b) Bolumenen antolamendu eta osaera, udal plan orokorrean finkatutako baldintzen arabera, bai eta eraikinen morfologia eta tipologia.

c) Fatxaden antolamendua.

Udal plan orokor batek, plan partzial batek edo indarrean dagoen plan bereziren batek antolamendu xehekatua lehendik ezarrita daukaten espazioen gainean bakarrik formulatzen ahalko dira xehetasun azterlanak. Beren xedearen ondoriozko determinazioak kenduta, xehetasun azterlanek ezin izanen dute indarra duten planeamendu-tresnen antolamendu xehekatuko determinaziorik aldatu eta, bereziki, ezin izanen dute beren esparruko lurri dagokien aprobetxamendua handitu. Halaber, ezin izanen diete inola ere ez kalterik egin ez baldintzarik aldatu mugakide dituzten finkei.

3. Xehetasun azterlanek beren xede diren determinazioak zehatz-mehatz justifikatu eta ezartzeko behar diren dokumentuak izanen dituzte.

63. artikulua. Katalogoak.

1. Eraikin edo elementu historiko edo kulturalak edo ingurunearentzat balioa dutenak babesteko neurriak ezartzearren, 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 banakatuen zerrenda ere, suntsitu ez ditzaten edo funtsezko aldaketarik jasan ez dezaten.

2. Edozein kasutan ere, planeamenduko determinazioek galaraziko dute, eraikin, espazio eta elementu horien inguruan, beren hondamena eragin edo beren ikusmira eta hiri-bilbearen gainerakoarekiko lotura nabarmen aldatzen duten eraikin eta instalazioak egitea.

3. Era berean, udal plan orokorraren garapenerako tresna gisa, baina handik aparteko dokumentua izanik, aurreko bi idatz-zatietan aipatzen diren helburu eta determinazioak biltzen dituzten katalogoak ere onesten ahalko dira. Haietarako ekinbidea, tramitazioa eta onespena izanen dira udal plan orokorra garatzeko plan berezietarako ezarritako berberak.

64. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak.

1. Udalek Hirigintzako Ordenantzak onesten ahalko dituzte, eraikinen alderdi morfologiko eta apaingarriak eta eraikuntza obren baldintzak, edo higiezin bakoitzean baimena har dezaketen jardueren baldintzak arautzeko, betiere udal plan orokorreko determinazioei kontra egin gabe.

2. Era berean, urbanizazioko ordenantzak ere onesten ahalko dituzte, planeamenduaren exekuzioa osatzeko behar diren xehetasun orokor guztiak arautzeko.

3. Ordenantzen onespena eginen da Nafarroako toki administrazioari buruzko foru legean ezarritako arauen arabera.

4. ATALA

Hirigintza planak egin eta onestea eta bere ondoriak

1. AZPIATALA

Planeamenduaren ekimena eta tramitazioa

65. artikulua. Udal plan orokorrak.

1. Udal plan orokorrak egiteko ekimena publikoa izanen da. Udalek eskumena izanen dute beren udal plan orokorra egiteko erabakia hartzeko.

2. Lurraldearen Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Departamentuak modu justifikatuan udal plan orokor bat egiteko udal ekimena gauza dadin premia ahal izanen du.

3. Lurraldearen Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Departamentuak laguntza eman beharko du udal plan orokorrak egiteko, eta udalekin lankidetzan arituko da bai haiek finantzatzen erregelamenduz ezarritako moduan, bai haien prestaketa jarraitzen.

Horretarako, kasuan kasuko udalaren eta departamentuaren artean planaren jarraipen batzorde bat eratuko da, harik eta plan hori behin betiko onesten den arte.

66. 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 sektORIZAZIO PLANAK, plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun lanak idatzi eta administrazio eskudunari igortzen ahalko dizkiote, hark tramita ditzan.

3. Partikularrek, udal eskudunetan, garapen planak eta plan bereziak antolatzen proposamenak aurkeztu ahal izanen dituzte, planeamenduaren aurrerapen baten edukiarekin, aurkeztu eta bi hilabeteko epean, gehienez, administrazioak 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 hasiera batez plana onetsi eta tramitatuko du, behin legezko formaz eta edukiaz aurkezten denean.

67. artikulua. Plan bateratuak.

1. Udalerri baten edo haren parte baten hirigintza-beharkizunek eskatzen badute haren eragin eremua zabaltzea beste udalerri bat edo gehiagotara, beharrezkoa bada zenbait udal elkarrekin koordinatzea hirigintzako plangintza edo kudeaketarako, edo premiazkoa bada udal batzuen hirigintzako interesak bateragarri bihurtzea, ukitutako udalek edo, bestela, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak, udal batek eskaturik, udal plan orokor edo garapen plan bateratuak formulatzen ahalko dituzte.

2. Udalek xedatzen badute antolamendu bateratua egitea, udal horiek lankidetzat eta delegazio teknikak eta kudeaketa gomendiokoak erabiltzen ahalko dituzte, plan bateratuen tramitazio administratiboa errazteko.

3. Antolamendu bateratua Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak xedatzen badu, horretarako erabakiko du planen lurralde-hedadura, zein udal edo erakunde arduratuko den haien idazketaz eta ukitutako udalek zein proportziotan jasan beharko dituzten gastuak. Planeamenduan sartzen diren udalek beren gain hartuko dituzte haren ondoriozko beharkizunak.

Kasu honetan, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren esku geldituko da planeamendu tresnen tramitazioa eta onespena, bere fase guztietan.

68. artikulua. Ekinbide partikularreko planak.

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

2. Dena dela, ekinbide partikularreko planen xedea urbanizazio pribatuak egitea denean, aipatutakoaz gainera, eduki beharko dituzte urbanizatzailearen eta udalaren artean sinatutako hitzarmena, zeina izanen baita urbanizazio obren exekuzio eta kontserbazioari buruz, eta komunitate-zerbitzu eta ekipamenduen ezarpenari buruz, eta behar diren bermeak, hitzarmena eta exekuzio nahiz kontserbazio konpromisoak beteko direla ziurtatuko dutenak.

3. Planak udalari igorriko zaizkio eta tramitatuko dira foru lege honetan ezarritako prozeduraren arabera. Onespen egintzak ezartzen ahalko ditu behar diren baldintza, mota eta epeak, hirigintza-antolamendu eta kudeaketa hobetzeko asmoz.

69. artikulua. Lizentziak ematea eteteko erabakia.

1. Hirigintza planei hasierako onespina emateko eskumena duen administrazioak, onspen hori baino lehen, zilegi izanen du erabakitzea lurzatiketarako, eraikitze eta eraispenerako lizentziak ematearen etendura agintzea, zehaztutako eremuetan edo erabileretan, haien sorrera edo erreforma ikertzeko, 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 hasieran onesteko erabakiak berak ekarriko du lizentziak ematearen etendura, planeamenduaren xede den lurraldearen barrenean, determinazio berriek indarra zuen hirigintza-araubidearen aldaketa dakarten guneetan. Espresuki seinalatu beharko da etendura horrek ukitzen dituen eremuak zein diren.

3. Artikulu honetako 1. zenbakiak aipatzen duen etendura, dena den, urtebeteko epean iraungiko da. Epe horretan ematen bazaio hasierako onespina planari, etendura mantenduko da planeamenduko determinazio berriek hirigintza antolamenduaren aldaketa ekartzen dieten eremuetan, eta etendura horren ondorioak behin betiko iraungiko dira planeamendua edo haren erreforma aztertze 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 onspina 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 direlarik, ez da zilegi izanen helburu berarekin hiru urteko epean beste etendurarik erabakitzea.

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.

70. artikulua. Hiru mila biztanletik goitiko udalerrientzako udal plan orokorraren tramitazioa.

1. Hiru mila biztanletik goitiko udalerriek estrategia eta lurzorua okupatzeko eredia onetsi beharko dute lehenbizi. Hilabetez jendaurrean jarriko da, herritarrek hari buruzko iradokizunak aurkeztu ahal izan ditzaten. Gero, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuarekin alde aurreko itun bat lortzeko fase bat zabalduko da, eta departamentu horrek Nafarroako Gobernuko departamentu guztietara eta lurraldean eragina duten erregio mailako erakunde publikoetara igorriko du, udal plan orokorrean eragina duten politika sektorialeiei buruzko txostena egin dadin. Departamentuko erregistroan sartu zenetik bi hilabeteko gehieneko epea iraganik,

Departamentuak estrategia, jasotako txostenak eta alde zuzeneko itunerako proposamena Lurraldearen Antolamenduko Batzordera igorriko ditu, bidezkoa bada onetsi ditzan.

2. Lurraldearen Antolamenduko Batzordeak estrategia eta alde zuzeneko ituna onetsi ondoren, hasiera emanen zaio udal hirigintza planaren idazketa eta tramitazioari. Haren berri emanen zaio itunean bertan izendatuko den jarraipen batzordeari.

3. Udal plan orokorra egiteko fasea bukatu, udalak hasierako onespina emanen dio eta jendaurrean jarriko du bi hilabetean, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarkia jarri eta Nafarroako Foru Komunitatean editatzen diren egunkarietan argitaratuta.

4. Halaber, eta jendaurreko aldiarekin batera, hasiera batez onetsitako plana igorriko da Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentura, hark txostena egin dezan Nafarroako Gobernu departamentuen eskumenetako gaiez, eta bereziki departamentu hauenetakoei buruz:

a) Herrilan, Garraio eta Komunikazio Departamentua.

b) Nekazaritza, Abeltzaintza eta Elikadura Departamentua.

c) Hezkuntza eta Kultura Departamentua.

d) Osasun Departamentua.

e) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentua.

f) Gizarte Ongizate, Kirol eta Gazteri Departamentua.

Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak txosten orokor bat prestatuko du, Nafarroako Gobernu departamentu desberdinetako inguruabar sektorialak bilduta. Bi hilabeteko epea izanen da txosten hori luzatzeko, eskaera Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuan aurkezten denetik, eta epe hori igarotzen bada txostena udalean jaso gabe, tramitea egintzat joko da.

5. Hasiera batez onetsitako plana ukitutako kontzejuen eta udala sartua dagoen mankomunitatearen esku utziko da, txostena egin dezaten, planeamenduak ukitzen dituen udal zerbitzu mankomunitatei buruz.

6. Udalak, informazioa eta, halakorik badago, entzunaldi tramitea ikusirik, behin-behineko onetsiko du, bidezko aldaketekin. Aldaketa horiek hasieran onetsitako planaren egitura organikoan funtsezko aldaketa ekartzen badute, berriz ere jendaurreko epe bat hasiko da, hilabetekoa, behin-behineko onespina eman baino lehen.

7. Plana behin-behineko onesten delarik, espediente osoa bidaliko zaio Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari, behin betiko onespina eman diezaion.

8. Planaren espedientea entregatzen delarik, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak atzematen badu agiriak falta direla edo akats teknikoak daudela, atzemandako hutsak zuzentzeko eskatuko dio udalari.

9. Espedientea osatzen delarik, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak plana aztertuko du, ikusiz indarrean dagoen legeriari, aurreko itunari eta lurraldearen antolamendurako tresnen determinazioei egokitzen zaien, eta udaletatik eskainitako irtenbideak nola koordinatzen diren komunikazio bide eta azpiegiturei buruzko politika orokorrekin, etxebizitza, ingurumen, mendi, ureztaketa eta ondare historikoaren gainekoekin, eta Nafarroako Foru Komunitatearen eskumenekoak diren bestelako politika sektorialekin.

10. Aurreko idatz-zatian ezarritakoari jarraikiz, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak honako ebazpen hauetako bat emanen du:

- a) Behin betiko onespena emanen du, baldin eta plana egokitzen bazaio aurreko idatz-zatian ezarritakoari.
- b) Behin betiko onspena ukatuko du, planean sartzen badira aurreko idatz-zatian ezarritakoaren kontra nabarmen jotzen duten determinazioak.
- c) Ukitutako udalari eskatuko dio plana alda dezan, baldin eta bere determinazioetakoren bat ez bazaio egokitzen aurreko idatz-zatian ezarritakoari. Behar diren aldaketak egin ondotik, udalak plana aurkeztuko dio Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariari, behin betiko onspena eman dakion.

11. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak bere ebazpenak jakinaraziko dizkio ukitutako udalari, espediente osoa Foru Komunitateko administrazioaren erregistroan sartzen denetik hasi eta hiru hilabeteko epean. Epe hori igarotzen bada udalari inolako ebazpenik jakinarazi gabe, udal plan orokorra onetsita dagoela ulertuko da.

71. artikulua. Hiru mila biztanle edo gutxiagoko udalerrientzako udal plan orokorraren tramitazioa.

Hiru mila biztanle edo gutxiagoko udalerrientzako udal plan orokorra onesteko, aurreko artikuluetan finkatutako arauetara jarraituko zaie, puntu hauetan izan ezik:

- a) Lurraldea okupatzeko estrategia eta ereduak jasotzen dituen oroit-idazkia udalak onetsi ondoren, zuzenean aplikatuko zaio Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuarekin aldeztu aurreko ituna lortzeko fasea.
- b) Udal hirigintza planaren jendaurreko aldia hilabetekoa izanen da.

72. artikulua. Udal plan orokor erraztuaren tramitazioa.

Udal plan orokor erraztua onesteko, 70. artikuluan finkatutako arauetara jarraituko zaie, honako puntu hauetan izan ezik:

- a) Udalak udal hirigintza planaren hasierako onspena egitean hasiko da tramitazioa, zuzenean.
- b) Jendaurreko aldia hilabetekoa izanen da.

73. artikulua. Sektorizazio planen tramitazioa.

Sektorizazio plana tramitatuko da 71. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera, deusetan ukatu gabe garapeneko plan partzialaren udal faseko tramitazioa batera egin dadin eta, beraz, hasierako eta behin-behineko onespena batera tramitatutako dokumentu guztietara irits dadin.

74. artikulua. Plan partzialen eta garapeneko plan berezien tramitazioa.

1. Udal plan orokorretako determinazioak garatzen dituzten plan partzialen eta plan berezien tramitazioan, arau hauek bete beharko dira:

a) Kasuan kasuko plana formulatu duen udal berak emanen dio hasierako onespena, gero jendaurrean jartzeko, gutxienez ere hilabeteko epean, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEko iragarkiaren bidez eta Nafarroan editatzen diren egunkarietan, bederen, argitaratuta.

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

Dena den, antolamendu-proposamena aurkeztu den kasuetan, 66. artikuluko 3. idatz-zatiak xedatuaren arabera jokatu da.

b) Jendaurreko epearen emaitza ikusita, udalak behin betikoz onetsiko du, behar diren aldaketekin. Aldaketa horiek hasieran onetsitako planari funtsezko aldaketa eragiten badiote, jendaurreko beste aldi bat hasiko da, behin-behineko onespena eman baino lehen.

2. Hiru mila biztanle edo gutxiagoko udaletan, jendaurreko aldiarekin batera, hasiera batez onetsitako plana Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentura igorriko da, hark planari buruzko bere txostena egin dezan. Hasierako onespeneretik hilabeteko epean, udalak eskatuko du aipatutako txosten hori, baina jarduketa hori, bestela, planeamenduko tresnaren sustatzaileak berak zuzenean egin dezake.

Txostena luzatzeko epea bi hilabetekoa izanen da, eskaera Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuan aurkezten denetik hasita, eta epe hori igarotzen bada udalak txostena jaso gabe, tramitea egintzat joko da. Txostena loteslea izanen da, indarrean dagoen legeriari egokitzeari dagokionez.

3. Udalak, hala badagokio, behin betiko onespena emanen du, bidezko aldaketekin, gehienez ere bi hilabeteko epean, jendaurreko aldia amaitzen denetik edo aurreko idatz-zatian aipatzen den txostena jasotzen denetik hasita. Epe hori igarotzen bada, behar den ebazpena eman gabe, plan partziala edo berezia onetsita dagoela ulertuko da. Hala gertatzen denean, sustatzaileak zuzenean bete beharko ditu planaren publikotasun eta komunikazio beharkizunak, foru lege honetako 81.1 artikulua aipatzen dituenak.

75. artikulua. Aparteko plan berezien tramitazioa.

Udal plan orokorraren determinazioak garatzen ez dituzten plan bereziak hasieran onesteko eskumena udalak du. Udal plan orokor erraztuetarako finkatu diren arauen arabera tramitatuko dira, eta behin betiko onespena Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak emanen die, bi hilabeteko epean.

76. artikulua. Xehetasun azterlanen tramitazioa.

Xehetasun azterlanak tramitatzeko, 74. artikuluan finkatutako araei jarraituko zaie, honako puntu hauetan izan ezik:

a) Jendaurrean hogeit hamar egunez izanen da, hasierako onespena Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik.

b) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuaren txostena ez da nahitaezkoa izanen.

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

Jendaurrean jarri eta alegaziorik ez bada izaten, agiria eramanen da behin betikoz onets dadin, bidezkoa bada.

2. AZPIATALA

Planen indarraldia eta berrikuspena

77. artikulua. Planen indarraldia.

1. Hirigintza planek mugarik gabeko indarraldia izanen dute.

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

78. artikulua. Planeamenduaren berrikuspena eta aldaketa.

1. Planeamenduaren berrikuspentzat hartzen da lurraldearen egitura orokor eta organikoari buruzko irizpideak berritzea, lurraldeari buruz zegoen ereduaren ordez ia erabat desberdina den beste eredu bat hautatzearen ondorioz, edo demografian nahiz ekonomian sortzen direlako antolamenduaren oinarrietan eragina duten inguruabarrak, edo planeamenduaren ahalmena bera agortzeagatik. Berrikuspenak ekarriko du berrikusitako planeamendu-tresnaren ordez beste bat ezartzea.

2. Gainerako kasuetan, planeko determinazioak bestelakotzea planaren aldaketatzat hartuko da, nahiz eta bestelakotze horrek berarekin lurzorua sailkapenean edo kalifikazioan aldaketak ekarri, edo udal plan orokorraren programazioa berrikusi behar dela agindu.

79. artikulua. Prozedura.

1. Planen berrikuspena, haien tramitazio eta onespenerako aipatutako xedapen berberen arabera egingen da.

2. Udal eta sektorizazio planetako antolamendu egituratzaileko determinazioen aldaketa foru lege honetako 70 eta 71. artikuluetan ezarritako prozeduraren arabera egingen da, honako hiru puntu hauetan izan ezik:

a) Ez da beharrezkoa izanen 70. artikuluan aurreikusitako lurraldea okupatzeko estrategia eta eredia, ezta 71. artikuluko a) letrako oroit-idazkia ere.

b) Jendaurreko epea hilabete batekoa izanen da.

c) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak bi hilabeteko epean emanen du behin betiko onespena.

3. Udal eta sektorizazio planetako antolamendu xehekatuko determinazioen aldaketa foru lege honetako 74. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera egingen da, ekinbide publiko edo pribatuari jarraikiz, deusetan ukatu gabe plan partzial eta bereziek antolamendu xehekatuan egiten dituzten aldaketak.

4. Plan partzial eta berezietako eta xehetasun azterlanetako determinazioen aldaketa egingen da beren onespenerako ezarritako prozedura beraren arabera.

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

1. Partikularrek zilegi izanen dute udal plan orokorretako determinazio egituratzaileak punturen batean aldatzeko proposamenak aurkeztea. Aldaketa horien tramitazioa aurreko artikuluko 2. idatz-zatian xedatutakoaren arabera egingen da.

2. Aurreko idatz-zatian aipatzen diren udal plan orokorraren aldaketak, ekinbide partikularrak sustatuak, onetsi eta tramitatzeko eskaerak ezesten direla ulertuko da, baldin eta, espediente osoa erregistroan sartu eta hiru hilabeteko epea iraganik, ez bada inolako ebazpen espresurik izan.

3. AZPIATALA

Ondorioak

81. artikulua. Planeamenduaren publikotasuna.

1. Hirigintza planen behin betiko onspenaren erabakia, bai eta haien barreneko hirigintza arauak ere, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira. Udalak behin betikoz onesten dituen planen kasuan, Udalak berak ale bat igorriko du Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentura, onspen horren ondoko hamabost egunen barrenean.

2. Hirigintza planak publikoak izanen dira, eta edozein pertsonak noiznahi ikusten ahalko ditu eta haiei buruzko informazioa jaso, haiek tramititzen ari diren edo behin betikoz onetsi diren administrazioan.

3. Lurraldearen antolamenduko eta hirigintza planeamenduko tresnen eta beren araudiaren publikotasuna bermatzeko, planeamenduko erregistroa sortu da, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuaren mende. Erregistro honetan bilduko dira

Nafarroako Foru Komunitateko administrazioak eta udalek behin betikoz onetsi dituzten lurraldearen antolamenduko tresnak eta hirigintza planak.

4. Planeamenduko erregistroa publikoa da. Publikotasuna gauzatuko da planeamendu zehatz bakoitzaren edukiari buruzko ziurtagiriaren bidez, horretarako gaitutako funtzionarioak luzatuko baitu, edo erregistroko agiriei buruzko informazio-ohar edo kopia soilaren bidez, zeinak ez baitu izanen administrazio kostua baino prezio garestiagoa.

82. artikulua. Dispentsa egiteko debekua.

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

83. artikulua. Onura publikoaren deklarazioa.

Desjabetzapen bidez garatu beharreko hirigintza planak eta exekuzio unitateen zehaztapenak onesteak berarekin ekarriko du lan horiek onura publikokoak direla eta egokitzen diren lur eta eraikinak okupatu behar direla deklaratzeko, desjabetzeko edo zortasunak ezartzeko.

84. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.

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

2. Aurreko puntuan seinalatzen dena gorabehera, eraikin edo instalazioren bat planeamenduko aurreikuspenekin bat etortzen ez bada eta antolamenduz kanpokotzat sailkatutako eraikinen zerrendan ageri ez bada, udalak espresuki ebatziko du, ofizioz nahiz alderdi batek eskaturik, haren egoera juridikoaz, aldez aurretik interesatuari entzunaldia emanda. Ebazpen horren bidez, kasuko eraikina antolamenduz kanpo deklaratuko da edo, bestela, planeamenduko aurreikuspenak aldatuko dira, behar den prozedura erabiliz.

3. Planeamenduan berean beste araubiderik xedatzen ez bada, antolamenduz kanpokotzat deklaratutako eraikinetan ez da zilegi izanen finkatzeko, bolumena handitzeko, modernizatzeko edo desjabetzapen balioa igotzeko obrarik egitea; bai, ordea, eraikinaren segurtasunerako eta higienarako behar direnak edo eraikinaren erabilerarako eskatzen diren arauzko beste determinazio batzuk betetzeko behar direnak.

4. Planeamenduarekin bat ez etorriagatik, eraikina dagoen orube berean eraikitzeko debekurik ez bada, jabeak zilegi du hura eraitsi eta berrereikitzea planeamenduari jarraikiz.

5. ATALA

Planeamendurako Jarraibide Teknikoak

85. artikulua. Planeamendurako Jarraibide Teknikoak.

1. Planeamendurako Jarraibide Teknikoen xedea izanen da irizpide orientagarriak finkatzea planeamenduaren kalitate hoberenari buruz, hirigintza planen helburu eta lehentasunei buruz,

planeamendu arazoetarako eredu-irtenbideak ezartzeari buruz, hirigintza planen erduei buruz, gune tradizionalen tratamenduari buruz, lurzoru urbanizaezineko erabilera eta jardueri buruz, lurralde-balioei eusteari buruz, eta planak egiteko arlo teknikoan interes orokorrekoak diren gainerako gaiei buruz.

2. Planeamendurako Jarraibide Teknikoak Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren foru aginduaren bidez onetsiko dira, jendaurrean hilabeteko epean bederen egon ondoren.

III. TITULUA

Lurzoruari buruzko hirigintza araubidea

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

86. artikulua. Hirigintza-ahalmenen zehaztapena eta kalteordainak.

1. Jabetza eskubidearen hirigintza-ahalmenak, hala nola lurzoruaren gaineko erabilera, xedapena eta gozamena eta, bereziki, eraikuntza eta urbanizazioa, beti erabiliko dira legeek ezartzen dituzten mugen barrinean eta finkatzen dituzten beharkezunak betez, edo, lege horien ondorioz, planeamenduan ezarritakoaren arabera, finken hirigintza-sailkapenari eta, kasua bada, kalifikazioari dagokionez.

2. Planeamenduan ezartzen diren lurzoruaren erabileraren eta eraikinen baldintzek ez diete jabeei kalteordaina jasotzeko eskubiderik emanen, honako kasu hauetan izan ezik:

a) Hirigintza planeamenduko berrikuspen edo aldaketak onesten badira eska daitezkeen hirigintza-betebeharrak betetzeko planeamenduan berean ezarritako epeak igaro baino lehen, edo, aipatutako epe horiek errespetatuta ere, ez-betetzea administrazioari egozten ahal bazaio.

Kalteordainaren bidez kitatuko dira, kasu hauetan, planeamenduaren berrikuspenaren edo aldaketaren aurretik jabeei zegokien aprobetxamenduaren murrizketa eta, halakorik bada, aipatutako betebeharrak betetzeko egindako gastuak, planeamendua berrikusi edo aldatzearekin baliogabeturik gelditu direnak.

b) Eraikuntza lizentziaren eraginkortasunaren iraungipena dakarten berrikuspen edo aldaketak onesten badira planeamenduan, eraikuntza hasi baino lehen, ateratzen den aprobetxamendua murrizteagatik eta egiaztatzen diren gainerako kalteengatik.

c) Lizentzia aldatu edo ezeztatzen bada, eraikuntza hasi den kasuetan, ateratzen den aprobetxamendua murrizteagatik eta egiaztatzen diren gainerako kalteengatik.

d) Ondasun higiezinak kontserbatzeko asmoz mugapen edo lotura bereziak onesten badira, eska daitezkeen hirigintza-betebeharrak gainditzen dituztenak edo hirigintza aprobetxamenduan berdinbanatu ezin den murrizketa eragiten dutenak.

e) Gertatzen badira mugapen berezi eta eraginkorrak, bateragarriak ez direnak jarduera eta erabilera tradizional eta finkatuekin, administrazioak lehendik espresuki edo indibidualki baimenduak dituenekin. Kasu honetan, ondarezko kalteordain mota desberdinak hitzartzen ahalko dira, hala nola laguntzak edo subentzioak ematea edo sustapenerako bestelako baliabide batzuk.

f) Lizentzia deuseztu, lizentzia ematea arrazoirik gabe atzeratu edo bidegabeki ukatuz gero, eragindako kalte eta galerak kitatzeko kalteordaina sortzen ahalko da, administrazioaren erantzukizuna arautzen duten arau orokorren arabera. Ez da inola ere kalteordainerako eskubiderik izanen, baldin eta kaltetutakoari egozten ahal zaizkion dolo, erru edo axolagabekeria larriak izan badira.

87. artikulua. Erabili, kontserbatu eta zaharberritzeko legezko betebeharrak.

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

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

b) Segurtasunari, osasungarritasunari, apaintasun publikoari eta bizigarritasunari dagokienez, lurak 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-zaharberritzeari buruz, labore-unitate minimoei buruz, bai eta gainerako araudi sektoriala eta aplikatzekoak diren plan eta programa sektorialetan xedatutakoa ere.

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

e) Mugakideak baldin badira jabari publikokoak diren ondasunak, non ezarriak baitaude obra edo zerbitzu publikoak edo zeinen hegalduran edo zorupean ustiapen arautuari loturiko natur baliabideak dauden, 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 interesatuk eskaturik, aurreko idatz-zatian aipatzen diren baldintzak kontserbatzeko behar diren obrak egin daitezela, lanak 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 kitatuko dutela.

Foru lege honek aipatzen dituen katalogoetan sartutako ondasunen jabeek, ondasun horiek kontserbatzeko, eskatzen ahalko dute administrazio eskudunen lankidetzaz, eta administrazio horiek laguntza ematera beharturik egonen dira baldin eta egin beharreko obraren kostua handiagoa bada ezen ez kontserbatzeko betebeharra, zeina ulertuko baita ondasuna lehengoratzeko kostuaren erdia dela, lurzorua balioa kenduta.

4. Urbanizazio obraren kontserbazioa, kasuan kasuko ekipamendu eta zerbitzu publikoen mantentze-lanak barne direla, administrazio titularraren esku dago. Etxebizitzaren urbanizazioetan, urbanizazio industrialetan edo hirugarren sektoreko urbanizazio pribatuetan, foru lege honetako 68.2 artikulua aipatzen duen Hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio.

Sistema pribatuek egindako urbanizazio obretan, aurreko lerroaldeak aipatzen duen betebeharra hasiko da administrazioak obrak onartzen dituen unean, hala agintzen baitu foru lege honetako 159. artikulua.

88. artikulua. Inguruneari egokitu beharra.

Lurzorua erabilera guztiak, eta bereziki eraikinak, non dauden kokaturik hango natur eta kultur 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-artistikoak, tipikoak nahiz tradizionalak dituzten eraikin multzoek eskaintzen dituzten ikuspegietan, eta bide, errepide eta abelbide ikusgarrien inguruetan, ez da zilegi izan natur edertasuna miresteko ikusmira tratatzea, paisaiaren harmonia haustea edo paisaiaren beraren ikuspegi orokorra desitxuratzea, eraikinen bidez (beren kokaera, masa, altuera, osaera, kolore edo materialak direla medio) edo horma nahiz itxiturak direla kausa, edo beste elementuren bat instalatzeagatik.

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

d) Arrisku naturalek edo teknologikoek mehatxaturiko tokietan, alegia, uholdeak, higadura, hondoratzea, sutea, kutsadura edo antzeko ezbeharren aukera aurreikusten denetan, ez da baimenduko eraikinik edo instalaziorik egitea, ezta halako arriskua jasan dezakeen lurzorua bestelako erabilerarik ere.

89. artikulua. Garaiera

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

Orubea kokatzen denean bi heren baino gehiago eraikiak dituzten gune edo etxe-irletan, udalek baimena ematen ahalko dute lehendik dauden eraikinen batez besteko garaieraraino iristen diren eraikinak egiteko.

II. KAPITULUA

Lurzoruaren sailkapena

90. artikulua. Lurzoru motak.

Foru lege honen ondorioetarako, lurzoria izanen da hiri-lurzoria, urbanizagarria edo urbanizaezina.

91. artikulua. Lurzoruaren sailkapena planeamendurik gabeko udalerrietan.

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

92. artikulua. Hiri-lurzoria.

1. Hiri-lurzoria izanen da, foru lege honen ondorioetarako, honako egoera hauetakoren batean dagoena:

a) Sarturik dagoena halako hiri-bilbe batean, zeinak, duen urbanizazio egokia dela medio, bilbea osatzen duten lurzatiei orubearen izaera ematen baitie.

Erregelamendu bidez ezarritako dira hirigintza-zerbitzuek bete behar dituzten gutxieneko baldintzak, hirigintza-antolamenduak aurreikusten dituen eraikin edo instalazioentzat egokiak direla kontsideratzeko.

b) Aurreko letrak aipatzen duen hiri-bilbean sar daitekeena, dagoeneko baduelako urbanizazio bat, zeina osatzeko lurzatieetan bakar-bakarrik egin behar baitira eraikuntzarekiko obra osagarriak, lurzati horiek orube izaera har dezaten.

c) Baldin badu urbanizazio bat, zeinak, gutxienez ere izanik ibilgailuentzako udal hiribidean barnako sarbidea, ur hornidura, hondakin uren hustuketa eta argindarraren hornidura, bere finkapenerako lurzatieetan beharko baititu eraikuntzarekiko osagarriak diren obrak baino haratago doazen jarduketak edo haien erreforma, berrikuntza edo hobekuntza, exekuzio unitateak zehaztuz.

Bereziki halakotzat hartuko dira urbanizatutako lurrak, zeinetan hirigintza planeamenduak lehenagotik oso desberdina den antolamendua aurreikusten duen, edo ukitutakoen artean berdinbanaketako operazioak eskatuko dituzten birmoldaketako edo barne erreformako jarduketak aurreikusten dituen.

d) Eraikia baldin badago, gutxienez, aurreko letran aipatzen diren zerbitzuen sareek ematen duten espazioaren bi heren, eta osorik urbanizatzeko behar badu exekuzio unitateak zehatz daitezten.

e) Urbanizatu baldin bada hirigintza-planeamenduaren exekuzioaren ondorioz eta haren determinazioen arabera, eta, beraz, baldin bada egiazki orube izaera ematen duten zerbitzuen jabe.

2. Hiri-lurzoruan, bidezko denean, udal planeamenduak honako kategoria hauek bereiziko ditu:

a) Hiri-lurzoru finkatua, aurreko zenbakiko a), b) eta e) letretan aipatu diren egoeretakoren batean egoteagatik, hiri-lurzoruaren sailean sartzen diren lurak hartuko dituena.

b) Hiri-lurzoru finkatu gabea, aurreko zenbakiko c) eta d) letretan aipatu diren egoeretakoren batean egoteagatik, hiri-lurzoruaren sailean sartzen diren lurak hartuko dituena.

93. artikulua. Orubea.

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

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

2. Lerrokadurak eta sestrak seinalaturik edukitzea.

3. Beharrezkoa denean, urbanizazioko kargak banaturik egotea.

94. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

1. Lurzoru urbanizaezina izanen da, foru lege honen ondorioetarako, honako kasu hauetakoren batean dagoen lurra:

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

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

c) Bere urbanizazioarekin bateraezinak diren arrisku naturalek edo bestelakoek mehatxaturik dagoena, alegia, uholdea, higadura, hondoratzea, lur-jausia, lur-korrimendua, sutea, kutsadura edo segurtasun nahiz osasun publikoari edo ingurumenari kalte egin diezaiokeen bestelako gertakariaren baten aukera aurreikusten den tokian dagoena.

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

d) Udal planeamenduan, behar bezala arrazoituz, lur horren ezaugarriei eustea bermatzea beharrezkoa dela adierazten bada, lur horren balio historiko, arkeologiko, zientifiko edo kulturalengatik, edo ingurumen nahiz paisaia aldetik edo nekazaritza, abeltzaintza nahiz oihangintza aldetik dituen balioengatik.

e) Udal planeamenduan, behar bezala arrazoituz, lurra hirigintza garapenetik at uztea beharrezkoa dela adierazten bada, 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 honako bi kategoria hauek bereiziko dira:

a) Babestu beharreko lurzoru urbanizaezina. Kategoria honetan sartuko dira artikuluko honetako 1. idatz-zatiko a), b) eta c) letretan aipatzen diren lurzoru urbanizaezineko lurrak.

b) Gorde beharreko lurzoru urbanizaezina. Kategoria honetan sartuko dira artikuluko honetako 1. idatz-zatiko d) eta e) letretan aipatzen diren lurzoru urbanizaezineko lurrak.

3. Lurzoru urbanizaezinean, babestu nahiz gorde beharrekoan, planeamenduak honako azpikategoria hauek bereizten ahalko ditu, sailkapenaren arrazoiaren arabera:

Paisaia aldetik balioa duen lurzorua.

Ingurumen aldetik balioa duen lurzorua.

Natura aldetik ustiatzeko balioa duen lurzorua.

Balio kulturala duen lurzorua.

Garapen eredua zaintzeko lurzorua.

Arriskuei aurrea hartzeko lurzorua.

Azpiegituretarako lurzorua.

Jarduera berezietarako lurzorua.

95. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

1. Foru lege honen ondorioetarako, ez hiri-lurzorua ez lurzoru urbanizaezina ez dena, lurzoru urbanizagarria izanen da, eta eraldatzen ahalko da, bera urbanizatuz, foru lege honetan eta aplikatzekoa den planeamenduan ezarritako baldintzei eta moduari jarraikiz.

2. Lurzoru urbanizagarrian, planeamenduak kategoria hauek bereizten ahalko ditu:

a) Lurzoru urbanizagarri sektorizatua, udal plan orokorrean sektoreka hiri-lurzoru bihurtzea aurreikusita dauden lurrak hartzen dituen. Udal plan orokorrak zuzenean ezartzen ahalko du planeamenduaren exekuzioko jarduera legitimatuko duen antolamendu xehekatua, edo, bestela, antolamendu egituratzailer bat ezarri eta plan partzial baten esku uzten ahal du, kasu bakoitzean espresuki finkatzen den epean, antolamendu xehekatua.

b) Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, sektorizatu gabe eta, beraz, horretarako sektorizazio plana behar duten lurrak hartzen dituen.

96. artikulua. Hirigintza-zedula.

Udalek beren ordenantza batean agiri bat sortzen ahalko dute, udalerrian sartutako finkek dituzten araubide eta hirigintzako baldintzak egiaztatuko dituen. Dagokion finkaren izaera zein den, lurraren edo eraikinaren hirigintza-zedula deituko zaio.

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

III. KAPITULUA

Hiri-lurzoruaren eta urbanizagarriaren araubidea

97. 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, artikuluko honetako 2 eta 3. idatz-zatietan xedatutakoaren arabera.

c) Eraikitze eskubidea, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatuta, 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 eraikina hirigintza-antolamenduak baimentzen dituen erabileretarako xedatzeko eskubidea, hartan dagozkion jarduerak garatuz.

2. Hiri-lurzoru finkatuan, jabeek beren aprobetxamendua zuzenean gauzatuko dute beren lurzatiaren gainean edo alde aurretik finken normalizazioa eginda; eta hiri-lurzoru finkatu gabea, antolamendua berritik ateratzen diren lurzatiaren gainean, edo konpentsazio ekonomikoaren bidez.

3. Jabeek gauzatzen ahalko dute hirigintza aprobetxamendua, hirigintza planeamenduak onartzen dietetik dagokiena, honela:

a) Hiri-lurzoru finkatuan: lurzatiaren edo orubearen aprobetxamenduko 100eko 100, planeamenduak ezartzen duenaren arabera.

b) Hiri-lurzoru finkatu gabea: exekuzio unitateari edo, hala behar duenean, banaketa eremuari dagokion aprobetxamenduko 100eko 90.

4. Artikulu honetan aipatzen diren eskubideak erabiltzeko, beharrezkoa da alde aurretik onestea lurren antolamendua xehekatua ezartzen duen hirigintza planeamenduko tresna eta, hala behar duenean, hirigintza-kudeaketan eska daitekeen tresna, bai eta kasuan kasuko hirigintza lizentzia lortzea ere.

98. artikulua. Hiri-lurzoruaren jabeen betebeharrak.

1. Hiri-lurzoru finkatuaren jabeek honako betebeharrak izanen dituzte:

a) Lurrek orube izaera lortzeko behar duten urbanizazioa ordaintzea eta, hala behar duenean, exekutatzea, 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 denean, eta udalari laga beharko dizkiote planeamenduan seinalaturiko lerrokaduretatik kanpo gelditzen diren lurrak, zeinak ezin izanen baitira izan, inola ere, finkaren guztirako azaleraren 100eko 10 baino gehiago.

b) Orubeak eraiki beharko dituzte, planeamenduak eta hirigintza lizentziak seinalatzen dituzten epean eta gainerako baldintzetan.

c) Eraikina erabili beharko dute planeamenduak eta hirigintza lizentziak aurreikusitako erabileretarako.

2. Hiri-lurzoru finkatu gabearen jabeek honako betebeharrak izan behar dituzte:

a) Administrazioari laga beharko diote, nahitaez eta dohainik, beren lurrak sartzen diren garapen esparruaren zerbitzuan, bideetarako, espazio libreetarako, berdeguneetarako eta herriko ekipamendu publikoetarako behar den lurzoru guztia.

b) Nahitaez eta dohainik laga beharko dute sistema orokorrak exekutatzeko behar den lurzoruaren, planeamenduak, hala behar duenean, dagokion esparruan sartuko duena, hura kudeatzeko xedearekin.

c) Esku hartzen duen administrazioari laga beharko diote, nahitaez eta dohainik, kasuan kasuko esparruko aprobetxamenduaren 100eko 10ari dagokion lurzoru kopurua, salbu lehendik dagoen eraikuntza ordezkatzeko denean aprobetxamendua handitu gabe.

d) Planeamenduaren ondoriozko onura eta kargak banatu beharko dituzte, bakoitzari dagokiona, haren exekuzio materialari ekin baino lehen.

e) Urbanizazioa ordaintzea eta, hala behar duenean, exekutatzea, planeamenduak dagokion esparruan sartzen dituen sistema orokorren urbanizazio obrak izan ezik, hura kudeatzeko xedearekin.

f) Orubeak eraiki beharko dituzte, planeamenduak eta hirigintza lizentziak seinalatzen dituzten epean eta gainerako baldintzetan.

g) Eraikina erabili beharko dute planeamenduak eta hirigintza lizentziak aurreikusitako erabileretarako.

99. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren jabeen eskubideak.

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

2. Udal plan orokorraren arabera antolatutako lurzoru urbanizagarri sektoretan 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 forma eta baldintzen arabera.
 - c) Lurzatiak izan dezakeen hirigintza aprobetxamendurako eskubidea.
 - d) Eraikitze eskubidea, dagokion hirigintza aprobetxamendua gauzatu, planeamenduaren eta, hala denean, kasuan kasuko kudeaketa tresnen arabera.
 - e) Egindako eraikina hirigintza-antolamenduak baimentzen dituen erabileretarako xedatzeko eskubidea, hartan dagozkion jarduerak garatuz.
3. Udal plan orokorraren araberrako antolamendu xeheturik gabeko lurzoru urbanizagarria denean, luraren jabeek antolamendu xehetua sustatzeko eskubidea izanen dute, eta horretarako behar den garapen planeamendua eskatu eta formulatzen ahalko dute.
4. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren jabeek haren eraldaketa sektorizazio planaren bidez sustatzeko eskubidea izanen dute. Halaber, lotespenik ekarriko ez duen kontsultarako eskubidea izanen dute, honako gai hauei buruz:

- a) Lurralde eta hirigintza planetako eta, oro har, hirigintza antolamenduko irizpide eta aurreikuspenak.
- b) Beren jabetzako lurak sektorizatzeko eska daitezkeen baldintzak.
- c) Beren kontura egin beharko lituzketen obrak, exekutatu gogo duten jarduketara sistema orokorrekin lotzeko.

Egindako kontsultari buruzko erantzuna eman beharko da bi hilabeteko epean.

100. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren jabeen betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarriaren eraldaketak honako betebeharrak hauek ekarriko dizkie bere jabeek:

- a) Administrazioari laga beharko diote, nahitaez eta dohainik, beren lurak sartzen diren garapen esparruaren zerbitzuan, bideetarako, espazio libreetarako, berdeguneetarako eta herriko ekipamendu publikoetarako behar den lurzoru guztia.
- b) Nahitaez eta dohainik laga beharko dute planeamendu orokorrak, hala denean, dagokion esparruaren barrenean sartu edo atxikitzen dituen sistema orokorrak exekutatze behar den lurzoru guztia, bai eta udalez gaindiko ekipamenduetarako lurak ere, bertan titulartasun publikoko edo gizarte integratioko etxebizitzak eraikitze.
- c) Ordaindu eta, hala behar denean, exekutatu beharko ditu jarduketaz kanpoko sistema orokorreko loturako azpiegiturak eta, hala denean, sistema horiek handitu edo indartzeko behar diren obrak, jarduketaren tamaina edo dentsitatea dela medio edo ondorioz ekarriko dituen

intentsitateengatik egin beharko direnak, planeamendu orokorrak ezartzen dituen betebeharrak eta baldintzen arabera.

d) Esku hartzen duen administrazioari laga beharko diote, nahitaez eta dohainik, kasuan kasuko sektore edo esparruko aprobetxamenduaren 100eko 10ari dagokion lurzoru kopurua.

e) Planeamenduaren ondoriozko onura eta kargak banatu beharko dituzte, bakoitzari dagokiona, haren exekuzio materialari ekin baino lehen.

f) Dagokion esparruko urbanizazioa ordaintzea edo exekutitzea, planeamenduak dagokion esparruan sartu edo atxikitzen dituen sistema orokorren urbanizazio obrak izan ezik, hura kudeatzeko xedearekin, c) letran ezarritakoa deusetan ukatu gabe.

g) Orubeak eraiki beharko dituzte, planeamenduak eta hirigintza lizentziak seinalatzen dituzten epean eta gainerako baldintzetan.

h) Eraikina erabili beharko dute planeamenduak eta hirigintza lizentziak aurreikusitako erabileretarako.

101. artikulua. Banaketa eremuak.

1. Nahitaezko lagapenaren eta berdibanaketaren betebeharrak betetzeko, udal plan orokorrak banaketa eremu bat edo gehiago zehazten ahalko ditu finkatu gabeko hiri-lurzoru guztirako eta haren barrenean sartzen diren sistema orokorretarako lurretarako, zeinen jabetza ez den lortu hirigintza lagapen edo atxikipenaren ondorioz udal plan orokor horren aurretik. Erabilera orokor bereko banaketa eremu desberdinen eredu-aprobetxamendua ezin izanen da izan haietako handiena baino 100eko 15 txikiagoa.

2. Ondorio berberetarako, udal plan orokorrak edo sektorizazio planak banaketa eremu bat edo gehiago zehazten ahalko ditu lurzoru urbanizagarri sektorizatu guztirako eta haren barrenean sartzen diren sistema orokorretarako lurretarako, zeinen jabetza ez den lortu hirigintza lagapen edo atxikipenaren ondorioz udal plan orokor horren aurretik. Banaketa eremu desberdinen eredu-aprobetxamendua ezin izanen da izan haietako handiena baino 100eko 15 txikiagoa.

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

4. Banaketa eremuaren barrenean sartzen diren exekuzio unitateen eredu-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 desjabetzapenaren bidez, eta kasu horretan udalak bereganatuko ditu jatorrizko jabeen eskubide eta betebeharrak, alegia, banaketa eremuan sartutako exekuzio unitate

horien aprobetxamenduaren partaidetzakoak. Halaber, banaketa eremuetan sartutako sistema orokorrak aldez aurretik eskuratzen ahalko dira, haien okupazio zuzenaren bidez, foru lege honetako 186.1.b artikuluan xedatutakoaren arabera.

6. Hiri-lurzoru finkatua ezin izanen da banaketa eremurik zehaztu.

102. artikulua. Eredu-aprobetxamenduaren kalkulua.

1. Zehaztutako banaketa eremu bakoitzeko eredu-aprobetxamendua zatiketa bat eginez aterako da. Zatikizuna izanen da planeamenduak eremu horretarako aurreikusitako hirigintza antolamenduari dagokion irabazizko guztirako aprobetxamendua, barne harturik ekipamenduetarako pribatua, behar bezala homogeneousaturik, metro koadro eraikigarrietan emana, eta zatitzailea, berriz, azalera osoa, lehendik dauden sistema orokorrean edo toki-sistemei atxikitako lurak kenduta.

2. Udal plan orokorrak, banaketa eremuak zehazten dituen kasurako, eraikuntzako erabilera eta tipologia homogeneousatzeko koefiziente sistema bat ezarriko du, behar bezala justifikaturik, kasuan kasuko merkatu-balioei begira. Halaber, banaketa eremuan sartutako lurzoruen eremu-kokaera erlatiboa edo haiek urbanizatzeko gaitasuna neurtuko duten koefizienteak ere ezartzen ahalko ditu.

103. artikulua. Batez besteko aprobetxamendua.

1. Udal plan orokorrak ez baditu banaketa eremuak zehazten hiri-lurzoru finkatu gabea, 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 ekipamenduetarako aprobetxamendua pribatua, aldez aurretik homogeneousatua aurreko artikuluan aipatzen diren irizpideen arabera zehazten diren ponderazio erlatiboko koefizienteen bidez, eta zatitzailea, berriz, azalera osoa, lehendik dauden sistema orokorrean edo toki-sistemei atxikitako lurak kenduta. Exekuzio-unitate desberdinen batez besteko aprobetxamendua ezin izanen da izan haietako handiena baino 100eko 15 txikiagoa, eta hura betetzeko unitate etenak zehazten ahalko dira.

3. Udal plan orokorrak, kasu honetarako, eraikuntzako erabilera eta tipologia homogeneousatzeko koefiziente sistema bat ezarriko du, behar bezala justifikaturik, kasuan kasuko merkatu-balioei begira.

104. artikulua. Urbanizazio kargak.

Aprobetxamenduaren gainean, esku hartzen duen administrazioari, nahitaez eta dohainik, egiten zaion 100eko 10eko lagapena, hala hiri-lurzoruan nola lurzoru urbanizagarrian, urbanizazio kargetatik salbuetsirik egonen da, karga guztia jabeen bizkar geldituko baita, bakoitzaren aprobetxamenduaren arabera. Lagatutako lurzoruari dagozkion urbanizazio karga horiek sartzen dira ukitutako jabeen dagokien urbanizazioaren kostua ordaintzeko betebeharraren barnean.

105. artikulua. Laga, berdinbanatu eta urbanizatzeko betebeharrak urbanistikoak betetzeko epeak.

Lurren antolamendu xehekatua ezartzen duen hirigintza planeamenduko tresnak epeak finkatzen ahalko ditu, laga, berdinbanatu eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko.

Planak ez baditu epe horiek ezartzen, aipatutako betebeharrak betetzeko gehieneko epea lau urtekoa izanen da, Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik hasita.

106. artikulua. Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza.

Administrazioak baimena ematen ahalko du urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egin daitezen, baina horretarako behar diren bermeak eskatuko ditu, kasu guztietan, abal ekonomikoaren bidez edo Zuzenbidean onartzen diren bermeetako edozein erabiliz.

107. artikulua. Behin-behineko erabilera eta obrak.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, dagokion garapen planeamendua onesten ez den bitartean, bakar-bakarrik baimentzen ahalko dira, salbuespen gisa, ez hirigintzako edo sektoreko legeriak ez planeamendu orokorrak espresuki debekatzen ez dituzten behin-behineko erabilera eta obrak. Erabilera eta obra horiek udalak erabakitzen duenean gelditu beharko dute eta, betiere, eraitsi beharko dira, inolako kalteordainik gabe. Baimena, aipatutako baldintzen pean, jabea ere haiekin ados dela, jabetza-erregistroan sartuko da, hipotekei buruzko legerian ezarritakoarekin bat.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabean baimentzen ahalko dira, bere garapenerako sektore edo esparruetan sartu aurretik, lurzoru urbanizaezinean baimentzen ahal diren erabilera berberak.

108. artikulua. Ezarpen zuzena, interes orokorreko kasuetan.

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

a) Lurren antolamendu xehekatua izatea.

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

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 hirigintza aprobetxamendua, entitate pribatuek eskura dezaketena.

d) Ezarpenak ukitutako lurzatien 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 publikoan, lurra nahitaez eta dohainik lagatzeko dagozkion betebeharrak betetzeko.

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

3. Artikulu honetan araututako baimenen arabera bukatutako eraikina dagokion titularraren ondarean sartzeko, betiere, lurren jabeek aldeztu aurretik egiazki bete beharko dituzte hirigintza aprobetxamendurako eskubideari loturik dauden betebeharrak hauek: lagapena, berdinbanaketa eta urbanizazioa.

4. Artikulu honen arabera emandako lizentzien baldintza bereziak jabetza-erregistroan inskribatuko ditu udalak, interesatuaren kontura, Estatuko legeriarekin bat.

IV. KAPITULUA

Lurzoru urbanizaezinaren araubidea

109. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren jabeen eskubide eta betebeharrak.

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

2. Lurzoru urbanizaezinaren jabeek honako hau egin beharko dute:

a) Nekazaritza, oihangintza, abeltzaintza eta ehizarako edo natur baliabideen zentzuzko erabileraren barreneko beste xede batzuetarako erabiltzea, betiere, legeek edo planeamenduak ezartzen dituzten mugen barrenean.

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

110. artikulua. Legezko araubidea, gutxieneko neurri.

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

111. artikulua. Jarduera onartuak, baimengarriak eta debekatuak.

1. Foru lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako, lurzoru urbanizaezineko jarduera eta erabilerak onartuak, baimengarriak eta debekatuak izaten ahalko dira.

2. Jarduera eta erabilera onartuak izanen dira lurzoru urbanizaezina babestu eta zaintzeko helburuekin berez bateragarriak direnak, eta bermatzen dutenak lurzoru hori babestu edo zaindu behar izateko balioak edo arrazoiak ez dituztela aldatuko.

Erabilera eta jarduera baimenduek ez dute beharko lurzoru urbanizaezineko jarduera baimengarrientzako baimenik, baina horrek ez du esan nahi beste organo edo administrazioen lizentzia edo baimena beharko ez dutenik.

3. Jarduera eta erabilera baimengarriak izanen dira lurzoru urbanizaezina babestu eta zaintzeko helburuekin berez, kasu jakin batzuetan, bateragarriak direnak, eta bermatzen dutenak lurzoru hori babestu edo zaindu behar izateko balioak edo arrazoiak ez dituztela aldatuko.

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

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

112. artikulua. Jarduera debekatuak eta bateraezinak.

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

a) Higadura handitu 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 delarik egin inolako banaketa, bananketa edo zatiketarik nekazaritzako, oihangintzako edo antzeko bestelako legerian xedatutakoaren aurka.

2. Beren araudi berariazkoan zortasun gune zehazturik ez duten bide publiko eta llibide Interesgarrientzat, hala nola abelbideentzat, edo Donejakue bidearentzat, hiru metroko zortasun gunea ezartzen da, bide horien kanpoko ertzetik neurtzen hasita.

Zortasun gune horretan, lurra mugitu beharra dakarten eraikuntzaz kanpoko jardueretarako, baimena beharko da, eta eraikuntzazko jarduera guztiak debekaturik egonen dira, salbu azpiegiturak badira, eta horietarako ere baimena beharko da.

113. artikulua. Jarduera eta erabilera baimengarriak, babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean.

1. Babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean, bakar-bakarrik baimentzen ahalko dira, salbuespen gisa, lurzoru hori hobeki kontserbatzeko eta jendea horretaz goza dadin beharrezkoak diren eraikuntza, instalazio edo erabilerak, baldin eta justifikatzen bada bateragarriak direla lurzorua bereziki babestu behar izateko balio eta arrazoiekin.

2. Babestu beharreko lurzoru urbanizaezineko gainerako jarduerak ezin izanen dira baimendu, eta bereziki debekatzen dira lurzoruaren xedea edo izaera eraldatu, babestu nahi den balio berariazkoa

kaltetu edo lurraldearen antolamenduko tresnek edo sektoreko legeriak ezartzen duten araubide mugatzailea hausten duten eraikuntza, jarduera edo erabilerak.

114. artikulua. Jarduera eta erabilera baimengarriak, gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean.

1. Gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean baimenduak daude eraikuntzaz kanpoko jarduera guztiak, salbu lurra mugitu beharra dakarten jarduerak, zeinetarako erregelamendu bidez ezarria baitago baimena behar dela.

2. Gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean bakar-bakarrik baimentzen ahalko dira eraikuntzazko jarduera batzuk, nekazaritza, oihangintza edo abeltzaintzari lotuak daudenak, edo azpiegitura eta ekipamenduak, erregelamendu bidez hala ezartzen direnak, lurzoru urbanizaezinean garatu beharrekoak direlako.

3. Halaber, baimentzen ahalko dira lurzoru urbanizaezinean kokatu edo garatu behar diren industriako edo hirugarren sektoreko jarduerak, zeinak egonen baitira loturik urbanizazio eta aprobetxamendu-lagapenaren betebeharrei, sektorizatutako lurzoru urbanizagarriari ezarritako berberak.

115. artikulua. Eremu espezifikoaren zehaztapena.

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 exekuzioan, lurzoru urbanizaezinean kokatu behar badira. Eremu horietan mugatu egingen dira eraikuntzazko erabilera edo aprobetxamendu lokabe guztiak.

116. artikulua. Familia bakarreko etxebizitza bakartua gorde beharreko lurzoru urbanizaezinean.

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

Erabilera hori baimentzeko, gainera, espresuki aurreikusita egon beharko du udal planeamenduan, zeinek garatu eta zehazten ahalko baititu, berak hartzen duen lurraldean, aurreko lerroaldeak aipatzen dituen baldintzak eta lekuak.

2. Lurzoru urbanizaezinean etxebizitza bakartuak eraiki ahal izateko lurzatiaren gutxieneko neurria 1.500 metro koadrokoa izanen da, eta azalera hori erabili beharko da, erregelamenduan edo udal planeamenduan finkatzen den heinean, betiere ez 100eko 50etik behera, nekazaritza, abeltzaintza edo oihangintzako jarduera edo erabileretan, eraikuntzaz kanpokoetan hain zuzen.

Aipatutako gutxieneko azalera hori udal plan orokor eta arauak handitzen ahalko dute, eta eraikinari loturik geldituko da baimena ematen den unetik; eta ezin izanen da aurreko lerroaldean seinalatutako gutxieneko azalera baino txikiagoa den lurzatiak ekarriko duen bananketa edo zatiketarik egin harekin.

Horretarako, finkak atxikirik gelditu beharko du, guztirako azalera egiazkoa eraikinari lotuta dagoelako erregistro-inskripzioaren bidez, non adieraziko baitira bere zatigarritasun eta eraikigarritasunerako muga zehatzak, etxebizitzaren baimenak ezarritakoak.

3. Erregelamendu bidez zehaztuko da, lurren balio igoeran oinarriturik, etxebizitza bakartuaren baimenetik ondorioztatzen den aprobetxamendua neurtzeko modua.

Lurzatiaren jabeari dagokion aprobetxamendua 100eko 90ekoa da, gainerako 100eko 10a administrazio titularraren eskutik hartu behar baitu, baimena eman ondoren eta edozein jarduketa hasi baino lehen.

4. Zerbitzuen ekipamenduak eta etxebizitzetarainoko sarbidea jabeen esku geldituko dira, beraiek egin beharko baitituzte, autonomoki eta bakarka, lehendik dauden azpiegituretako hartuneetatik, batere aldatu gabe lurzoru urbanizaezina babestu edo gorde behar izateko balioak eta arrazoiak, eta lurzoru horren babes arauak errespetatuta.

Zerbitzu ekipamenduei dagozkien obrak eta sarbidea eraikitzeakoak etxebizitzarako baimenarekin batera baimentzen ahalko dira.

117. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean jarduera baimengarriak baimentzeko prozedura.

1. Lurzoru urbanizaezinean jarduera eta erabilera baimengarrientzako baimenerako honako prozedura honi jarraituko zaio:

a) Sustatzaileak bere eskaera aurkeztuko dio, zein udalerritan ezarri edo garatu behar duen jarduera, bertan eskuduna den udalari, eta harekin batera behar diren agiri guztiak, bai eta, behar baldin bada, Basa fauna eta haren habitatak babestu eta kudeatzeari buruzko martxoaren 5eko 2/1993 Foru Legeko 33.5 artikuluan aipatzen den ingurumenaren gaineko eraginen azterlana ere.

b) Udalak espedienteari erantsiko dio aurkeztutako eskaerari buruzko txostena, bertan adierazita bat ote datorren dagokion planeamenduarekin, eta Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentura bidaliko du, eskaera aurkeztu eta bi hilabeteko epean. Epe hori pasatu eta oraindik ez bazaio aipatu Departamentuari dokumentazioa bidali, interesatuak zilegi izanen du baimena zuzenean eskatzea Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuan.

Ingurumena babesteko erabilera edo jarduera sailkatua izanez gero, udalak batera igorriko ditu manu honetan aipatzen den espedientea eta mota horretako jardueri buruz indarra duen araudiaren arabera izapidatutakoa.

c) Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak ebatziko du eskatutako erabilera edo jarduera baimendu edo debekatzea, eta hala emanen dio jakitera udalari, sustatzaileari eta, hala behar bada, Kontzejuari, horren lurra ukitzen badu. Jarduera baimentzen duen ebazpenak behar diren neurri zuzentzaileak finkatzen ahalko ditu, ingurumena babesteko jarduera sailkatuei buruzko araudia betetzen dutenak barne.

2. Bi hilabete igarotzen badira, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak udalari inolako egintzaren jakinarazpenik egin gabe, ulertuko da baimena eman egin dela.

3. Baimen horiek gehienez ere bi urteko epean gauzatu beharko dira, eman zirenetik kontaktzen hasita. Epe hori igaro ondoren, beren ondorioak ahituko dira, aldez aurretik Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak deklarazioa egin eta interesatuari entzunaldia emanda, eta eraginik gabe geldituko dira, non eta espresuki luzatzen ez diren, artikulua honetan baimena emateko aipatzen den prozedura beraren bidez.

4. Erabilera edo jarduerako lanak exekutatzeko hirigintza-lizentzia bakar-bakarrik eskatzen ahalko da baimena eman ondoren.

5. Udalari baimena jakinarazi ondoren, hilabeteko epean ebatzi ez diren jarduera sailkatuei dagozkien jarduera lizentzietarako eskaerak emantzat hartuko dira, ustezko egintzaren bidez, salbu eta indarra duen legeriak bestelako epe eta ondorioak ezartzen dituen jardueren kasuan.

118. artikulua. Prozedura berezia.

Jarduera eta erabilerak udalez gaindiko plan edo proiektu sektorial baten mendekoak diren kasuetan, haiek baimentzeko ez da aplikatuko aurreko zenbakian aipatzen den prozedura, antolamendu tresna horiek onesteko ezarrita dagoena baizik.

119. artikulua. Dokumentazio teknikoa.

Lurzoru urbanizaezinean jarduera eta erabilerak baimentzeko eskaerekin batera, behar bezalako dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko da, garatu beharreko jarduera eta erabilerak zein ezaugarri dituen, haren ezaugarriak, kokalekua eta egin beharreko obrak ezagutarazteko argibidea emanen duena. Dokumentazio horretan honako determinazio hauetako batzuk edo denak zehaztu beharko dira:

- a) Garatu beharreko jarduera eta erabilera, eta hura ezarri gogo den lurzoruaren kategoria.
- b) Lurzatiaren edukiera eta mugak eta jabari-titulartasuna.
- c) Ibilgailuentzako sarbidea, lehendik dagoena eta aurreikusitakoa.
- d) Ur hornidurako zerbitzua, saneamendu eta araztekoa, hiri-hondakinen tratamendukoa eta energia elektrikoari dagokiona, lehendik daudenak eta aurreikusitakoak.
- e) Argiteriako eta suteen aurkako sistemak, lehendik daudenak eta aurreikusitakoak.
- f) Barreneko aparkalekuak, lorategiak eta zuhaiztiak, eta lurzatiaren itxitura.
- g) Eraikinaren formazko ezaugarriak, kanpoaldeko biltegiak eta publizitatea.
- h) Basa fauna eta haren habitatak babestu eta kudeatzeari buruzko martxoaren 5eko 2/1993 Foru Legeko 33.5 artikuluan aipatzen diren kasuetan, hor berean aipatzen den ingurumenaren gaineko eraginaren azterlana.

V. KAPITULUA

Balorazioak eta desjabetzapenak

120. artikulua. Balorazioak.

Lurzoruaren, obren eta eraikinen balorazioak eta higiezinaren gaineko bestelako edozein eskubiderenak, aplikatzeko den Estatuko legeriak ezartzen dituen irizpide eta erregelen arabera eginen dira.

121. artikulua. Desjabetzapen kasuak.

Desjabetzapena honako kasu hauetan eta xede hauekin aplikatuko da:

a) Kasuan kasuko exekuzio unitaterako sistema hau ezarri denean, edo konpentsazio sistemarako 162. artikuluan edo eragile urbanizatzailaren sistemarako 172. artikuluan ezarritako kasuetan.

b) Lurzoru-ondare publikoak eratu edo zabaltzeko.

c) Lurzoru-erreserbak eratzeko, etxebizitzak, industriako erabilerak edo hirugarren sektoreak sustatzeko, edo espresuki interes sozialekotzat deklaraturako bestelako erabileretarako, foru lege honen arabera zehaztutako lekuetan edo lurraldeko nahiz herriko planeamenduak aurreikusitako tokietan.

d) Lurra eskuratzeko, sistema orokorrak edo ekipamenduak ezartzeko, planeamenduaren exekuzioaren ondorioz laga behar ez direnean, edo ezin direnean konpentsazioaren xede izan indarra duten legeko formulen bidez, edo, bestela, lehenago eskuratzea premiazkoa denean.

e) Hiri-lurzoruan jarduketa lokabeak egiteko.

f) Beren ezaugarri historiko, artistiko edo ekologikoak direla-eta babes berezia behar duten lur edo eraikinak eskuratzeko.

g) Hirigintza-betebeharrak ez betetzeagatik, honako kasu hauetan:

1. 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.

2. Ez tramitatzegatik planeamendu partziala, edo urbanizazio nahiz lurzatiketako proiektuak, eta konpentsazio batzordearen eraketako agiriak, kasu bakoitzerako ezarritako epeetan.

3. Ez laguntzegatik planeamenduaren exekuzioan konpentsazio batzordeko kide den aldetik dagozkion betebeharrak. Halakoetan, deskabetzapenaren onuraduna konpentsazio batzordea izanen da.

4. Jabeak ez egiteagatik foru lege honetan aipatzen diren lagapen, karga eta betebeharrak, bai eta urbanizazioa ez ordaintzegatik ere.

5. Higiezinak kontserbatu eta mantentzeko betebeharrak ez betetzeagatik.

6. Jabetzaren gizarte-eginkizuna ez betetzeagatik, lurra urbanizatzeko eta orubeak eraikitzeko epeak edo, oro har, foru lege honetan ezarritako oinarriko betebeharrak ez betetzearen ondorioz.

122. artikulua. Desjabetzapenaren onuradunak.

Desjabetzapenaren onurak pertsona natural edo juridikoei ematen ahalko zaizkie, nahitaezko desjabetzapenaren gaineko legeriaren arabera.

Irabazi-asmorik gabeko gizarte-elkarteak onuradun izaten ahalko dira, desjabetzapenaren ondorioetarako.

123. artikulua. Zortasunak eratu, aldatu eta kentzea.

1. Plan bat exekutatzeko jabariaren desjabetzapena beharrezkoa ez bada eta aski bada haren gaineko zortasunen bat eratzea, zortasun hori ezartzen ahal da, baldin eta jabearekin hitzarmenik lortzen ez bada, nahitaezko desjabetzapenari buruzko legeriaren prozedurarekin bat eginez, eta betiere ordaindu beharreko kalteordaina ez bada desjabetzapen osoa egiteagatik legokiokeen zenbatekoaren erdia baino gehiago.

2. Planaren xedapenekin bat ez datozela-eta, zortasun pribatuak aldatu edo kendu behar badira, desjabetzen ahalko dira aipatutako legeriaren prozedurari jarraikiz.

124. artikulua. Desjabetu beharreko lurretan eraikitzeko debekua.

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 desjabetzapen-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 Desjabetzapeneko 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 100eko 5 jasotzeko.

4. Desjabetzapen guztietan, administrazioak ordaintzen ahalko du balio justua, aldezturik 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 aprobetxamendu jakin bat emanez, kasu bakoitzean egokitzen diren urbanizazio kostuak ordaintzeko betebeharrak ere ezarriko dituela.

Aipatutako kasuetan ez da aplikatuko 3. idatz-zatiko bigarren lerroaldean xedatutakoa.

5. Preskribitu gabeko hirigintzako arau-hauste larri edo oso larriaren ondorioz gertatzen den desjabetzapenean, balio justuan ez dira sartuko arau-haustea ekarri duten obrak, eraikuntzak, erabilerak edo jarduerak, eta, nolana dela ere, ezin izanen du onurarik sortu arau-haustearen erantzulearentzat.

126. artikulua. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaia.

1. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaia arduratuko da eta erabakiko du Nafarroako administrazio publikoek egiten dituzten mota guztietako desjabetzapenetan sortzen diren balio justuko espedienteen gainean. Nafarroako lurraldean Estatuaren administrazioak egiten dituen desjabetzapenetan sortzen diren balio justuko espedienteen gainean, administrazio horrekin hala hitzartzen delarik hartuko du esku Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiak.

2. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiak, Nafarroako Gobernuari atxikitako administrazio-organoa izanik, bost kide izanen ditu, Nafarroako Gobernuak hautatuko dituenak higiezin balorazioetan esperientzia profesionala duten pertsonen artean, haietako bat guztien epaimahaiburua ariko delarik. Epaimahaiko idazkari zuzenbidean lizentziatuaren titulua duen funtzionario bat ariko da, Nafarroako Foru Komunitateko administrazioari atxikia, administrazio horrek berak izendaturik.

3. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaia balio osoz eratu eta erabakiak hartzeko, beharrezkoa izanen da, lehenbiziko deialdian, kide guztiak bertan izatea, eta bigarreanean, epaimahaiburua gehi bi mahaikide.

4. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiak bere eskumeneko gaiei buruzko erabakiak gehiengo hartuko ditu, eta berdinketak epaimahaiburuaren botoaren bidez hautsiko dira.

5. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiak, jabeek eta administrazioak formulaturiko preziamendu-orriak ikusirik, erabaki betearazleak hartuko ditu desjabetzapenaren xede diren ondasun eta eskubideen balio justuaren gainean, gehienez ere lau hilabeteko epean. Epe hori igarotzen bada ez ebazpenik ez jakinarazpenik egin gabe, ulertuko da jabeek formulaturiko preziamendu-orrietako eskaera ezetsi dela.

6. Nafarroako Desjabetzapeneko Epaimahaiaren ebazpenek nahitaez arrazoituak beharko baitute izan, aplikatzekoa den legerian xedatutakoan oinarriturik erabilitako balorazio irizpideak eman 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 desjabetzapenari buruzko legerian ezarritako balorazioaren iraungipenaren hasierako puntua.

9. Erregelamendu bidez arautuko dira epaimahai horren osaera eta funtzionamendua, eta kideen bateraezintasunei, zuribideei, bilkuretara joateari, bidai-sariei eta ordezkapenei buruzko arauak.

127. artikulua. Desjabetzapenerako prozedura.

1. Desjabetzapenerako aplikatzen ahalko dira hala banan-banako prozedura nola baterako tasazioa, nahitaezko desjabetzapenari buruzko Estatuko legeriaren arabera.

2. Baterako tasazioaren prozedura aplikatzen bada, hori egitea erabakitzen duen administrazioaren ebazpenak berekin ekarriko du desjabetzapena presakoa dela deklaratzeko eta bide emanen du lurra okupatzeko, ebazpenean berean finkatzen 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 errekurtsioak tramitatzen jarrai dadin, Estatuko legerian ezarritakoaren arabera.

128. artikulua. Hirigintza-betebeharrak ez betetzearen ondoriozko desjabetzapenaren aurreko prozedura.

1. Hirigintza-betebeharrak ez betetzearen ondoriozko desjabetzapen prozedurari ekin aurretik, esku hartzen duen administrazioak jakinaraziko dio jabe eta sustatzaile denari, hala denean, gertatu den ez betetzea, 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 bete.

3. Aurreko idatz-zatian jarritako epea igarotzen bada arazoa konpontzeko baldintzak bete gabe, desjabetzapen espedienteari hasiera emanen zaio.

4. Arazoa konpontzeko baldintzak betetzen badira, zehapen espedienteari hasiera emanen zaio, desjabetzapenari ekin ordez.

129. artikulua. Desjabetzapenaren itzulketa.

Hirigintza arrazoiengatik desjabetzapena itzultzeko kasuak, aplikatzeko den Estatuko legerian arautzen diren berberak dira.

IV. TITULUA

Planeamenduaren exekuzioa

I. KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. ATALA

Exekuziorako baldintzak eta moduak

130. artikulua. Xedea.

Planeamenduaren exekuzioa egingen da foru lege honetan lurzoruaren eraldaketa eta erabilerarako eta, bereziki, haren urbanizazio eta eraikuntzarako ezarritako prozeduren bidez, eta bermatuko du

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 xehekatua badu. Halakorik ez bada, beharrezkoa izanen da kasuan kasuko plan partziala, barne erreformako plan berezia edo xehetasun azterlana onestea.
3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan nahikoa izanen da udal plan orokorra onestea, plan horrek baldin badu plan partzial bati dagokion antolamendu xehekatua. Antolamendu xehekatuak ez badu, beharrezkoa izanen da kasuan kasuko sektoreari dagokion plan partziala onestea.
4. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian jarduteko, beharrezkoa izanen da onestea kasuan kasuko sektorizazio planak eta haien exekuziorako behar diren plan partzialak.
5. Sistema orokorren exekuzioa gauzatuko da zuzenean edo plan berezien onespeneraren 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. Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariarena da hirigintza-kudeaketako agiriak tramitatu eta, hala behar duenean, onesteko eskumena, erregelamendu bidez beste organoren bati ematen zaionean izan ezik, Nafarroako Foru Komunitateko administrazioak edo bere erakunde edo sozietate instrumentalek sustatutako jarduketara publikoen kasuan.

133. artikulua. Urbanizazio obraren ordainketa proportzionala.

Planeamenduak hala ezartzen duenean, planak ezarritako esparru jakin bateko exekuzio unitate guztiek urbanizazio obrak eta zerbitzu komunak ordaindu beharko dizkiete sistema orokorra ez diren unitate guztiei _ordainketa modu proportzionalan egiten da, unitate bakoitzak duen aprobetxamenduari begiratuta_, alde batera utzita unitate bakoitzak egin beharreko obra berekiak.

Hori horrela gertatzen denean, administrazio jarduleak kostuen banaketaren proiektua tramitatuko du, zeina unitate horientzat eta obra eta zerbitzu komun horientzat besterik ez baita izanen. Proiektua jendaurrean jarriko da hamabost egunez, eta ematen zaion hasierako onespenera ukitutako jabe bakoitzari jakinaraziko zaio.

Kostuen banaketaren proiektua behin betikoz onesten denean, administrazio jarduleak ahalmena izanen du zuzenean okupatzeko urbanizazioa eta zerbitzu komunak egiteko beharrezkoak diren terrenoak, zeinak nahitaez eta dohainik laga beharrekoak baitira.

134. artikulua. Urbanizazio proiektuak.

1. Urbanizazio proiektuak planeamendua gauzatzeko xedea duten obra proiektuak dira. Ezin izanen dute antolamenduari edo lurzoruaren eta eraikuntzaren araubideari buruzko determinaziorik izan, eta beren baitan biltzen diren obrak zehaztu eta programatu beharko dituzte, proiektuaren egileaz aparteko beste teknikairenen batek exekutatu ahal izateko behar den xehetasunez.

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 sartuko dira obren ezaugarriak deskribatzen dituen oroit-idazki bat, hiriaren barreneko kokapen planoak eta xehetasun nahiz proiektu planoak, neurketak, prezio taulak, aurrekontua eta obra-zerbitzuen baldintza plegua.

4. Urbanizazio proiektuek uztailaren 11ko 4/1988 Foru Legeak agindutakoa betetzeko behar diren determinazioak izanen dituzte, ezintasun fisikoren bat duten pertsonentzat oztopo arkitektoniko nahiz hirigintzazkoak kentzeko.

5. Urbanizazio proiektuak tramitatu eta onetsiko dira 76. artikuluan xehetasun azterlanentzat ezarritakoaren arabera.

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 onetsirik ez dauden arte, non eta urbanizazio proiektuaren sustatzaileak erregelamenduaren araberako fidantza bat ez duen jartzen, urbanizazioaren kostuaren ehuneko 20koa, eta lurzati ukituen erregistroko jabeen adostasun berariazkorik ez dagoen.

135. artikulua. Obra arrunten proiektuak.

1. Hiri-lurzoru finkatuan obra arrunten proiektuak eginen dira hirigintzako planeamenduan aurreikusitako obra lokabeentzat eta lehendik dauden urbanizazio eta espazio publikoak birmoldatzeko.

2. Obra arrunten proiektuetan bete beharko da Nafarroako toki administrazioari buruzko Foru Legean ezarritakoa.

136. artikulua. Hirigintza-kudeaketarako entitateak.

1. Administrazio publikoek eta haien mendeko zuzenbide publikoko entitateek eratzen ahalko dituzte hirigintza kudeaketarako merkataritza-sozietateak, mankomunitateak, gerentziak eta partzuergoak, beraien legeria arau-emaitzen 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 barrenean.

137. artikulua. Hirigintza-kudeaketarako modalitateak.

1. Planeamenduaren exekuzioa egiten ahalko da jarduketa sistematikoen nahiz asistematikoen bidez.

2. Hiri-lurzoru finkatuan hirigintzako kudeaketa egiten ahalko da lehendik dauden lurzatien gaineko jarduketa asistematikoen bidez edo beraien mugak aldeztu aurretik normalizatuta.

3. Hiri-lurzoru finkatu gabean eta lurzoru urbanizagarrian, hirigintzako kudeaketa egiten da jarduketa sistematikoen bidez, exekuzio unitatea izeneko esparruen gainean, zeinak garatuko baitira foru lege honetan aipatzen diren jarduketa sistematikoren bat erabiliz.

138. artikulua. Jarduketa asistematikoen bidezko exekuzioa.

1. Jarduketa asistematikoen xedea izaten da hiri-lurzoru finkatuko lurzatien urbanizazioa osatzea, orube izatera irits daitezela, lehenagotik halako izaerarik ez badute.

2. Mota honetako jarduketak hiri-lurzoru finkatuaren jabeek beraien egiten ahalko dituzte beren lurzatien gainean, baina aldeztu aurretik dagokien hirigintza-lizentzia lortu beharko dute, bertan aipatuko baitira foru lege honetako 98.1 artikulua agintzen dituen 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, telefoniako eta komunikazioetarako hodiak, arbolak, lorategiak, hiri-altzariak eta gainerako toki-ekipamenduak jarri edo egiteko obraren kostua, betiere plan eta proiektuetan aurreikusita badaude, barne harturik sistema orokorrekin lotzeko obrak eta haiek zabaldu edo indartzekoak, halakorik bada, eta hori dena deusetan ukatu gabe gastu horietan ordaindutakoa atzera hartzeko eskubidea, zerbitzuak ematen dituzten enpresen eskutik, beraien araubide berariazkoaren arabera.

b) Plana zuzen exekutatzeko eraitsi behar diren etxe eta mota orotako eraikinen jabe eta maizterrei pagatu beharreko kalteordainak, bai eta planen exekuziorako suntsitu beharreko sail landatuei, obrei eta instalazioei dagozkienak ere.

c) Garapen planeamenduaren eta urbanizazio proiektuen kostua eta birzatiaketak sortzen dituen gastuak.

d) Planeamendurekin edo bere exekuzioarekin bateraezinak diren finka-zortasunak edo errentamendu-eskubideak kentzearen kalteordainak.

2. Urbanizazio gastuen ordainketa hainbanatuko da jabeen artean, dagokien aprobetxamenduaren arabera, foru lege honetako 104. artikuluan xedatutakoa ukatu gabe.

3. Zilegi izanen da, aldez aurretik jabe interesatuekin akordiorik badago, gastu horiek jabeen lur eraikigarriak emanez pagatzea, debalde eta kargarik gabe, eta ordaintzeko aski juzgatzen den proportzioan.

140. artikulua. Itzultzeko eta etxez aldarazteko eskubideak.

Ohiko etxebizitza izanik, legezko okupatzaileei etxebizitza utzarazten zaien hirigintza jarduketan kasuan, itzultzeko eta etxez aldarazteko eskubideak bermatu beharko zaizkie, honako arau hauei jarraikiz:

a) Desjabetzapenaren ondoriozko jarduketetan, administrazio desjabetzaileak, edo bestela desjabetzapenaren onuradunak, ukitutako legezko okupatzaileei 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 okupatzaileek jasan beharko dituzten lekualdatzeko gastuak eta osagarriak diren bestelakoak ere ordaindu beharko ditu.

b) Desjabetzapenetik aparteko sistemen bidezko jarduketetan, etxebizitzaren legezko okupatzaileek ez dute beste etxe batera aldarazteko eskubiderik izanen, baldin eta, beren lur ekarpenaren arabera, babes publikoko etxebizitzari buruzko araudian finkatutakoa baino azalera handiagoko etxebizitzaren baten aprobetxamendua adjudikazio-hartzaile gertatzen badira. Gainerako kasuetan, esku hartzen duen administrazioa egonen da etxez aldarazteko eskubidea gauzatzera beharturik, a) letrako arauan aipatzen diren baldintzetan, eta hirigintza-jarduketa horren gastuak izanen dira lekualdatzearena gehi legezko okupatzaileek jasan beharreko beste gastu osagarri batzuk.

c) Desjabetzapenik gabeko jarduketa asistematikoetan, errentan hartutako etxebizitza ohiko bizitokitza duten legezko okupatzaileek itzultzeko eskubidea izanen dute, errentamenduen gaineko legerian arautu bezala, baita beste etxebizitza egoki batean behin behineko ostatu hartzeko eskubidea ere, itzultzen ahal diren arte. Etxebizitzaren jabea beharturik egonen da bi eskubide horiek gauzatzera.

141. artikulua. Planeamendu eta kudeaketa tresnak aldi berean tramitatzea.

Hirigintza-planeamenduko tresnen tramitazioarekin batera haien exekuziorako tresnak ere tramitatzen ahalko dira, baina betiere azken horien lehenbiziko onespeneraren ondoren etorriko da.

2. ATALA

Exekuzio unitateak

142. artikulua. Exekuzio unitateak.

1. Hirigintza-planeamenduaren exekuzioa zehazten diren exekuzio unitateen bidez egingen da, salbu eta hiri-lurzoru finkatuko jarduketa asistematikoak badira eta sistema orokorrak edo haietako elementuren bat zuzenean exekutatu behar bada.

2. Exekuzio unitateak zehazteko orduan, kontuan hartuko da beti aukera eman behar dutela beren azalera osorako laga, berdinbanatu eta urbanizatzeko betebeharrak batera betetzeko. Hiri-lurzoru finkatu gabeen, exekuzio unitateak etengabeak edo etenak izaten ahalko dira.

3. Exekuzio unitateak banaketa-eremuetan sartzen badira eta beren eredu-aprobetxamenduan soberakinik badute, banaketa-eremu horiei exekuzio unean gehitu beharko zaizkie sistema orokorretarako lurra, edo eredu-aprobetxamenduan defizitarioak diren exekuzio unitateen eskubideak, kasuan kasuko eredu-aprobetxamendua lortzeko behar direnak.

4. Zehaztutako exekuzio unitateek 3.000 biztanletik gorako udalerrietan, planeamenduak biztanleria hori aurreikusten duen udalerrietan eta Iruñerrian dauden 1.000 biztanletik gorakoetan, planaren programazioaren barruan hura exekutatzeko epeak ezarri beharko dituzte. Gainerako udalerrietan programazio hori aukerakoa izanen da.

143. artikulua. Exekuzio unitateak zehazteko prozedura.

1. Exekuzio unitateak zehaztuko dira lurzoru mota bakoitzean antolamendu xehekatuak ezartzen duen planeamenduan, baina zehaztapen hori aldatzen ahalko da hurrengo idatz-zatian arautzen den prozeduraren bidez.

2. Planeamenduak zehaztutako exekuzio unitateak aldatzeko erabakia udalak hartuko du, ofizioz edo partikular interesatuek eskaturik, 76. artikuluan xehetasun azterlanentzat ezarritako prozeduraren arabera.

144. artikulua. Zenbait jarduketaren ondoriozko konpentsazioa.

1. Exekuzio unitateak zehaztuko dira, merkatuaren egoera arruntetan errentagarriak izan daitezen aurreikusita.

2. Nolanahi dela ere, zehaztapenaren 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 konpentsazioen bat eman dezan, betiere jarduketaren kostuak, ahal dela, bideragarriak izan diren antzeko beste batzuenekin parekatuz.

Banaketa eremuak zehaztu baldin badira, aurreko lerrokadak aipatzen duen alderaketa egin beharko da eremu bereko exekuzio unitateen artean.

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 hirigintza-lizentzia behar duten eraikuntza-lanak edo lurzoruaren nahiz zorupearen 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 populaziogune bat eratzeko bidea ematen ahal badute.

2. Planeamenduan bestelakorik zehazten ez bada, populaziogunetzat hartzen da hirigintza-zerbitzuak eta guztientzako ekipamenduak behar dituen etxebizitza-erakinen multzoa.

147. artikulua. Lurzati zatietzinak.

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 zatietzinak dira, beren eraikigarritasuna lurzorua 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 bakoitzaren, aurreko idatz-zatian aipatzen diren salbuespenen kasuan izan ezik.

148. artikulua. Lurzatiketen araubidea.

1. Ezin izanen da hirigintza-lurzatiketarik egin, zein lurzoru mota den, bertan eskatzen ahal den hirigintza-planeamendua aldeztu gabe.

2. Ez dira inola ere orubetzat hartuko, eta ezin izanen da bertan eraikinik altxatu, lege kanpoko lurzatiketa baten ondorioz ateratzen diren loteak.

3. Hirigintza-lurzatiketa guztietarako, beharrezkoa izanen da lizentzia ematea edo bera hartzen duen birzatiketa proiektua onestea. Halaber, landa-lurzatiketarako, beharrezkoa izanen da aldeztu gabe lizentziarik ez dela behar deklaratzeko. Deklarazioa emateko salbuesirik daude lurzati berrantolamenduko prozeduretan egiten diren operazioak.

4. Lurzatiketarako lizentzien eta lizentziarik behar ez delako deklarazioen kasuan jarraituko zaio foru lege honetan hirigintza-lizentziarako ezarritako araubideari, baina kasu hauetan, administrazioaren isiltasuna gertatzen bada, ulertuko da lurzatiketarako lizentziaren eskaera edo lizentziarik behar ez delako deklarazioarena ezetsi egin direla.

149. artikulua. Birzatiketa.

1. Birzatiketa esatean haxe ulertzen da: exekuzio unitatean dauden finka zenbait batzea berriz planeamenduaren arabera zatitzeko, eta hortik heldu diren lurzatiak interesatuei adjudikatzea zeini bere eskubideen arabera.

2. Birzatiketaren helburua da hirigintza-antolamenduaren onura eta kargak zuzentasunez banatzea bakoitzari dagokion aprobetxamenduaren arabera, finken taxua erregularizatzea, haien aprobetxamendua planeamenduaren arabera eraikuntzarako egokiak diren eremuetan kokatzea eta eremu horietan beretan eta lurzati jakinetan kokatzea esku hartzen duen administrazioari dagokion aprobetxamendua, halakorik bada.

3. Foru lege honetan aurreikusitako jarduketak aplikatzeko, beharrezkoa da exekuzio unitatean sartutako lurra birzatatzea, salbu jabe guztien arteko onura eta kargen banaketa behar bezain bidezkoa denean.

4. Birzatatiketik egiten ez denean, haren ordeztatik aplikatuko dira nahitaezko desjabetzapeneko arauak.

150. artikulua. Birzatatiketa formulatzeko irizpideak.

Birzatatiketa proiektua irizpide hauen arabera egiten da, non ez dituzten jabeek, aho batez, bestelako irizpide batzuk finkatzen:

a) Jabeen eskubidea bakoitzaren lurzatiaren azaleraren proportzioan aterako da, bakoitzari dagokion batez besteko edo eredu-aprobetxamenduaren arabera.

b) Ateratzen diren lurzatiaren balioa zehazteko, foru lege honetako III. tituluko V. kapituluaren finkatutako irizpideei jarraituko zaie.

c) Urbanizazio obrak egiten ari direnean, indarra duen planeamenduaren aurka jotzen ez badute eta plan berriaren exekuziorako baliagarriak badira, horiek ere proiektuaren kontura egindako obrak direla kontsideratuko da, eta dagokien zenbatekoa ordainduko zaio obrak egiten ari diren lurzatiaren titularrari, betiere bere bizkar egin dituela egiaztatzen badu.

d) Exekuzio-unitatean, aprobetxamendu pribaturako izaten ahal den eta ekipamenduetarako erabilera publikorako xedatzen ez den lur guztia, ukitutako jabeek eta aprobetxamendu subjektiboek gainerako titularrei adjudikatuko zaie, haietako bakoitzak birzatatiketan dituen eskubideen arabera.

Ordezko konpentsazio ekonomikoak edo adjudikazio-aldeengatik osagarriak direnak, kasu bakoitzean zer den bidezkoa, ateratzen diren lurzatiaren balioaren arabera finkatuko dira, artikulua honetako bereko b) idatz-zatian ezarritakoaren arabera.

Jabe guztien eta gainerako titularren aprobetxamendu subjektiboekin alderatuz soberakintzat jotzen diren aprobetxamendu pribatua administrazioari adjudikatuko zaio, udalaren lurzoru ondarean sar dezan.

e) Adjudikatzen diren finak, ahal dela, titular berberenen lehengo jabetzetatik hurbil egonen dira.

f) 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 100eko 15era iristen, adjudikazioaren ordeztatik diru bidezko kalteordaina ematen ahalko zaie.

g) Ezin izanen dira inola ere adjudikatu, finka independenteen gisara, gutxieneko lurzati eraikigarriaren azalera iristen ez diren lurra edo eraikiak izateko behar diren taxua eta ezaugarriak beraiekin ez dituztenak, planeamenduaren arabera.

h) Honako hauek ez dira berriz ere adjudikatuko, jatorrizko jabetzak kontserbatuko direla, deusetan ukatu gabe mugen erregularizazioa, beharrezkoa bada, eta bidezko diren konpentsazio ekonomikoak:

1) Planeamenduaren arabera eraikitako lurrak.

2) Planeamenduari egokitzen ez zaizkion eraikinak dituzten lurrak, baldin eta planaren arabera dagokion aprobetxamenduaren eta birzatiketako bere eskubidearen arabera jabeari legokiokeenaren arteko aldea, gainera edo azpitik, bigarren horren 100eko 15a baino txikiagoa bada, betiere hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak diren erabileretarako xedaturik badaude.

151. artikulua. Birzatiketa proiektuaren tramitazioa.

1. Birzatiketa proiektuaren onespenerako prozedura 76. artikuluan xehetasun azterlanentzat ezarritakoa izanen da, baina, horretaz gain, beharrezkoa izanen da ekimena kasuan kasuko jarduketa sistemaren barrenean gertatzea.

2. Birzatiketa proiektuaren hasierako onespenerarekin batera, zilegi izanen da deklarazioa lurzatiketarako eta eraikitzeko lizentziak ematearen etendura, erabatekoa edo neurri batekoa, exekuzio unitatearen esparruan.

Aurreko lerroaldean aipatzen den etendura aplikatzen ahal zaien lizentzia eskatzaileek, proiektuen kostu ofizialaren ordaina jasotzeko eskubidea izanen dute eta, hala badagokio, tasak itzultzekoa ere bai.

3. Birzatiketa proiektua behin betiko onesteak berarekin dakar indarririk gabe gelditzea lizentzien etendura, eta, beraz, berriz ere ematen ahalko dira, baita onespeneraren aurka administrazio errekurtsua aurkeztu denean ere.

Nolanahi dela ere, birzatiketa proiektua betearazlea izanen da behin betikoz onesten den unetik. Onespenera Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko da.

4. Birzatiketa proiektua behin betiko onesten denean, jabetza-erregistroan inskribatuko da.

152. 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 salbuetsirik, udalaren lurzoru ondarean sartzeko edo planeamenduan aurreikusitako erabilerei atxikitzeko.

b) Lurzati berriek zaharren subrogazioa egitea, egiazko eraginkortasun osoz, betiere zein zeini dagokion ezarritakoan.

c) Adjudikatutako lurzatiei egiazko atxikipena eranstea, dagokien jarduketa sistemari lotutako gastuak ordaindu eta kargak bete behar dituztela.

2. Birzatiketaren behin betiko likidazioa etorriko da unitate birzatiagarriaren urbanizazioa amaitzen denean eta, betiere, birzatiketa onesten duen erabakia hartzen denetik bost urte igaro baino lehen. Behin betiko likidazioa esku hartzen duen administrazioak idatziko du, eta jakinarazi, argitaratu, tramitatu eta onetsiko da birzatiketa proiektuarentzat egiten den modu berean.

153. artikulua. Birzatiketa ekonomikoa.

1. Birzaticeta ekonomikoa aplikatzen ahalko da baldin eta, planari egokitutako eraikuntzaren ezaugarriengatik, hirigintza-jarduketa batean ezin bada lurren birzaticeta materiala gauzatu exekuzio unitatearen azaleraren 100eko 50etik goitiko neurrian.

2. Halako kasuetan birzaticetarekin materialki birbanatuko dira gainerako lurrak eta ezarriko dira administrazioaren aldeko lagapenak eta ukituentzako kalteordainak, barne direla planeamenduaren arabera eraikitako azaleren titularrak.

154. artikulua. Finka-normalizazioa.

1. Finka-normalizazioa bidezkoa izanen da, baldin eta ez bada beharrezkoa antolamenduaren onura eta kargak ukitutako jabeen artean berriz banatzea, baina beharrezkoa bada finken taxu fisikoa erregularizatzea planeamenduan ezarritakora egokitzeko.

2. Finken normalizazioak ukitutako finken muga berriak planeamenduaren arabera zehaztu baizik ez ditu eginen, baldin eta ez baditu atxikitzen ez finka horien balioa 100eko 15etik goiti, ezta lehendik dauden eraikinak ere. Ateratzen diren aldeak diru bidez konpentsatuko dira.

3. Normalizazioaren tramitazioa udalaren esku egonen da, ofizioz edo jabe guztiek nahiz haietako batzuek eskaturik, hamabost eguneko entzunaldia izan eta interesatuak banan-banan hartzeko aukera izanik.

155. artikulua. Bide publikoak.

1. Exekuzio unitatearen esparruan sartzen diren hiriz kanpoko bideak udal jabetzakoak direla ulertuko da, bestelakorik frogatzen ez den bitartean.

2. Desagertu behar duten exekuzio unitateko hiribideen kasuan, ulertuko da haien ordezkioak direla exekutatzen ari den planeamenduan aurreikusitako berriak eta esku hartzen duen administrazioaren esku uzten direla, zuzenbide osoz.

II. KAPITULUA

Jarduketa sistematikoen bidezko exekuzioa

1. ATALA

Xedapen orokorrak

156. artikulua. Jarduketa sistemak.

1. Exekuzio-unitateak garatuko dira administrazioak kasu bakoitzean hautatzen duen jarduketa sistema pribatu edo publikoaren bidez.

2. Hona hemen jarduketa pribatuko sistemak:

a) Konpentsazioa.

b) Borondatezko birzaticeta.

c) Eragile urbanizatzailea.

3. Hona hemen jarduketa publikoko sistemak:

a) Lankidetzak.

b) Nahitaezko exekuzioak.

c) Desjabetzapena.

157. artikulua. Jarduketa sistemaren hautaketa.

1. Jarduketa sistema planeamenduan hautatuko da edo, bestela, exekuzio unitatea zehazterakoan. Hautatutako sistema behar bezala justifikatuta aldatzeko tramitazioa egingen da exekuzio unitate bat zehazteko xedatutakoaren arabera.

2. Planak jarduketa sistemarik ezartzen ez badu, ulertzen ahalko da hautatu dela konpentsazio sistema edo borondatezko birzatiketarena, deusetan ukatu gabe hura aldatzea exekuzio unitateak zehazteko prozeduraren bidez.

3. Jarduketa pribatuko sistemaren bat ez bada garatzen ari planeamenduan edo exekuzio unitatearen zehaztapenean laga, berdinbanatu eta urbanizatzeko betebeharrak betetzeko ezarritako epeen arabera, administrazioak erabaki beharko du, bere kabuz edo kasuan kasuko sistemaren arabera horretarako eskubidea duten partikularrek eskatuta, jarduketa sistema horren ordez jarduketa pribatuko beste bat, exekuzio unitatearen garapena betetzea bermatuko duena, edo jarduketa sistema publiko bat jartzea, 1. idatz-zatian xedatutakoaren arabera.

158. artikulua. Lurren eskualdaketa.

Foru lege honetan araututako jarduketa sistemetakoren baten aplikazioaren ondoriozko lurren eskualdaketak edo orubeen adjudikazioak, edo hirigintzako kudeaketa-hitzarmenen bidez egindakoak, kasuan kasuko exekuzio unitatean sartutako jabeen alde eta dagozkien eskubideen arabera egiten direnean, hirigintzako betebeharrak guztiak betetzen badituzte, ondare eskualdaketa eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga ordaintzetik salbuetsirik egonen dira betiko, eta ez dira jabari eskualdaketatzat hartuko, hirilurren balio igoeraren gaineko zerga ordaintzeko orduan. Jabe bati adjudikatutako orubeen balioak gainditzen badu jabe horretxek ekarritako lurrei proportzioz dagozkiena, soberakinari dagozkion likidazioak igorriko dira.

2. ATALA

Jarduketa pribatuko sistemak

159. artikulua. Arau orokorrak.

1. Jarduketa pribatuko sistemetan, partikularrek zuzenean exekutatzeko dituzte urbanizazio obrak, beren kontura, nahiz eta jabe ez izan.

2. Konpentsazio batzordea, jabea, birzatiketa batzordea edo eragile urbanizatzailea arduratuko dira urbanizazio obren exekuzioaz eta behar diren bermeak eman beharko dizkiote administrazioari, jarduketaren exekuzioa zuzena dela ziurteatzeko.

3. Urbanizazio obrak amaitzean, partikularrek administrazioari entregatuko diote, eta hori eginen da egintza formal eta positibo baten bidez, non administrazioak onartuko edo adostasuna agertuko duen, obrak entregatzeko eskaera egiten denetik hasi eta hilabeteko epean, betiere urbanizazioan erabilitako kudeaketa sistema pribatuaren arabera betebeharrak beteak izanik. Urbanizazio obrak ongi baldin badaude eta aurreikusitako aginduen arabera egin badira, administrazioak izendatzen duen funtzionario teknikariak, haren ordezkari gisa, 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 hutsuneak zehazki adierazita.

Administrazioak ez badu berriazko ebazpenik ematen urbanizazio obrak onartzeko eskaera egiten denetik hasi eta hiru hilabeteko epean, partikularrek ulertzen ahalko dute administrazioak onartu dituela obrak.

Berme epea ezin izanen da urtebetetik beheitikoa izan, deusetan ukatu gabe akats gordeengatik dagokion erantzukizuna, hamabost urte iraunen duena.

1. AZPIATALA

Konpentsazio sistema

160. artikulua. Konpentsazio sistema.

Konpentsazio sisteman, jabeek ekartzen dituzte nahitaez laga beharreko lurak, urbanizazioa beren kontura egiten dute planean ezartzen diren moduaren eta baldintzen arabera, eta konpentsazio batzordea eratzen dute, non ez diren lur guztiak titular bakar batenak.

161. artikulua. Estatutuen tramitazioa eta batzordearen eraketa.

1. Exekuzio unitatearen azaleraren 100eko 35 baino gehiagoren ordezkari diren jabeak edo jabeek konpentsazio batzordearen estatutuen proiektua aurkeztu beharko diote dagokion udalari, exekuzio unitatearen zehaztapenean aurreikusiriko epean.

2. Konpentsazio batzordearen estatutuen proiektua onesteko prozedura 76. artikuluan xehetasun azterlanentzat ezarritakoa izanen da, baina jendaurrean jartzeari dagokion iragarkia Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzeaz gainera, hasierako onespeneko egintzaren jakinarazpena banan-banan jakinaraziko zaie jarduketara sistemak ukitzen dituen erregistroko jabe guztiei.

3. Estatutuak behin betiko onesteko egintzak berekin dakar jabe guztiak konpentsazio sisteman sartzea, eta handik aurrera batzordeak eta esku hartzen duen administrazioak hartzen dituzten erabakiak lotzaileak izanen dira haientzat.

4. Behin betiko onespenearen erabakia Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da eta banan-banan jakinaraziko zaie ukitutako jabe guztiei, zeinei gehienez ere hiru hilabeteko epea emanen baitzaie konpentsazio batzordea eratzeko eskritura publikoaren egileespenearen bidez.

Eratzen den unetik aurrera, konpentsazio batzordeak nortasun juridikoa eta jarduteko gaitasuna bereganatuko ditu.

162. artikulua. Sistematik at gelditzea.

Beren lurra libreki eskualdatzea galarazi gabe, batzordean sarturik dauden eta sisteman parte hartu nahi ez duten jabeek udalari eskatzen ahalko diote, birzatiketa proiektua onetsi aurretik, desjabetu dakizkiela beren ondasun eta eskubide ukituak batzorde horren alde, horrela beraiek batzordetik kanpora geldi daitezten, ondorio guztietarako, eskaera egiten duten egunetik, eta horrek ez du sistema geldiaraziko, eta premiazko desjabetzapenaren sistema aplikatuz. Desjabeturiko finken eskubideak eta betebeharrak konpentsazio batzordeari esleituko zaizkio.

Kasu horietan, udalak desjabetzapen prozedurari hasiera eman beharko dio gehienez ere hiru hilabeteko epean.

163. artikulua. Birzatiketa proiektua.

Kompentsazio batzordea eratu ondoren, batzordeak berak birzatiketa proiektua formulatu eta onetsiko du, unitatearen azaleraren 100eko 50etik goitiko ordezkariak duten jabeen quorumaren bidez.

164. artikulua. Kompentsazio batzordearen araubide juridikoa.

1. Kompentsazio batzordeak izanen du izaera administratiboa, nortasun juridikoa eta gaitasun osoa bere helburuak betetzeko.
2. Zuzendaritzako karguak nahitaez pertsona fisikoek beteko dituzte.
3. Batzordeko zuzendaritzan beti izanen da esku hartzen duen administrazioaren ordezkari bat.
4. Kompentsazio batzordearen erabakien aurka gora jotzeko errekurtsioa aurkeztzen ahalko da, esku hartzen duen administrazioari zuzendurik.
5. Batzordean sartzen ahalko dira, baita ere, exekuzio unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartu behar duten urbanizazio-enpresak.

165. artikulua. Lurren eskualdaketa.

1. Kompentsazio batzordeek fiduziario gisa jardungo dute, batzordekide diren jabeen finken gainean xedatzeko ahalmen osoa dutela, betiere Estatutuetan ezarritako mugen barrinean.
2. Kasuan kasuko administrazioari nahitaez laga beharreko lur guztien eskualdaketa, gaitasun osoz eta kargarik gabe, legearen aginduz eginen da, birzatiketa proiektuaren behin betiko onespenearekin batera.

166. artikulua. Batzordearen erantzukizuna eta batzordekideen betebeharrak.

1. Kompentsazio batzordea erantzule zuzena izanen da administrazio eskudunaren aurrean, exekuzio unitatea osorik urbanizatzeko eta, halakorik bada, ateratzen diren orubeak eraikitzeko lanei

dagokienez, hala erabakitzen denean, eta udalak behar diren bermeak ezartzen ahalko ditu, Birzatiketa proiektuaren hasierako onespenerako egintzan, unitatearen exekuzioaren ondorioz heldu diren kargak bete daitezten.

2. Batzordekideek betetzen ez badituzte foru lege honek ezartzen dituen betebeharrak eta kargak, esku hartzen duen administrazioak zilegi izanen du haietako bakoitzaren eskubideak desjabetzeko, konpentsazio batzordearen eskariz eta haren alde, juridikoki bera izanen baita onuraduna.

3. Konpentsazio batzordeko kideek batzordeari zor dioten kopurua premiamendu bidez ere esijitzen ahalko zaie, batzordeak esku hartzen duen administrazioari horretarako eskaria egin ondoren.

4. Jabeak konpentsazio batzordean sartzeak berarekin dakar adjudikatutako lurzatiak zuzenean lotzea sistemari datxezkion kargei eta gastuen ordainketari.

2. AZPIATALA

Borondatezko birzatiketaren sistema

167. artikulua. Borondatezko birzatiketaren sistema.

1. Exekuzio unitate batean sartutako lurren jabe guztiak ados baldin badaude, konpentsazio edo lankidetzaren sistemen ordez zuzenean borondatezko birzatiketa egin daiteke, alde aurreko deklarazio edo prozeduraren beharrik izan gabe, eta udalak behar diren bermeak ezartzen ahalko ditu, birzatiketa proiektuaren hasierako onespenerako egintzan, unitatearen exekuzioaren ondorioz heldu diren kargak bete daitezten.

Prozedura hau aplikatuko da, baita ere, exekuzio unitateko lur guztiak jabe bakar batenak direnean.

2. Sistemaren kudeaketarako, jabe bakarraren kasuan izan ezik, jabeek birzatiketa batzordea eratuko dute, guztiak 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.

168. artikulua. Borondatezko birzatiketaren arauak.

Borondatezko birzatiketan honako arau hauek aginduko dute:

a) Ukitutako jabe guztiak formulatutako birzatiketa proiektu bat aurkeztuko da. Ukitutako jabeek ordezkari bakar bat izendatuko dute, esku hartzen duen administrazioarekiko harremanetan, bidezko diren jarduketara administratiboen jakinarazpenetarako.

b) Birzatiketa proiektua onesteko prozedura 76. artikuluan xehetasun azterlanentzat ezarritako berbera izanen da.

c) Ez da nahitaezkoa izanen udalak berariaz ematea behin betiko onespena, baldin eta udal horrek, hasierako onespeneko egintza berean, erabakitzen badu, jendaurreko informazioaldian agiriaren aurkako alegaziorik ez aurkeztuz gero, onespen hori behin betikotzat joko dela.

169. artikulua. Jabearen edo jabeen betebeharrak.

Hirigintzako betebeharrak betetzen ez dituzten jabeak erantzule zuzenak izanen dira, esku hartzen duen administrazioaren aurrean, zeinak haien lurrak desjabetzen ahalko baititu, birzatiketa batzordearen alde, edo, bestela, zor dituzten diru kopuruak premiamendu bidez esijitu.

3. AZPIATALA

Eragile urbanizatzailearen sistema

170. artikulua. Eragile urbanizatzailearen sistema.

1. Eragile urbanizatzailea, lurzoruaren jabea izan edo ez, kasuan kasuko urbanizazio jarduketaren exekuzioaz, administrazio jardulearen kargura eta araututako hitzarmenaren arabera, arduratzen da; urbanizatzailea lehia publikoan hautatuko da urbanizazio jarduketaren programa onestean.

2. Exekuzioa eragile urbanizatzailearen bidez egiteko erabakia administrazioak hartu beharko du, ofizioz edo pertsona interesatuaren eskariz, honako kasu hauetan:

a) Hala erabakitzen denean hirigintza-planeamenduan edo exekuzio unitatearen zehaztapenean.

b) Unitate eta sektoreen planeamendu, hainbanaketa edo urbanizazioa exekutatzeari begira planean ezarritako epeak jabeek edo administrazio jarduleak bete ez badituzte eta eragile urbanizatzaile batek hala eskatzen badu, urbanizazio jarduketarako programa aurkeztuz.

c) Administrazio jardulearen iritziz komeni denean sistema hartzea urbanizazio jarduketa edo haren amaiera laguntzeko.

3. Eragile urbanizatzailea, bere urbanizazio jarduketan, konpentsazio batzordearen izaera juridikoa izanen du.

171. artikulua. Urbanizazio jarduketaren programak.

1. Jarduketa urbanizatzaileako programek exekuzio-jarduera xedatzen eta antolatzen dute eragile urbanizatzailearen sisteman. Pertsona fisiko edo juridiko orok proposatzen eta sustatzen ahal izanen du, terrenoen jabea ez bada ere.

2. Jarduketa urbanizatzaileako programek jarduketa-unitate oso bat edo gehiago hartu beharko dituzte.

3. Jarduketa urbanizatzaileako programek hurrengo agiriak izanen dituzte:

1) Hurrengoek osatutako alternatiba tekniko bat:

a) Agiri bat adierazten duena udal plan orokorrean jasotako antolamendu xehea onartzen duela; bestela, sektorea xehetasunez antolatzen duen plan partziala proposatu beharko du, edo planeko antolamendua aldatzeko proposamen bat.

b) Urbanizatzeari buruzko aurreproiektua, urbanizatzeko obren oinarriko ezaugarriak deskribatuko duena.

2) Hirigintzako hitzarmen proposamena, zeina adjudikazio-hartzaileak, administrazio jarduleak eta ukitutako jabeek sinatu beharko baitute; hitzarmen proposamenean, adjudikazioa arautuko duten eta prebisioak betetzea bermatuko dituzten konpromisoak, epeak, bermeak eta penalizazioak adieraziko dira.

3) Proposamen juridiko-ekonomiko bat; hurrengoak jasoko ditu:

a) Urbanizatzailearen eta jabeen arteko harremanak nola gauzatuko diren; kasua bada, urbanizatzaileak jabeen terrenez baliatzeko duten aukera justifikatuko da, bai eta lortutako akordioak eta urbanizatzeari ordaintzeari buruzko xedapenak ere.

b) Urbanizatzek guztira ekarriko dituen gastuen zenbatespena.

c) Orubeen zein proportzio edo parte izanen duen ordainsari urbanizatzaileak; dirutan ordaintzea erabakitzen denean, kuotak zein izanen diren ezarri beharko da, eta, halaber, adierazi beharko da urbanizatzaileak, kudeaketaren etekin edo ordainsari gisa, urbanizatzeko gastuen zenbatespenaren gaineko errekararen bat jaso behar duen.

d) Urbanizatzaileak adjudikatu behar zaizkion terreneak interes sozialeko helburuz eraikitzeko hartutako konpromisoen eragin ekonomikoa terreneen balioespen eta zenbatespenean, eta eskuratzeko moduan.

4. Jarduketa urbanizatzaileako programa bat sustatu nahi duen pertson orok edozein administrazio publikorekin has dezakete informazio harremana, jarduketa urbanizatzaileako programen gainean hain zuzen; orobat, administrazioengandik informazio osoa eska eta eskura dezakete jarduketa bakoitza baldintza dezaketen ebazpen eta aurreikuspenei buruz. Halaber, udalaren baimena jaso dezake behin-behineko terreneak okupatzeko; horrela, desjabetzeari buruzko legedian ezarritako moduan, informazio zehatza lortuko du. Orobat, administrazio publikoaren araubide juridikoari buruzko araudiaren arabera, administrazio publikoetako erregistro eta artxiboetan dauden informazio eta agiriak eskuratu ahalko ditu.

172. artikulua. Eragile urbanizatzaileren eta jabeen arteko harremanak.

1. Urbanizazio jarduketarako programak, aurreko artikuluan aurreikusitakoaz gain, eragile urbanizatzaileren eta ukitutako jabeen arteko harremanak arautu beharko ditu, oinarri hauek abiapuntutzat harturik:

a) Eragile urbanizatzailerekin bere gain hartu beharko ditu urbanizazioaren ondorioz heldu diren gastu guztiak, halako neurrian non urbanizazio-jarduketaren ondorioz ateratzen diren lur eraikigarrien jabeek konpentsatzen dizkieten, lur eraikigarrien bidez edo dirutan ordainduz.

b) Jabeek lankidetzan jardun dezakete eragile urbanizatzailearekin, urbanizatu gabeko beren finkak ekarriz eta honako bi modalitate orokor hauen bidez:

1) Eragile urbanizatzaileari dirutan ordainduz urbanizazio kargetan dagokien kuota-zatia eta zor hori bermatuz, horren truke programaren eta birzatiketa proiektuaren arabera dagozkien lurzati urbanizatuak hartzeko.

2) Urbanizazio gastuetan dagokien proportzioan parte hartuz, lur eraikigarrien lagapenaren bidez. Kasu honetan aurreko modalitatean baino orube-azalera txikiagoa egokituko zaie, kargetatik salbuetsirik, zeren eta aldea urbanizatzaileari ordaindu beharrekoa izanen baita.

2. Urbanizazio jarduketa dirutan ordaindu ahalko da, kasu hauetan:

a) Kasuan kasuko urbanizazio jarduketarako programa adjudikatzean hala ezarririk dagoenean.

b) Ordainketa lur eraikigarrietan egitea ezarri baldin bada, jaberaren bat ados ez dagoenean berak laga beharreko lur kopuruarekin.

Kasu horretan, jabeak dirutan ordaintzea eskatu ahalko du eragile urbanizatzaileari eta udalari agiri notariala igorri urbanizazio jarduketarako programa onetsi eta hamar eguneko epean: ordainketa ziurtatzeko berme finantzarioa edo erreala emanen da, eragile urbanizatzaileak emandakoaren hainbatekoa.

c) Birzatiketa proiektua behin onetsirik, urbanizazio proiektuan urbanizatzaileari ezin egoz dakizkiokeen aldaketak gertatzearen ondoriozko urbanizazio gastuetan ere aldaketak izaten direnean.

Kasu horretan, administrazio jarduleak onetsiko ditu aldeak eta dirutan ordainduko dira; positiboak direnean urbanizazio kuoten bidez bildu ahalko dira.

3. Lankidetzan jardun nahi ez duten jabeek, horri uko egiten ahalko diote, baldin eta, agiri publikoan formalizaturiko eskabidea urbanizazio jarduketarako programa onesteko erabakia hartu baino lehen aurkeztuta galdatzen badute lurzorua desjabetzapena eta legez dagokion balioaren ordainketa, indarra duen legeriaren arabera, batere kontuan hartu gabe kasuan kasuko planeamenduaren exekuzioaren ondorioz etor daitekeen eta ondaretzen ahal den hirigintza-aprobetxamendua. Kasu horretan, urbanizazio jarduketarako programa onesteko erabakiak aginduko du kasuan kasuko finkaren balio justua ezartzeko espedientea irekitzeko.

4. Eragile urbanizatzaileak honako abantailak eta bateraezintasunak izanen ditu:

a) Urbanizazio proiektuak, urbanizazio kargen aurrekontuak eta, ukitutakoekin adostasunik egon ezean, jarduketaren esparruaren barruan birzatiketa proiektu bat edo batzuk uztea administrazioaren esku, horrek onetsi ditzan, eta onespen hori eman aurretik entzuna izatea.

b) Jarduketaren esparruan zatiketaren eta eraikitzearen kontra agertzea, programaren aurreikuspenak osotara bete arte.

c) Jabeek eskatzea ordain diezaitela urbanizazio kuoten bitartez edo jarduketa gauzatzean urbanizatu beharreko lur eraikigarrien lagapenaren bidez.

d) Birzaketaren mende dauden lurak, urbanizazioko azpiegiturak egiteko beharrezkoak direnak, zuzenean okupatzeko eskatzea, legeria orokorrak aurreikusitako moduan.

5. Eragile urbanizatzaileak, jabeengandik ordainketak jasotzeko, ziurtatzen joan behar du administrazio jardulean ordaindu behar diotenen lurzatiak orube bihurtzeko duen betebeharrak berariazkoa, administrazioaren iritziz behar bestekoa den eta jarduketa programan islatuko den bermearen bidez.

6. Bidezko diren gainerako neurriak galarazi gabe, aurreko idatz-zatian adierazitako betebeharrak betetzen ez duen eragile urbanizatzaileak honakoa zor izanen dio administrazio jarduleari:

a) Programa eteten bada, jasotako ordainsarien balioa, egindako lanena deskontatu ondoren;

b) Urbanizatzeko beharkizunari begira, berandutza sartzen bada, aurreko letrari jarraikiz sortzen den zenbatekoaren interesak, lege interes tasaren arabera.

Zorra administrazio jarduleak emaniko ebazpenaren bidez deklaratu da interesatuari entzun ondoren eta, ordaintzen ez bada, premiamendu bidez bildu ahalko da. Modu horretan bildutako zenbatekoak obren erabateko exekuzioa bermatzeko edo ordaintzeko erabiliko dira, lehentasunez, edo bestela, jabeei izandako kalteen ordaina emateko.

7. Eragile urbanizatzailea izanen da jabeei edo beste batzuei, jardueraren ondorioz edo beharkizunak arretaz ez betetzeagatik eragindako kalteen erantzule, salbu eta kalte horiek jatorria badute administrazio jarduleak berak emandako zuzeneko agindu batean edo ezarritako baldintza batean.

8. Jabeek eskubidea izanen dute jarduketan jasan beharko dituzten urbanizazio gastuei buruzko informazioa, behar bezala dokumentaturik, uneoro hartzeko, eta jarduketa horretan lankidetzan aritzeko programak ezarritako moduan, betiere bere garapenaren kargak eta arriskuak beren gain hartzen badituzte.

Urbanizazio gastuetan finantzakide den jabeak esijitzen ahalko du urbanizatzaileak bere lana egin dezala enpresaburu on bati dagokion ardurarekin eta esku hartzen duen administrazioak gainbegira dezala jarduketaren exekuzioa foru legeak aurreikusitako moduan.

173. artikulua. Urbanizazio jarduketaren programak tramitatu, onartu eta adjudikatzea.

1. Eragile urbanizatzailearen sisteman, urbanizazio jarduketaren programen tramitazioa hasi ahalko da honako bide hauei jarraikiz:

a) Edozein pertsona fisiko edo juridikok eskatu ahalko dio udalari jendaurrean jar dezala urbanizazio jarduketaren programaren alternatiba tekniko bat, 171. artikuluko 3. idatz-zatian aipaturiko dokumentuak barnean hartuko dituen. Udalak eskatu ahalko du aurkezturiko dokumentazioa zuzendu edo osatu dadila. Udalak honela jokatu ahalko du:

1) Eskaera ezetsi ahalko du, arrazoituz, indarreko araudia ez baldin badu betetzen.

2) Konkurrentzia publikoko prozedura ireki ahalko du, nahitaezkoak diren legezko betekizunak betetzen direnean.

b) Administrazio jarduleak zuzenean hasi ahalko du, behar den lehiaketarako deialdia eginez.

2. Jarraian, konkurrentzia publikorako epea irekiko da, eta halaxe iragarriko da Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Foru Komunitatean argitaraturiko egunkarietan. Epe horren iraupena hogeita hamar egunekoa izanen da, eta lehiatzeko eta kasuko urbanizazio jarduketaren programako esleipen-hartzaile gisa hautatuak izateko interesa daukatenek epe horretan aurkeztu ahalko dituzte alternatiba teknikoak, hirigintza hitzarmena eta proposamen juridiko-ekonomikoak.

Artikulu honetako 1. idatz-zatiko a) letrak aipatzen duen eragilea mugatuko da hirigintza hitzarmena eta proposamen juridiko-ekonomikoa aurkeztera, ezertan galarazi gabe bere hasierako alternatiba teknikoa hobetu edo ordeztea. Urbanizazio-obren zenbateko aurreikusiarren 100eko 2ko behin-behineko bermea aurkeztu beharko da.

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 esleipen-irizpideak:

a) Lehentasuna emanen zaio jarduketa-esparru edo urbanizazio-obra egokiagoak proposatzen dituen alternatibari; exekuziorako obra-kalitate egokienak zehaztu eta hartzen dituenari; halaber, garapen-epe laburragoak edo konpromiso zorrotzagoak bere gain hartzen dituen proposamenari; betetze-berme eraginkor handiagoak eskaintzen dituenari; jarduketa sustatu eta kudeatzearen ondorioz enpresa-etekin neurrizkoagoa espresuki eta arrazoituz ezarri gauzatzea ziurtatzen duenari; edo obra berberetarako haien kalitatea kaltetu gabe gehieneko prezio txikiagoa justifikazioa tarteko ezartzen duenari.

b) Balioetsiko da zerbitzu publikoari begira urbanizazio-obren egokitasuna, haien exekuzioaren berme eta epeak, eragile urbanizatzailearen ordainsariaren proportzionaltasuna eta, horren osagarri gisa, hark urbanizatzeko behar den lursaila zer-nolako erraztasunez edo azkartasunez eskura dezakeen.

5. Udalak ezezko arrazoitua eman ahalko die urbanizazio jarduketa exekutatzeko ekimen guztiei, baldin eta jotzen badu haietako batek ere ez duela horretarako oinarri egokirik eskaintzen, eta ebatzi ahalko du lursaila ez dadila programatu, edo erabaki ahalko du lehiaketa baterako deialdia egitea, zehazturiko hirigintza-baldintza batzuetan oinarriturikoa, edo zuzeneko kudeaketaren bitartez exekutatzeko, hori bideragarria denean eta komenigarriagoa udal interes publikoentzat.

6. Hautaturiko proposatzailearen aldeko esleipena egingen da, hark, kasua bada, onartu ondoren eginiko aldaketak.

7. Esleipen-hartzaileak beharrezkoak diren konpromisoak izenpetu, betebeharrak gainean hartu eta bermeak eman beharko ditu. Hala ere, esleipenari uko egin ahalko dio baldin eta eskaini zituenak ez bezalako konpromisoak ekartzen baditu hark. Justifikatu gabeko beste arrazoi batzuen ondoriozko uko egiteak berarekin ekarriko du, kasua bada, behin-behineko bermeak galtzea eta beste esleipen-hartzaile bat hautatzea.

8. Urbanizazio jarduketaren programa bat onetsi eta esleitzeari buruzko ebazpena emateko berrogei eguneko epea izanen du udalak, proposamenak aurkezteko epea amaitzen denetik.

9. Urbanizazio jarduketaren programaren exekuzioaren esleipena formalizatuko da hirigintza-hitzarmen baten bidez. Hitzarmen hori sinatu beharko dute, alde batetik, urbanizatzailleak, eta, bestetik, bai administrazio jarduleak bai eta, kasua bada, exekuzio horretan konpromisoak euren gain hartu dituzten besteek. Hitzarmen horretan jasoko dira programaren exekuziorako baldintzak, konpromisoak eta epeak, beteko dela ziurtatzeko urbanizatzailleak ematen dituen bermeak eta zer zigor ezartzen diren ez-betetzearen kasurako.

3. ATALA

Jarduketa publikoko sistemak

1. AZPIATALA

Lankidetzaren sistema

174. artikulua. Lankidetzaren sistema.

1. Lankidetzaren sisteman, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua ekartzen dute eta administrazioak urbanizazio obrak exekutatzen ditu haien kontura.

2. Jabeen administrazio-elkarteak eratzen ahalko dira, udalaren edo jabeen beraien ekimenez, urbanizazio obraren exekuzioan lankidetzan jarduteko asmoarekin.

175. artikulua. Gastuak.

1. Esku hartzen duen administrazioak ukitutako jabeek esijitzen ahalko die dirua ordain dezaten, urbanizazio gastuen kontura, hurrengo sei hilabeteetan egin gogo diren inbertsioen arabera. Ordainketa hori egin beharko da seinatzen den epearen barrenean, betiere hilabetea gutxienez, administrazioak eskaera formulatzen duenetik hasita. Aipatutako epe hori igarotakoan, administrazioak premiamendu bidez ordainaraziko ditu kuotak.

2. Dena dela, esku hartzen duen administrazioak, kasua hala izan eta komeni dela uste badu, ukitutako jabeekin adosten ahalko du urbanizazio kostuen ordainketa geroratzea.

176. artikulua. Birzatiketa proiektuaren formulazioa.

Birzatiketa proiektua honela formulatuko da:

a) Udalak formulatuko du, ofizioz edo ukitutako jaberaren batek eskaturik.

b) Azalera birzatiagarriaren 100eko 35 baino gehiago ordezkatzeko duten jabeek formulatuko dute.

2. AZPIATALA

Nahitaezko exekuzioaren sistema

177. artikulua. Nahitaezko exekuzioaren sistema.

1. Nahitaezko exekuzioaren sisteman, udalak behar diren lurrak okupatzen ditu kudeaketa batzorde batentzat, 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 100eko 25en jabe direnek eskaturik, honako kasu hauetako edozeinetan:

a) Jabeek ez aurkeztea esku hartzen duen administrazioari konpentsazio batzordearen estatutuen proiektua gehienez ere sei hilabeteko epean, plana behin betikoz onesten denetik hasita edo, bestela, planak berak ezartzen duen epean.

b) Konpentsazio batzordea ez eratzea hiru hilabeteko epean, estatutuak behin betikoz onesten direnetik.

c) Konpentsazio batzordeak ez aurkeztea birzatiketa proiektua esku hartzen duen administrazioari, batzordea eratzen denetik hasi eta sei hilabeteko epean.

3. Sistema hasteko erabakia ukitutako jabeek jakinaraziko zaie, haiek hamabost eguneko epean, beste horrenbeste egun luzatzen ahalko dena, kudeaketan sartu nahi dutela adieraz dezaten, hala baldin bada.

4. Exekuzioari atxikitzeko eskubidearen erabileratik aparte, exekuzio unitateko lurren jabe guztiek nahitaez izan beharko dute planeamendutik heldu diren onura eta kargen banaketaren komunitateko partaide.

5. Nahitaezko exekuzioaren sistemaren ordez bakar-bakarrik jartzen ahalko da desjabetzapenekoa.

178. artikulua. Kudeaketa batzordea.

1. Nahitaezko exekuzioaren sisteman, gobernu eta administrazio eginkizunak kudeaketa batzorde baten esku geldituko dira. Batzorde horren izaera eta ahalmenak, salbu foru lege honetan esku hartzen duen hirigintza-administrazio jardulearentzat ezarritakoetan, 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 libreki. Batzordeburua, beti, batzordeko kide guztiek hautatuko dute administrazioaren ordezkarien artean, eta bozketetan kalitatezko botoa izanen du.

3. Kudeaketa batzorde horren estatutuak ofizioz onetsiko ditu esku hartzen duen administrazioak sistema erabakitzen duenean.

4. Esku hartzen duen administrazioak kudeaketa batzordea kontrolatuko du, foru lege honek konpentsazio batzordeen gainean ematen dizkion ahalmenak erabiliz, eta, horretaz gain, honako lan hauek ere egingen ditu:

a) Kudeaketa batzordearen erabakien aurka aurkezten diren administrazio errekurtsioak ebatzea.

b) Haren funtzionamendua edozein unetan ikuskatzea.

c) Azken likidazioko kontua onestea.

179. artikulua. Lurren okupazioa.

1. Nahitazko exekuzioaren sistema aplikatzeko erabakiak ahalmena ematen dio hirigintza-administrazio jardulari hirigintza-antolamenduko sistema orokorrek ukitutako lurak okupatzeko

alegia, planeamenduan ezarritakoaren arabera, kasuan kasuko unitatea exekutatzeke beharrezkoak direnak.

2. Okupazio hori ezin izanen da egin ez bada hasi unitatea birzatzitzeko prozedura, non sistema orokorrek ukitutako jabeek erabiltzen ahalko baitituzte beren eskubideak, baldin eta administrazioak erabiltzen ez badu bere desjabetzapen ahalmena.

180. artikulua. Birzatziketa proiektua.

1. Kudeaketa batzordea eratu ondoren, egiten duen lehenbiziko bilkuran erabakiko du birzatziketa proiektuaren hasiera, zeinetan honako hauek ere sartuko baitira:

a) Planeamenduan, sistemaren kudeaketan eta urbanizazioan aurreikusitako gastuak kitatzeko behar adina lurzoru.

b) Sistemaren likidazioa egitean, planeamenduko, kudeaketako eta urbanizazioko aurreikuspenen eta egiazko kostuen artean gertatzen ahal diren desoreken eta hasierako balorazioen zuzenketari ekiteko behar adina lurzoru.

2. Esku hartzen duen hirigintza-administrazioak, kudeaketa batzordeak proposaturik eta haren alde, lurak berehala okupatzeko erabakia hartuko du, eta horrek berak 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 egiaztatutako errentagarritasunaren pareko kalteordaina jasotzeko, okupazioa gauzatzen denetik dagokien adjudikazioa bitarte, edo beren eskubideaz desjabetu arte.

181. artikulua. Kudeaketa batzordearen ahalmenak sistema finantzatzeko.

1. Kudeaketa batzordeak lizitazio publikoaren bidez besterentzen ahalko ditu aurreko artikuluko 1. idatz-zatiko a) letran aipatzen diren lur guztiak edo haietako batzuk, bertan aipatzen den xedearekin.

2. Kudeaketa batzordeak berak erabakiko du obrak egiteko eta finantzatzeko modua, kredituak ituntzeko ahalmena duela, baita aurreko artikuluko 1. idatz-zatiko a) eta b) letratan aipatzen diren lurak berme gisa emanaz ere.

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. Nahitazko exekuzioak ukitutako lurren 100eko 40 baino gehiago ordezkatzen duten jabeak eta enpresa urbanizatzailea ados badaude, obrak ordaintzen ahalko dira lurren, eraikigarritasunaren edo aprobetxamendu unitateen bidez.

4. Enpresa urbanizatzaila beti hautatuko da lehiaketa publikoaren bidez, esku hartzen duen administrazioaren 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.

182. artikulua. Eraikuntza programa.

Kudeaketa batzordeak, bere jarduna hastean edo jardunean zehar, eraikuntza programa bat erabakitzen ahalko du, gehiengo osoz, betiere beren ekarpenen arabera jabeek dagozkien lurzatietan eraikitzeko duten eskubidea errespetatuz.

Programa betetzeko ardura jabeek ematen ahalko zaie edo bestela enpresaren bati adjudikatu, urbanizazio obrak adjudikatzeko 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.

183. artikulua. Lurren adjudikazioa.

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 lurak adjudikatu egingen zaizkie kudeaketan sartutako jabeek, beren hasierako ekarpenaren eta gastuak ordaintzeko emandakoaren arabera proportzioan, eta gainerakoaren adjudikazioa egingen da sartu ez diren jabeen artean, beren lur-ekarpenaren arabera proportzioan.

Kudeaketa batzordeak gehiengo osoz erabakitzen ahalko du enkante publikoaren bidez besterentzea gelditzen diren lurak, kudeaketan sartutako jabeek dagokien adjudikazioa egin eta ateratzen den saldoa sartu gabeko jabeek ordaindu ondoren, bakoitzaren partaidetzaren arabera.

2. Eskubide ekonomikoak kaltetzen dituzten Kudeaketa batzordearen erabakien aurkako errekursoak baiesten badira, batzordeak erabakitzen ahalko du kaltetuei konpentsazio ekonomikoa ematea, lurren adjudikazioak aldatu gabe.

3. AZPIATALA

Desjabetzapen sistema

184. artikulua. Desjabetzapen sistema.

1. Desjabetzapen sisteman, administrazio jarduleak lur guztiak eskuratu eta urbanizazio obrak exekutatzen ditu. Eraikuntza obrak ere exekutatzen ahal ditu.

2. Desjabetzapena aplikatuko da exekuzio unitate osoentzat eta haietan sartzen diren ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu.

3. Desjabetzapen sistema aplikatzeko, jabeen zerrenda eman behar da eta deskribatu egin behar dira exekuzio unitatean ukitutako ondasun eta eskubideak. Zerrenda hori behin betikoz onetsi

beharko du administrazio desjabetzaileak, hamabost eguneko jendaurreko informazioaldia bukatu ondoren.

4. Desjabetzapenerako aplikatzen ahalko dira hala banan-banako prozedura nola baterako tasazioa, kasuan aplikatzekoa den legeria orokorraren arabera.

5. Exekuzioa sistema honen bitartez gauzatzeko, administrazioak erabiltzen ahalko ditu indarra duen legerian ezarritako kudeaketa bideak, planeamenduan aurreikusitako urbanizazio eta eraikuntza xedeetarako egokienak direnak.

185. artikulua. Desjabetzetik aske gelditzea.

1. Desjabetza sistemaren aplikazioan, desjabetzapena egiten duten organoek jabetza pribatu 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 jabeari adieraziko dio zein baldintzatan eta zein neurritan lotu behar zaion hirigintza kudeaketari. Orobat, baldintza horiek betetzen ez diren kasuetarako bermeak ezarriko dira. Betiere, desjabetzetik aske gelditzen denak hirigintzako oinarrizko 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 desjabetzetik aske gelditu diren ondasunak ordaindu eta okupatu ondoren ematen bada, ondasunak titularrari itzuli beharra erabakiko da.

4. Desjabetzailea udala ez beste bat bada, udalari entzunaldia emanen zaio.

5. Desjabetzetik aske gelditzen diren ondasunen jabeek oinarrizko hirigintza betebeharrak betetzen ez badituzte, ondasunak desjabetuko dira, jabetzaren gizarte-eginkizuna ez betetzeagatik. Bestela, premiamendu bidea erabiliko da.

III. KAPITULUA

Ekipamenduetarako lurra lortzea

186. artikulua. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren arabera sistema orokorrak ezartzeko diren lurrak honela eskuratuko dira:

a) Nahitaezko lagapenaren bidez, lur horiek banaketa eremu batean sartu edo hari atxikitzearen ondorioz.

b) Zuzeneko okupazioaren bidez, lurrak banaketa eremu batean sartu 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 desjapetzapenaren bidez.

2. Finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian planeamenduaren arabera tokiko sistemak ezartzeko diren lurrak nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratuko dira, exekuzio unitate horien kudeaketaren ondorioz.

3. Planeamenduaren arabera titulartasun publikoko edo gizartean integratzeko etxebizitzak egiteko diren udalez gaindiko ekipamenduetarako lurrak nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratuko dira, sektore bakoitzean behar den lurzoru urbanizagarria finkatu ondoren.

187. artikulua. Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatua, planeamenduaren arabera sistema orokorrak edo tokikoak ezartzeko diren lurrak desjapetzapen bidez eskuratuko dira. Kasu horretan, lurren eta aprobetxamenduen balioa perituek finkatuko dute, aplikagarri diren balorazio irizpideen arabera.

188. 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 unitatea zein den ere. Aprobetxamendua garbia izanen da, aprobetxamendua udalari nahitaez laga beharra ezarri baita.

2. Ekipamenduetarako lurrak lortzeko okupazio zuzenean arau hauek bete beharko dira:

a) Ukituriko lur eta jabeen zerrenda argitaratu eta interesatuei jakinaraziko zaie, eta adieraziko da bakoitzari zein aprobetxamendu subjektibo dagozkion eta dagozkien eskubideak zein soberako exekuzio unitatetan erabili behar diren.

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: lurra ematea non eta noiz egin den, okupaturiko lurren titularren nortasun datuak, lurren erregistro-datuak, okupatzen den eremua, dagozkion hirigintza aprobetxamenduak, eta aprobetxamendu horiek zein exekuzio unitatetan baliatuko diren.

c) Jabeak ezezagunak badira, agertzen ez badira, ordezkari gabeko ezgaituak badira edo lurren jabe goa auzitan baldin bada, Ministerio Fiskalak esku hartuko du.

d) Okupatzen diren lurren jabeek akta horren alderdi guztiei buruzko administrazio-ziurtagiria jasotzeko eskubidea izanen dute.

e) Administrazio jarduleak jabetza-erregistroa 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 kalteordainak jasotzeko, nahitaezko desjabetzapenari buruzko legerian adierazitakoaren arabera.

4. Okupazioa egin eta lau urtera, okupazio zuzenaren ondoriozko lurren jabeak hartzeko finkaturiko exekuzio unitatea birbanatzeko tresna behin betikoz 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

Eraikuntzaren eta lurzoruaren erabileraren gainean administrazioaren esku-hartzea eta hirigintza-diziplina

I. KAPITULUA

Eraikuntzaren eta lurzoruaren erabileraren gaineko esku-hartzea

I. ATALA

Hirigintza lizentziak

189. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

1. Foru lege honen arabera bidezkoak diren gainerako hirigintza baimenak eta kasuan-kasuan aplikagarri diren lege berariazkoek finkatzen dituztenak gorabehera, egintza hauek dira aurretik lizentzia behar dutenak:

- a) Mota guztietako eraikin eta instalazioak eraikitzeo obrak, eraikuntza berrikoak badira.
- b) Altxatuta dauden mota guztietako eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.
- c) Eraikin 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 finken bereizketa eta banaketak.
- g) Lur-mugimenduak, hala nola zelaitze-lanak, lur-erazketak eta betelanak, salbu eta lan horiek jadanik onetsita dagoen urbanizazio edo eraikuntza proiektu baten barrenean zehaztuta eta programatuta badaude.
- h) Eraikin eta instalazioen lehenbiziko erabilera edo okupazioa eta haien erabileraren aldaketa.
- i) Eraikinak botatzea, salbu eta berehalako aurri-egoera deklaratzan denean.
- j) Lur azpia 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) Bide publikotik ikus daitezkeen afixak jartzea, betiere lokal itxietan ez badaude.

m) Presa, baltsa eta defentsa-obrak egin eta ubide publikoak zuzentzea, interes orokorreko obra publikoak ez badira.

n) Agregatuena erauzketa eta harrobien ustiapena, jabari publikoko lurretan egin eta administrazio baimena behar izanda ere.

ñ) Finkak ixtea.

o) Eta oro har, erregelamendu bidez adieraziko diren egintzak, obra gisa hartzen direlako, edo lurzorua edo lur azpiaren erabilera handitzen delako, haien erabilera pribatiboa dakartelako edo erabilera anormala edo lurren nekazaritza edo basogintzako erabileraz bestelakoa dakartelako.

2. Eraikuntza eta lurzorua erabilera-egintzak partikularrek jabari publikoko lurretan egiten dituztenean ere, lizentzia eskatu beharko da, jabari publiko horren entitate titularrak eman beharreko baimen edo kontzesioak deusetan galarazi gabe.

190. artikulua. Lizentziak 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 105. artikuluan ezarritakoaren arabera urbanizazioa egiten denetik hasita.

Sistematikoak ez diren jarduketetarako eraikuntza lizentzien kasuan, aipatu epeak bikoiztuko dira.

191. artikulua. Lizentzia emateko eskumena eta prozedura.

1. Lizentziak emateko eskumena toki entitateko buruari dagokio, salbu eta xedapen berezietan edo kasuan kasuko ordenantzan bestelakorik adierazten bada.

2. Lizentziak emateko prozeduran, arau hauek segituko dira:

a) Eraikuntza eta lurzorua erabilera egintzetarako lizentzia ematea udalari badagokio, agiri guztiak erregistro orokorrean aurkeztu eta gehienez ere bi hilabete ebatziko da eskaera. Epe horretan egintzarik jakinarazten ez bada, lizentzia administrazioaren isilbidez eman egin dela ulertuko da.

b) Eraikuntza eta lurzorua erabilera egintzetarako lizentzia ematea kontzejuari badagokio, eskaera kontzejuari zuzendu beharko zaio. Horrelakoak tramitatu eta ebatzaren ondorioetarako, Nafarroako toki administrazioari buruzko Foru Legeak ezarritakoari segituko zaio.

c) Lizentzia eman aurretik, korporazioko idazkariak edo toki entitateko zerbitzu juridikoek, horrelakorik baldin badago, nahitaezko txostena eginen dute, eskaturiko lizentzia hirigintzako legeekin bat ote datorren zehazteko.

d) Oin berriko etxebizitzak eraikitzeke lizentziak eman aurretik, toki entitateek bizigarritasunari buruzko txostena eskatuko diote Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza

Departamentuari. Txosten horretan adieraziko da etxebizitza horiek legeek eta erregelamenduek ezartzen dituzten bizigarritasun-baldintzak eta eraikuntzako oinarrizko arauak betetzen ote dituzten, besterik ez. Bi hilabeteko epean eman beharko da. Epe horretan ematen ez bada, emantzat joko da.

192. artikulua. Lizentzia eskatzeko prozeduraren ebazpena.

1. Ebazpenean adieraziko da lurzorua eskatu denerako erabiltzeko 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. Hirigintza lizentziak ematea edo ukatzea arrazoi bidez azalduko da, erabakia justifikatzen duten arauak adierazita. Hirigintza lizentziak arauak diotenari jarraituz ematen diren arren, toki entitateek ukatuko dituzte ondasun publikoak legez kontra okupatzea ahalbidetzen duten lizentziak, ondasun publikoak babestu eta errekupeatzeko 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 lortuak, erabat deusezak izanen dira, haiek lortzeko ezinbestekoak diren baldintzak betetzen ez badira.

193. artikulua. Lizentzien eraginkortasuna.

1. Lizentziaren bidez, eskatzaileak lurzoruan eskatu diren erabilera egintzak egiteko baimena lortzen du, legeetan, planeamenduan eta lizentzian berean finkatutako baldintzetan.
2. Hirigintza lizentziak baimentzen dituen lurzoruaren erabilera egintzak hirigintza planeamenduan edo lizentzian berean 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 egin aurretik, lizentzia behar duten eraikin eta instalazio orokorren hirigintza lizentziaren kopia eskatu eta gordeko dute.
4. Planeamendu baten aldaketa edo berrikuspenak indarra hartzen duenerako, aurretik emandako hirigintza lizentzia batean baimenduriko egintzak hasi gabe badaude, eraginik gabe utziko da lizentzia zehaztaperen berriekin bateraezina den heinean. Hala ere, aurretik, aprobetxamendua murriztu edo desagertarazteagatik eta, kasua bada, eragindako kalteengatik dagokien kalteordaina finkatuko da.

Lizentziak baimenduriko egintzak hasi badira, udalak ahalmena izanen du hura aldatu edo baliogabetzeko, aurretik bidezko kalteordaina finkatuta betiere.

194. artikulua. Lizentziaren iraungipena.

1. Aurreko artikuluan adierazitakoari jarraikiz, lizentzia guztietan lanak noiz hasi eta noiz bukatuko diren adieraziko da. Lizentzia epe horiek amaitzearekin iraungiko dela ere azalduko da.

Iraungitzeko epea adierazten ez duten lizentzien kasuan, eraikuntza eta lurzorua erabilerarako egintzetan aplikatuko diren gutxieneko epeak, planeamenduan kontrakoa ezarri ezean, hauexek izanen dira:

a) Obrak hasteko, urtebete.

b) Obrak burutzeko, hiru urte.

2. Aurreko atalean finkatu epeak betetzen ez badira, lizentzia iraungitzeko espediente hasiko da. Kasu horretan, interesatuari entzunaldia emanen zaio, hamabost egun baliodunekoa gutxienez.

Lizentzia iraungitzea hura emateko eskumena duen administrazio berberari dagokio.

3. Toki entitateek lizentziako epeak luzatzea baimentzen ahalko dute, titularrak obrak hasteko eta bukatzeko finkatu epea hasi baino bi hilabete lehenago propio eskatzen baldin bada. Kasu horietan, lizentzia eman zenean indarra zuen araudia aplikatuko da. Ezinezkoa 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.

4. Lizentziaren iraungipena deklaratu eta interesatuari 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.

5. 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 ukatzen bada, udalak ahalmena izanen du lurrak eta egindako obrak desjabetzeko, jabetzaren gizarte-eginkizuna ez betetzeagatik.

II. ATALA

Exekuzio aginduak eta aurri deklarazioa

195. artikulua. Exekuzio aginduak.

1. Udalak, ofizioz edo interesaturen batek eskatuta, exekuzio aginduak eman ditzake, ondasun higiezin jabeak foru lege honen 87 eta 88. artikuluetan ezarritako beharrak, hots, ondasun higiezinak erabili, kontserbatu eta zaharberitzeak eta inguruneari 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 dirulaguntzak eskatu.

3. Exekuzio agindu bat betetzen ez bada, udalak ahalmena izanen du subsidiarioki egiteko eta zigorisunak ezartzeko, hamabi jarraian gehienez, hilabete behin ordaindu beharrekoak, 600 eta 6.000 euro bitartekoak, harik eta kontserbaziorako legezko beharkizunaren mugaraino. Betiere, azken

isunaren ondoko borondatezko betetzearen epea amaiturik, administrazio jardulea behartuta egonen da agindutako obrak subsidiarioki exekutatzera, behartuaren kontura.

196. artikulua. Aurri deklarazioa.

1. Eraikuntzaren bat edo eraikuntza-zatiren bat aurri egoeran dagoenean, udalak, ofizioz edo interesaturen batek eskatuta, aurri egoera deklaratu du eta, jabeari eta bizilagunei entzunaldia eman ondoren, bizilagunen eta hirugarrenen segurtasun fisikoa bermatzeko behar diren neurriak hartuko ditu, planeamenduaren aurreikuspenen arabera, kasua bada.

2. Honako kasu hauetan egingen da aurri deklarazioa:

a) Egin beharreko obren kostua ukituriko eraikinaren edo solairuaren egungo balioaren ehuneko 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 kanpora egoteagatik.

3. Jabeak udalak agindutakoa betetzen ez badu, udalak berak egingen 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 deklaratu diren eraikinak planeamenduaren aurreikuspen eta epeei jarraikiz ordeztu edo zaharberitu beharko dira.

Epe horietan partikularrak kasuan kasuko jarduketarako lizentzia eskatzen ez badu, administrazioak atzerapen horregatik dagokion zehapena jarriko dio, foru lege honetan ezartzen denaren arabera.

II. KAPITULUA

Hirigintzako legezkotasunaren babesa eta hautsitako ordena lehengoratzeari buruz

I. ATALA

Hirigintza ikuskapena

197. artikulua. Hirigintza ikuskapena.

1. Hirigintza ikuskapena, oro har, udalei dagokie, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari Nafarroa osoan ikuskapenak egiteko dagokion eskumena deusetan galarazi gabe.

Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza 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 Gobernuko departamentu horren arteko hitzarmenen bidez esleitzen zaizkion jarduketan ardura izanen du.

2. Hori helburu, foru lege honek ezartzen duen esparruan, hirigintza ikuskapenaren zerbitzu bat eratzten ahalko da erregelamendu bidez. Aipatu zerbitzuko langileak Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari atxikiak izanen dira eta, dagozkien eginkizunak aurrera eramateari begira, agintaritzako agente gisa arituko dira.

198. artikulua. Hirigintza ikuskapenaren zerbitzuaren eskumenak eta ahalmenak.

1. Honako hauek dira hirigintza ikuskapenaren zerbitzuaren eskumenak: hirigintzako planeamendua eta legedia betetzen ote diren ikertu eta egiaztatzea, hirigintzako legediaren araberako egoera babestu eta, kasua bada, birrezartzeko behin-behineko eta behin betiko neurriak hartzeko proposamenak egitea, zehapen espedienteak tramitatzea hirigintzako arauak hausten diren kasuetan, eta, finean, hirigintzako legedia babestearekin zerikusia duen edozein eskumen eta foru lege honetan ezartzen direnak.

2. Hirigintza ikuskapenaren zerbitzuari atxikitako langileek baimena dute subjektu publiko edo pribatuen esku dagoen edozein hirigintza agiri erakus diezaietela eskatzeko eta ikuskatzen ari diren finka, eraikuntza edo tokietan libreki sartu eta egoteko. Ikuskapen lana egiteko, etxeren batean sartu behar baldin badute, epaileen baimena eskatu beharko dute.

3. Hirigintza ikuskapen lanean egiten diren akta eta eginbideak agiri publikotzat hartuko dira eta haiek egiteko oinarri izan diren egintzen froga gisa erabiliko dira, kontrakoa egiaztatzen ez bada.

4. Hirigintza ikuskapenaren zerbitzuak eskumena duen agintaritzari hirigintzako zehapenen berri emanen dio eta horren inguruan egin dituen eginbideak jakinaraziko dizkio, agintaritzak zehapen prozedura hasi eta hautsitako hirigintza antolamendua berrezartzeko behar diren neurriak har ditzan.

II. ATALA

Hirigintzako legezkotasunaren babesa eta hautsitako ordena lehengoratzea

199. 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, espedienteak tramitatu ondoren, honako erabakiren bat hartuko du:

a) Obra edo erabilerak indarra duen antolamenduarekin erabat edo partzialki bateraezinak badira, haiek behin betiko geldiarazi, berregin edo botatzea erabakiko da, bateraezina den zatiari dagokionez, betiere interesatuaren kontura.

b) Obra edo erabilerak indarra duen antolamenduarekin bateragarriak baldin badira, interesatuari errekerimendua egiten zaio errekerimenduan berean aipatuko den epean, edo eperik zehazten ez bada, bi hilabeteko epean, behar duen lizentzia eskatu edo alda dezan. Egoera ezin bada legeztatu, legez kanpoko obra edo erabilera _oso-osorik edo dagokion zatia_ behin betiko geldiarazi, berregin edo botatzea erabakiko da, betiere interesatuaren kontura.

200. artikulua. Legez kontra exekutatutako 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 antzemateko 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.

201. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean legez kontrakoak diren jarduerak.

Aurreko bi artikuluetan adierazitakoa gorabehera, lurzoru urbanizaezinean egiten diren obra edo erabileren kasuan, burutuak izan edo exekuzio bidean, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuaren baimenik gabe edo baimenean ezarritako baldintzen kontra egin edo egiten ari baldin badira, aipatu Departamentuak aurreko bi artikuluetan ezarritako neurriak aplikatuko ditu zuzenean, bidezkoa denaren arabera.

202. artikulua. Hirigintza-ordena lehengoratzeari bideetan, berdeguneetan, espazio libreetan eta babestu beharreko lurzoru urbanizaezinean.

1. Legez kontrako jarduketek jabari publikoko ondasunetan eragindako 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 urbanizaezinetan dauden titulartasun pribatuko ondasunen gainean egiten diren jarduketak ez-legezkoak, hots, foru lege honen kontrakoak, akzioa hamar urtera preskribituko da.

203. artikulua. Lizentziaren 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, guztiendako administrazio prozedurari buruzko legedian administrazio egintzen berrikuspenari buruz adierazten denari segituko zaio.

204. artikulua. Kaltetutako errealitate fisikoaren konpontzea.

1. Hautsitako hirigintza-ordena lehengoratzeari batera, kaltetutako errealitate fisikoaren konpontzea behar da honako kasu hauetan:

a) Legez kontrako obra edo erabilerak hirigintza antolamenduari 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 konpontzeko agindua hirigintzako legedia babesteko prozeduran edo, bestela, zehapen prozeduran emanen da. Horrekin batera, lurrak, eraikinak 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 exekutatuko ditu lanak, arau-hauslearen kontura betiere.

Horrez gainera, behartutako subjektuak lehengoratzeko lanak egin ditzan, administrazioak isunak jartzeko eskumena du. Hileroko isunak izanen dira, hamabi gehienez, 600 eta 6.000 euro bitartekoak, hartu beharreko neurrien arabera. Nolanahi ere, ezarritako azken isunaren ondoko borondatezko epea amaituta, administrazio jarduleak kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratu beharko du, subsidiarioki, arau-hauslearen kontura.

4. Orobat, administrazioak ahalmena du subjektu erantzuleari fiantza jar dezala eskatzeko, ezarritako neurrien eraginkortasuna bermatzeko.

205. artikulua. Zuhurtasunezko neurriak.

1. Agindu honen hurrengo zenbakietan ezarritakoez gainera, lege-egoera babestu eta hautsitako hirigintza-ordena lehengoratzeko behar diren zuhurtasunezko neurriak hartzen ahalko dira.

2. Kasuan kasuko administrazioak geldiarazten diren jarduera eta obretarako ur eta elektrizitatearen hornidura debekatu edo eten eginen du. Horretarako, ura edo elektrizitatea banatzen duten enpresei behar den administrazio ebazpena igorriko zaie. Agindu hori betetzeko bost eguneko epea emanen zaie gehienez. Ura edo elektrizitatea berriz hornitzen hasteko, nahitaezkoa izanen da kasuan kasuko obrak edo jarduerak legeztatzea. Gainera, beharrezkoa izanen da administrazioak etendura-agindua deuseztatzeko jakinarazpen espresua igortzea enpresa hornitzaileei.

3. Obra edo jarduketak geldiaraztea erabakitzen den kasu guztietan, interesatuak 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, interesatuaren kontura.

4. Ezartzen diren zuhurtasunezko neurriak beteko direla segurtatzeko, administrazioek fiantza bat eskatuko diete lurren jabeei edo jardueren sustatzaileei. Fiantza horien zenbatekoa eta baldintzak erregelamendu bidez ezarriko dira.

206. artikulua. Desjabetzapena legez kontrako obra eta erabilerengatik.

1. Legez kontrako obra eta lurzoru-erabilerak exekuzio-bidean edo burutuak diren kasuetan, laga eta berdinbanatzeko betekizuna bete ez bada edo, legeztatzeko epea emanda ere, jarduera horiek legeztatzeko lizentziarik eskatu ez bada, administrazioak lur horiek desjabetzeko ahalmena izanen

du, geldiarazpena deklaritzen den unean eginak dauden obrak barne. Egindako obrak botatzeko 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.

Desjabetzaren espedientea administrazio ebazpen baten bidez hasiko da, eta horrek berarekin ekarriko du desjabetzaren interes sozial eta lurra okupatu beharra dagoela adieraziko den. Ebazpen hori erregistroaren arabera lurren titularrak denari eta interesatuei igorriko zaie, hamabost eguneko epean egoki iruditzen zaiena alegatzeko. Epe hori amaiturik, desjabetu aurreko aktak egiteko deia egingen da eta nahitaezko desjabetzapenei buruzko legedian ezarritako moduan segituko da prozedura.

207. 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 eraikin eta erabileretarako ezarritako araubidearen menpe geldituko dira, eta segurtasun eta higienarako gutxieneko obrak baino ezin izanen dira egin haietan, baina inola ere ez sendotzekoak, balioa handitzekoak edo modernizatzeakoak.

208. artikulua. Beste araubide batzuk bete beharra.

Atal honetan xedatutakoak ez du galarazten bidezko diren zehapenak ezartzea, ez eta agintari eskudunei dagozkien ahalmenak erabiltzea ere, eraikitze eta lurzorua erabiltzeko zenbait jarduketarako baimena edo kontzesioa emateko berariazko araubidearen arabera.

III. KAPITULUA

Zehapen araubida

I. ATALA

Arau-haustek

209. artikulua. Hirigintzako arau-hausteen definizioa.

1. Hirigintza planeamenduan eta legedian biltzen diren aginduak urratzen dituzten egintza eta ez-egiteak hirigintza arloko arau-haustetzat hartuko 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 kalteordainak ordaindu.

3. Administrazioak ezin izanen du inola ere hautsitako hirigintza antolamendua lehengoratzeko eta ukituriko ondasunak legez kontrako egoeraren aurreko egoerara ekartzeko behar diren neurriak hartu gabe utzi.

210. artikulua. Pertsona erantzuleak.

1. Hirigintza 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. Hirigintza arloko arau-hauste larri edo oso larri bat nabarmenki biltzen 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 dusesztatzeari ekin beharko dio eta litezkeen erantzukizunak eska ditzake. Horrek ez du galaraziko, hala ere, ofizioz edo interesatuak edo akzio publikoaren jarduleak eskatuta, bidezko den erantzukizuna ere eskatzea.

3. Arau-hausteen erantzukizunak finkatzeari begira, sustatzailetzat 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 arau-hauste baten ondorioz kalteak edo galerak dituztenek edozein erantzuleri eskatzen ahalko diote haiek konpontzea eta bidezko kalteordainak ematea, solidarioki.

211. artikulua. Arau-hauste arinak.

Arau-hauste arinak honako hauek dira:

1. Hirigintzako lurzatiketak lizentziarik gabe edo kasuan kasuko birzatiketa proiektua behin betikoz onetsia izan gabe egitea, betiere planeamenduan ezarritakoa ez bada urratzen.

2. Landa lurzatiketak lizentziarik gabe egitea.

3. Osasun, higiene eta estetikari buruz ezartzen diren neurriak, edo eraikuntzari buruzko ordenantzetan zein urbanizazio proiektuan ezartzen 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. Baso, zuhaitzi edo parkea osatzen duten zuhaitzak moztu edo botatzea, baita ale bakarrak ere, haien ezaugarri berariazkoengatik botanika edo ingurumenaren aldetik interes berezia baldin badute, betiere lizentziarik gabe egiten bada.

7. Afixak lizentziarik edo baimenik gabe jartzea. Isuna tokiaren, tamainaren eta ingurune fisikoan duen eraginaren arabera mailakatuko da. Hortaz, larriagoak izanen dira multzo historiko-artistikoetan, naturguneetan edo berdeguneetan jartzen diren afixen kasuan. Zehapena gorabehera, udalak afixak kentzeko agindua emanen dio haien titular edo erantzuleari, eta hura ezezaguna bada edo eskaera egiten denetik berrogeita zortzi ordutan 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, legeztatu ezin daitezkeenak.

9. Finkak lizentziarik gabe ixtea, intereseko ibilbideetan barna ibiltzea oztopatu edo tratatzen ez bada.

10. Hirigintza planetan edo lurraldea antolatzeko tresnetan bildutako determinazioak urratzea, arau-haustea, legez, larriagoen artean sailkatu ez badago.

11. Foru lege honetan ezarritako jardueraren bat baimen, lizentzia edo exekuzio agindurik gabe egitea, edo horietan ezartzen diren determinazioak urratuz.

12. Hornidura enpresek foru lege honetako 193.3 eta 205.2 artikuluetan ezarritako beharrak ez betetzea.

13. Administrazio publiko jarduleen funtzionarioei, hirigintza arloko legedia betetzen dela zaintzearren, dagozkien eginkizunak tratatu, atzeratu edo galarazteko ekintza 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 onetsi gabe baldin badago edo publizitate hori planeamenduaren determinazioen kontra egiten bada.

212. artikulua. Arau-hauste larriak.

Arau-hauste larriak hauek dira:

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 baimentzen baldin baditu.

3. Lurzoru urbanizaezinetan hirigintza lurzatiketak egitea.

4. Tokian tokiko lurzoruari dagokion erabileraren kontrako ekintzak 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 erabileraren 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 gainditzen ez bada baimenduriko bolumen edo azalera eraikia.
8. Antolamendutik kanpokotzat kalifikaturiko eraikinetan sendotze, modernizatzeko edo desjabetzaren balioa handitzeko obrak egitea.
9. Gutxieneko azalera eraikigarritik beherako lurzatietan eraikitzea.
10. Eraikinen artean edo bide publikoekin, gune 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 obrak eta instalazioak kontserbatu, zaindu eta konpontzeko beharra ez betetzea, dagozkion eginkizunen utzikeria edo narriadura maila nabarmena baldin bada.
13. Foru lege honek debekatu edo baimentzen ez duen jardueraren bat egitea, legeztagarriak ez badira.
14. Sustatzaileek planeamenduan edo foru lege honetan ezarritako exekuzio epeak ez betetzea, haiei egotzi beharreko arrazoiengatik.
15. Eragile urbanizatzaileak hirigintza hitzarmenean hitzartutako beharkizunak 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 lizentziarik gabe ixtea, intereseko ibilbideetan barna ibiltzea oztopatu edo trabatzen baldin bada.
19. Udal lizentzietan baimendurikoa bertan zehazten diren epeetan ez burutzea.

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, Ministerio Fiskalari desobedientziazko jokabidearen berri emanen zaio, jokabide hori delitutzat har badaiteke ere.

21. Obrak kasuan kasuko garapen planeamendua izan gabe edo beharrezkoak diren kudeaketa tresnak behin betikoz onetsiak izan gabe burutzea.

22. Osasun, higie eta estetikari buruz ezartzen diren neurriak, edo eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko ordenantzetan zein urbanizazio proiektuan ezartzen direnak ez betetzea, horren ondorioz galeraren bat sortzen bada edo eraikinaren, eraikuntzaren, instalazioaren edo zerbitzuaren erabileraren normaltasuna edo erabiltzaileen osasuna arriskutan jartzen baldin bada.

213. artikulua. Arau-hauste oso larriak.

Arau-hauste oso larriak hauek dira:

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 eraikuntzari buruzko arauak ez betetzea, arau-hauste horretan sistema orokorrak, jabari publikoko lurrak, bide-sarea, berdeguneak, parkeak eta lorategi publikoak, aisialdirako kirol guneak, komunitate-ekipamendurako lurrak, babestu beharreko lurzoru urbanizaezina edo ondare historikoaren gaineko legediak babesten dituen ondasunak ukitzen badira.

214. artikulua. Babestutako eraikinen eraispena.

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.

II. ATALA

Zehapenak eta aplikatzeko arauak

215. 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.

216. artikulua. Zehapenak mailaka.

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 mailakatur.

4. Inguruabar aringarri edo astungarririk ez badago, administrazioak zehapenaren maila ertaina ezarriko du.

217. artikulua. Erantzukizunean eragiten duten inguruabar astungarri, aringarri eta salbuesleak.

1. Ondoko hauek hirigintza arloko arau-hauste baten errudunen erantzukizuna larriagotzeko inguruabarrak dira:

a) Arau-haustea egiteko, ofizio edo kargu publiko baten titularra 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 legeztatzen duten egitatezko suposamenduak 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. Ondoko hauek hirigintza arloko arau-hauste baten errudunen erantzukizuna arintzeko inguruabarrak dira:

a) Arau-haustea ekarri duen jokabideak ukituriko interes publiko edo pribatuei kalte larrikeria eragiteko asmorik ez izatea.

b) Agintaritzako agentearen ikuskapenaren eta ohartarazpenaren ondoren, obrak geldiaraztea edo lurzorua erabilera edo jarduera hori bertan behera uztea.

c) Zehapen ekintzen aurretik, eragindako kaltea erantzuleak gutxitzea, edo kaltetutako errealitate fisikoa lehengora ekartzea oso-osorik zehapena jarri aurretik.

3. Ondoko hauek errudunen erantzukizuna arintzeko edo larriagotzeko inguruabarrak izan daitezke, kasuan-kasuan:

a) Jarduketaren gorabeherei 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 norainokoa den.

4. Hirigintza arloko arau-hauste baten erantzuleak, zehatzeko eta legezkotasuna babesteko jarduketak hasi aurretik, kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratu eta eragindako kalteak konpontzen baditu, arau-hauste arinengantik legokiokeen erantzukizunaz salbuetsiko da. Arau-haustea larria edo oso larria denean, salbuetsita gelditi liteke, gainerako inguruabarren arabera.

218. artikulua. Zehapenen murriztapena.

1. Legeztagarriak diren jarduera, eraikuntza eta erabileren ondoriozko arau-hausteetan, isuna ehuneko 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 ehuneko 50eko fidantza jartzea.

2. Legeztatu ezin diren jarduera, eraikuntza eta erabileren ondoriozko arau-hausteetan, isuna ehuneko 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 lehengora ekarriko duela eta, hitz horren berme gisa, kasuko obra edo jarduketan zenbatekoaren ehuneko 100eko abala aurkeztea.

219. artikulua. Arau-hauste lokabeak edo lotura dutenak eta delitua edo hutsegitea dakarten arau-hausteak.

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 jarduketeki dagokien zehapenaren zenbatekorik handiena.

2. Delitu edo hutsegite zantzuak baldin badaude, zehapena jartzeko eskumena duen organoak Ministerio Fiskalari jakinaraziko dio, eta zehapen prozedura eten egingen da, harik eta agintaritza judizialak erabakia eman arte. Zehapen penala baldin badago, administrazio zehapenik ez da jarriko, baina hirigintza legezkotasuna eta kaltetutako errealitate fisikoa lehengoratzeko neurriak, kasua bada, ezartzen ahalko dira.

III. ATALA

Eskumenak, prozedura eta preskripzioa

220. artikulua. Eskumenak.

1. Zehatzeko ahalmena, toki administrazioari buruzko legediaren arabera, hirigintzaren inguruko diziplina arloan eskumena duten toki entitateei dagokie.

2. Dena dela, ondoko kasuotan, zehatzeko ahalmena Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari egokituko zaio: zehapen espedientea irekitzeko errekerimendua udalari egin eta izapidatu ez edo bi hilabete baino gehiagoz geldiarazten baldin badu eta, orobat, lurzoru urbanizaezinen sailean dauden lurretan, foru lege honetan aipatu baimenak izan gabe, egindako arau-hausteen kasuan.

221. artikulua. Zehapen prozedura.

1. Foru lege honetan azaltzen diren arau-hausteen zehapenak instruitu eta jartzeko, erregelamenduz ezarriko den zehapen prozedura administratiboari jarraikiko zaio.

2. Zehapen prozedurak ebazteko gehieneko epea sei hilabetekoa izanen da, 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.

222. artikulua. Arau-hauste eta zehapenen preskripzioa.

1. Hirigintza arloko arau-hauste oso larriak arau-haustea egiten denetik lau urtera preskribituko dira, larriak bi urtera, eta arinak sei hilabetera. Arau-haustea noiz egin zen jakiterik ez badago, arau-haustea ekarri duen jokoera errekonozitzeko 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 burutzeko 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. Goiko ataletan adierazitakoa gorabehera, hirigintza arloko arau-haustetzat har daitezkeen jarduerak baimentzen dituen administrazioaren egintzaren bat baldin badago, preskripzio-epea administrazio egintza horiek deuseztatzen direnetik aurrera kontatuko da.

VI. TITULUA

Lurzoruaren merkatuan esku-hartzeko tresnak

I. KAPITULUA

Lurzoru ondare publikoak

1. ATALA

Udalen lurzoru ondareak

223. artikulua. Kontzeptua.

Udalen lurzoru ondarea udal titulartasuneko gainerako ondasunetatik bereizitako ondare bat da, eta lurren merkatua arautu, ekimen publikoko jarduketetarako lurzoru-erreserbak lortu eta planeamendua gauzatzeko xedeak betetzeari lotua.

224. artikulua. Ondareko ondasunak.

1. Udal guztietan udalen lurzoru ondarea automatikoki osatuko dute lagapenen ondorioz eskuratutako ondasunek, bai lurretan bai dirutan eskuratuek, edo edozein motatako hirigintza-desjabetzapenen ondoriozkoek, eta baita foru lege honen arabera lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidetik etorritakoek ere.

2. Gainera, udalek beren lurzoru ondare publikoan sartzan ahal dituzte hirigintza-planeamenduak hiri lurzoru edo urbanizagarritzat sailkatzen dituen ondare-ondasunak, betiere haien titularra den toki entitateko osoko bilkurak hala erabakitzen badu.

3. Halaber, bost mila biztanletik gorako udalek, beren lurzoru ondare publikoan sartu beharko dituzte xede horretarako eskuratutako lurrak, hurrengo artikuluetan xedatutakoaren arabera.

225. artikulua. Lurzorua udalaren ondarera sartzeko desjabetzapena.

Udalek hiri-lurzatiak urbanizagarriak eta urbanizaezinak desjabetzen ahal dituzte, behar izanez gero eta planeamenduan sarturik badaude, udalaren lurzoru ondarean sartzeko.

226. artikulua. Lurzoru erreserbak.

1. Udal plan orokorrek lurzoru ondare publikoan sartzeko erosgai diren lur erreserbak ezartzen ahal dituzte lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabekotzat nahiz urbanizaezin gorde beharrekotzat sailkaturiko lurren artean. 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 publiko eta desjabetu beharraren deklarazioa desjabetzapen ondorioetarako.

227. artikulua. Xedea.

1. Udalen lurzoru ondareko ondasunak, hirigintza eta eraikuntza prozesura sartuz gero, nolabaiteko babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak eraikitzeke edo interes sozialeko beste xede batzuetarako erabiliko dira.

2. Lurrak besterentzearen bidez eta administrazioari zegokion aprobetxamendua eskudirutara bihurtzearen bidez lorturiko dirusarrerak, udalaren lurzoru ondarea gorde eta hedatzeko edo honako xede hauetarako erabiliko dira:

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) Etxebizitzak zaharberritzeko edo hiri berrikuntzako ekimen publikoko operazioak.

e) Etxez aldarazteko eta etxera itzultzeko gastuak.

f) Eraikinak erosi edo/eta zaharberritzea babestutako etxebizitzak edo ekipamendu publikoak egiteko.

228. artikulua. Kudeaketa.

1. Udalen ondareko lurzoruko lurren urbanizazioa eta eraikuntza udalak berak zuzenean nahiz kasu bakoitzerako kudeaketa-modalitate egokiena erabiliz egiten ahalko du, deusetan ukatu gabe hura besterendu edo lagatzea, hurrengo idatz-zatian ezartzen denaren arabera.

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. Halaber, enkante publikoaren prozedura lehentasunez aplikatuko da ondasunei industri erabilera ematen zaienean.

Enkante publikoaren bidezko besterentzeetan, hasierako prezioa gutxienez hirigintza-balioa izanen da, eta horri gehituko zaizkio planeamendu, urbanizazio eta kudeaketaren ondoriozko kostu proportzionalak, eta egokitzerako beharrezkoak diren ekintza administratibo eta materialetatik eratorritzen diren guztiak, eraiki zen urtetik iragandako urteen arabera dagokion balio-galeran gutxituz; betiere, teknikari aditu baten balorazioaren bitartez egin ahal izanen da.

Enkantean ondasuna esleitzen ez bada edo lehiaketa esleitu gabe uzten bada, salbuespenez zuzenean besterentzen ahal 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 lurren balioa baino txikiagokoa ez den prezioan zuzenean besterenduz, baldin eta babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak sustatzen badituzte eta sustapen bideragarria dela bermatzeko moduko eskarmentua eta bitartekoak dituztela frogatzen badute.

c) Haien ente instrumentalei edo beste administrazio publiko batzuei lagaz. Udalek beste administrazio publiko, erakunde publiko edo haien ente instrumentalei, zuzenean eta are dohainik eskualdatzen ahal dizkiete sustapen publikoko etxebizitzetarako, gizarterako ekipamendua eraikitzeko edo erabilera publiko nahiz interes sozialerako lurak.

229. 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 227. artikuluan ezarritako xedeetarako justifikaturiko irteeren berri ere.

II. ATALA

Lurzoru Publikoaren Foru Bankua

230. artikulua. Kontzeptua.

1. Foru Komunitateko administrazioak bere lurzoru ondarea eratu, mantendu eta kudeatuko du, eta ondare horri Lurzoru Publikoaren Foru Bankua deituko zaio; lurzoruaren merkatuan esku-hartzea izanen du xede. 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 ari ahalko da, lurrak edo bestelako ondasun higiezinak xede bererako eskuratu edo erabili ahal izateko.

231. artikulua. Bankuko ondasunak

Lurzoru Publikoaren Foru Bankua aurreko artikuluaen xedeetarako Foru Komunitateko administrazioak eskuratutako lurrek eta Nafarroako ondarea osatzen duten eta Lurzoru Publikoaren Foru Bankuari atxikitzen zaizkion ondare-ondasunek osatuko dute.

Horiez gain, Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan sartuko dira titulartasun publikoko edo gizarte integrazioarako etxebizitzak egiteko udalez gaindiko ekipamenduetarako lagapena dela medio eskuratutako lurrak.

232. artikulua. Sartzeko moduak.

1. Foru administrazioak, lurrak eta bestelako ondasun higiezinak eskuratzeko, legeak ezarritako edozein formula erabiltzen ahal du, eta baita desjabetzapena ere.
2. Foru administrazioak lurzoru-erreserbak ere ezartzen ahal ditu lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeen era lurzoru urbanizaezinean Lurzoru Publikoaren Foru Bankua eratu edo handitzeko, foru lege honetan jasotako bideak erabiliz, eta bereziki lurralde-planeamenduko tresnez baliatuz.

233. artikulua. Xedea.

1. Lurzoru Publikoaren Foru Bankua osatzen duten ondasunak babes publikoko araubideren bati, gizarte intereseko beste erabilera barne, loturiko etxebizitzak eraikitzeke erabili beharko dira.
2. Foru lege honetako 53.7 artikuluan ezarritako udalez gaindiko ekipamendu gisa Lurzoru Publikoaren Foru Bankuan diren ondasunak titulartasun publikoko edo gizarte integrazioarako etxebizitzak eraikitzeke baizik ez dira erabiliko, deusetan ukatu gabe hurrengo artikuluko 1. idatz-zatian ezarritako moduetakoren batean haiek kudeatzea.
3. Lurzoru Publikoaren Foru Bankuko lurren eta gainerako ondasun higiezinen besterentze, lagapen edo kudeaketatik eskuratutako dirusarrerak, bereziki bera mantendu edo handitzeko erabiliko dira.

234. 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 228. artikuluko 2. idatz-zatiak kasu bakoitzaren arabera ezarritako moduan, helburuetarako eta prozedurei jarraituz.

235. artikulua. Kontrola.

Lurzoru Publikoaren Foru Bankua Nafarroako ondarearen gainerako ondasunetatik bereizirik kudeatuko da, eta horretarako bere ondasunen inbentarioan haren izaera lotua eta bereizia adieraziko du.

II. KAPITULUA

Azalera eskubidea

236. artikulua. Azalera eskubidea.

1. Nafarroako Foru Komunitateko administrazioak, udalek eta gainerako pertsona publikoek azalera-
eskubidea eratzen ahal dute beren lurretan edo luzoru publikoa osatzen dutenetan, babes publikoko
araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako.
Eskubide hori azalera-hartzailearena izanen da.

2. Azalera-eskubidea eskualdagarria izanen da, eta eratzean finkaturiko mugak kontuan hartuz,
kargak ezartzen ahalko zaizkio; kapitulu honetako xedapenek, eskubidea ezartzen duen tituluak eta,
subsidiarioki, zuzenbide pribatuaren arauak gobernatuko dute.

3. Azalera-eskubidea eratzen 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 kanon epe-jakineko bat pagatzea, edo bestela etxebizitza
edo lokalak esleitzea edo errentan jartzeko eskubidea ematea; modalitate horietako zenbait batera
erabiltzea ere zilegi da, eta horrek ez du deusetan galarazten eraikitakoaren erabateko itzulketa,
azalera-eskubidea eratzean itundutako epea betetzean.

237. artikulua. Iraungipena.

1. Azalera-eskubidea iraungi egingen da, eratze-akordioan ezarritako epean eraikuntza egiten ez
bada.

2. Azalera-eskubideak gehienez ere hirurogeita hamabost urteko epea izanen du.

3. Epea bete dela-eta azalera-eskubidea iraungitzen denean, administrazioa, lurzoruaren jabe
denez, eraikitakoaren jabe egingen da, eta ez du inolako kalteordainik pagatu beharko, eskubide hura
eratzeko erabilitako titulua edozein delarik ere.

4. Epe-muga gainditzearen ondorioz azalera-eskubidea irungitzen bada, azalera-hartzailearen
orotariko eskubide erreal edo pertsonalak ere iraungi egingen dira.

5. Beste edozein arrazoiengatik lurraren jabetza-eskubidea eta azalera-hartzailearena pertsona
bakarrak biltzen baditu, eskubide batari nahiz besteari dagozkion kargak bereizita ezarriko dira
aurrerantzean ere.

238. artikulua. Onurak.

Administrazioak eta gainerako entitate publikoek emandako azalera-eskubideak babes publikoko
etxebizitzan legeriatik sortutako onura guztiak izanen ditu berekin, baldin eta legerian ezarritako
baldintzak betetzen badira, betiere.

III. KAPITULUA

Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideak

239. artikulua. Lur eremuen zehaztapena.

1. Lurzoruaren merkatua erregularizatu, ondare publikoa eratu edo handitu edo dotazio defizitak arintzeko asmoz, Nafarroako Gobernuak eta udalek zilegi dute lurralde- eta hirigintza-planeamenduan finkatzea zenbait eremu, non lurrak eta eraikuntzak salerosi edo trukatzeko eskualdaketak Foru Komunitateko administrazioaren eta udalen lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen menpe egonen diren.

2. Halaber, eremuak honako prozedura hauen arabera mugatu ahalko dira:

a) Hasierako onespena, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariak emandako foru agindu baten bidez.

b) Jendaurrean hilabetez jartzea eta ukitutako toki entitateen entzunaldia.

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 erosi 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 onetsitakoan, kapitulu honetan ezarritako jakinarazpen-betebeharrak betetzen direla ziurtatzeko behar den guztia egingen da jabetza-erregistroetan.

5. Mugapena onestean desjabetzaren ondorioetarako onura publikoa deklaratzeko ekarriko du berekin.

240. artikulua. Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko xedea ezarrita duen lurzoruaren gaineko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

1. Foru Komunitateko administrazioak eta udalek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izanen dute, planeamenduaren arabera babes publikoko araubideren bateko etxebizitzak eraikitzeko den lurzoruaren salerosketa edo truke bidezko eskualdaketa kasu guztietan.

2. Salerosketa horren prezioak edo trukearen estimazio ekonomikoak babes ofizialeko etxebizitzei buruz legeria indardunak ezarritako gehienezko zenbatekoa gainditzen badu, Foru Komunitateko administrazioak eta udalek, lur eskualdatuen gaineko lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzean, legeriak ezarritako gehienezko prezioa erabiliko dute.

241. artikulua. Trukeak.

Eskualdatzeak hartzen duen forma lur eta eraikuntzen truke lur horietan egin beharreko eraikuntza edo haren parte bat jasotzea denean, eskualdaketen berri-emateari dagokionez, hurrengo artikulua agintzen duena beteko da. Kasu horietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea

honela gauzatuko da: administrazioak aldean artean itundutako baldintza beretan eraikuntzak edo horien parte bat entregatzeko konpromisoa hartuko du.

242. 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 dira mugaketa egin zuen administrazioari behar bezalako frogabidez aditzera ematera prezioa, ordainketa nola egingen den eta eskuratzaila nor den.

2. Lehentasunez erosteko eskubideaz baliatzeko epea hilabetekoa izanen da, behar bezalako frogabidez eta prezioa eta eskualdaketaren gainerako baldintzak adieraziz besterentzeko asmoa jakinarazten denetik aurrera. Epe hori igaro eta administrazioak ez badu jakinarazten eskuratzeko erabakia, zilegi da libreki besterentzea.

3. Jakinarazpenik ez bada egiten, atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzeko hilabeteko epea 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 lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko eskubideaz baliatzen denetik, bidezko diren baldintzetan ordaindu beharreko diru-kopurua pagatzeko. Epe hori betez gero, iraungi egingen da lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko bere alde duen eskubidea.

5. Ordainketa esku-dirutan egingen da, non eta eskualdatzaileak eta administrazioak elkar harturik beste moduren bat erabakitzen ez duten.

6. Betiere, administrazioak, lehentasunez erosi edo atzera eskuratzeko eskubideez baliatzen denean, eskurapenera bultzatu zuen xedea bi urteko epean bete beharko du, eskubideaz baliatu zenetik kontatzen hasita.

7. Notarioek uko egingen 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 frogatu 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.

243. artikulua. Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideen legeria osagarria.

Foru lege honetan jasotzen ez diren gainerako gorabeheretan, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubide administratiboak Nafarroako legeria zibilean jasotako aginduen arabera gobernatuko dira.

LEHENBIZIKO XEDAPEN GEHIGARRIA

Diru bidezko zehapenak gaurkotzea

Foru lege honetan ezarritako diru-zehapenak aldian-aldian eguneratzen ahal ditu Nafarroako Gobernuak, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren proposamenez, kontsumorako prezioen indizeen aldaketa kontuan harturik.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Urbanizazioko gain-kostuen aplikazioa

Foru lege honen 52. artikuluan xedatutakoa betetzeko, etxebizitzetarako sektore edo exekuzio unitate batean urbanizazio kargen eraginez kasuan kasuko legeriak baimentzen duen lurren eta urbanizazioaren gehieneko jasanarazpena gainditzen dela iritziz gero, udalak eskatu ahalko dio Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuari, hogeit hamar egunez jendaurrean ipini ondoren, babes publikoari loturiko tipologiaren amaierako prezioan urbanizazioko gain-kostuak aplikatu daitezela, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan salbu, erregelamenduz ezarriko diren mugekin. Betiere beharrezkoa izanzen da eskaeraren justifikazio ekonomikoa. Kasua bada, aipaturiko aplikazioa Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza kontseilariaren foru agindu baten bitartez baimenduko da.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Toki entitateei laguntzeko bulegoen sarea

Foru lege honek indarra hartu eta gehienez urtebeteko epean, Nafarroako Gobernuak foru dekretu bidez onetsi beharko ditu ingurumen, hirigintza eta etxebizitzaren arloetan toki entitateei laguntza emateko bulegoen sareko egitura, eginkizunak eta aurrekontuak.

LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Ingurumen ebaluazioa Nafarroan

Foru lege honek indarra hartu eta gehienez urtebeteko epean, Nafarroako Gobernuak Parlamentura igorriko du Nafarroako ingurumenaren gaineko ebaluazioari buruzko foru lege proiektu bat, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2001/42/CE zuzentarauaren transposizioa egiteko Foru Komunitatean.

BOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Nafarroako lurralde estrategia

Foru lege honek indarra hartu eta gehienez urtebeteko epean, Nafarroako Gobernuak Parlamentura igorriko du Nafarroako lurralde strategiaren proiektua.

SEIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Nafarroako Foru Komunitate osoko lurraldearen antolamenduko planak

Foru lege honek indarra hartu eta gehienez sei urteko epean, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuak Foru Komunitate osoko lurralde antolamenduko planak egingen ditu eta horiek onestea proposatuko dio Nafarroako Gobernuari.

ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRI

Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua

Foru lege honek indarra hartu eta urtebeteko epean, Nafarroako Gobernuak Lurralde Politikaren Gizarte Kontseilua eratu beharko du.

LEHENBIZIKO XEDAPEN IRAGANKORRA

Lurzoruaren hirigintza-araubidea

Foru lege honetan ezarritako lurzoruaren hirigintza-araubidea une horretan indarra duten plan eta arauei aplikatzen ahal zaie indarra hartzen duenetik, betiere honako arau hauek kontuan hartzen badira:

a) Hiri-lurzoruari foru lege honetan hiri-lurzorurako ezarritako araubidea aplikatuko zaio. Horretarako, banaketa eremuetan edo exekuzio unitateetan sartutako hiri-lurzorua hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartuko da.

b) Lurzoru urbanizaezinari foru lege honetan hiri-lurzoru urbanizaezinarentzat ezarritako araubidea aplikatuko zaio. Horretarako, foru lege honek indarra hartzean zeuden lurzoru urbanizagarrien kategoriak babestu edo gorde beharreko lurzoru urbanizaezinaren kategorietan ezarritakoari parekatuko zaizkio.

c) Lurzoru urbanizagarri programatuari foru lege honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatuarentzat ezarritako araubidea aplikatuko zaio, eta lurzoru urbanizagarri programatu gabeari, berriz, foru lege honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeentzat ezarritakoa.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Tramitatzen ari den planeamendua

Foru lege honek indarra hartu aurretik hasiera batez onartutako planek aurreko legeriaren arabera tramitazioa izanen dute, eta horrek ez du deusetan galaraziko behin betiko onespenera jo baino lehen foru lege honekin homologatzea. Betiere, foru lege honetako lehen, hirugarren eta laugarren xedapen iragankorretan ezarritakoa aplikatuko zaie.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Planeamenduaren homologazioa eta egokitzapena

1. Foru lege honek indarra hartzen duenean planeamendu orokorra duten udalek foru lege honetan ezarritakoaren arabera homologatu beharko dute planeamendu hori, honela:

a) Homologatzea izanen da antolamenduko determinazio egituratzaileak eta xehekatuak foru lege honetako 49. artikulua arabera bereiztea eta lurzoru mota eta kategoriak foru lege honetan ezarritakoei egokitzea.

b) Egokitzapena foru lege honetako 79.2 artikuluan ezarritako prozeduraren arabera egingen da.

c) Homologazioa foru lege honek indarra hartu eta hiru urteko epean egin beharko da.

2. Foru lege honek indarra hartzean lehendik indarra duen planeamenduaren aldaketa eta berrikuspenak lege honetan ezarritakoari egokituko zaizkio.

3. Foru lege honek antolamenduko determinazio egituratzaile eta xehekatuetarako ezartzen duen araubidea foru lege honek indarra hartzen duenetik izanen zaie aplikagarri une horretan indarra duten plan eta arauak. Planeamenduko determinazioak aldatzen badira udal plan orokorren aldaketaren bidez edo garapen-planeamenduaren onespeneraren bidez, plan horietan espresuki finkatu beharko dira, betiere, antolamenduko determinazio egituratzaile eta/edo xehekatuak.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Exekuzio sistemak

Foru lege honek indarra hartzean tramitazioan diren exekuzio sistemak aurreko legerian xedatutakoaren arabera jarraituko dute beren tramitazioa, salbu eta haietan ezarritako epeak ez betetzeagatik udalak espresuki erabakitzen badu sistema horiek foru lege honek edozein modalitatetan ezarritako araubideari lotzea. Gainerako kasuetan foru lege honetan ezarritakoa aplikatuko da zuzenean.

BOSGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Lizentziak eta baimenak ematea

1. Foru lege honek indarra hartu aurretik eskatutako baimen eta lizentzien tramitazioaren jarraipena aurreko legeriaren arabera egingen da.

2. Udal plan orokorrik ez duten toki entitateetan eraikinen eraikuntza, zaharberritze edo eraispenez, fatxada eta bolumenen aldaketak barne, betiere beharrezkoa izanen dute, lizentzia eman aurretik, Ingurumen, Lurraldearen Antolamendu eta Etxebizitza Departamentuaren administrazio-baimena, eta baimen hori foru lege honetako 117. artikuluan araututako prozeduraren arabera tramitatuko da.

3. Foru lege honetako 114. artikulua aipatzen duen erregelamenduzko determinazioa onesten ez den bitartean, lurzoru urbanizaezinean egitekoak diren eta lurra mugitzea berekin dakarten eraikuntza-lan guztietarako, nahitaezkoa izanen da foru lege honetako 117. artikuluan ezarritako baimena.

SEIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Lurraldearen antolamenduko tresnak

1. Foru lege honek indarra hartzean behin betiko onespina duten lurraldearen antolamenduko tresnak indarrean egonen dira, beronen arabera aldatu, ordeztu edo iraungi arte.
2. Foru lege honek indarra hartzen duenean behin betiko onespina duten eskualdeko hirigintza arauak, bost urteko epean egonen dira indarrean gehienez ere, eta horrek ez du deusetan galaraziko haien edukia Lurraldearen antolamenduko planetan sartzea.
3. Foru lege honek indarra hartu aurretik hasiera batez onartutako eskualdeko hirigintza arauak aurreko legeriaren arabera tramitazioa izanen dute, eta horrek ez du deusetan galaraziko behin betikoz onetsi baino lehen lurraldearen antolamenduko plan bihurtzea.
4. Foru lege honek indarra hartu aurretik onetsitako udalez gaindiko plan eta proiektu sektorialeiei dagokienez, Nafarroako Gobernuak bakoitzari buruz plan edo proiektu sektorialaren izaera zehaztuko du, foru lege honetako 42, 43 eta 44. artikuluetan jasotako irizpide materialen arabera.

ZAZPIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Lurzoru ondare publikoak

Foru lege honek indarra hartzean eratzen diren edo lehenagotik dauden lurzoru ondare publikoei eta horiek besterenduz edo administrazioari dagokion hirigintza-aprobetxamendua ordeztuz lorturiko dirusarrereri aplikatuko zaie foru lege honek ezarritakoa.

XEDAPEN INDARGABETZAILE BAKARRA

1. Indargabetu egiten dira honako xedapen hauek:

- a) Lurraldearen antolamendu eta hirigintzari buruzko uztailaren 4ko 10/1994 Foru Legea.
- b) Hirigintza aprobetxamenduaren arloko presako neurriei buruzko abenduaren 30eko 24/1998 Foru Legea.
- c) 1999ko ekitaldirako Nafarroako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 30eko 21/1998 Legeko hogeita bigarren xedapen gehigarria.
- d) Azaroaren 27ko 22/2001 Foru Legea, Lurraldearen antolamendu eta hirigintzari buruzko uztailaren 4ko 10/1994 Foru Legearen 273. artikulua aldatzen duena.
- e) Otsailaren 13ko 33/1995 Foru Dekretua, zeina hein batean aldatu baitzuen otsailaren 19ko Foru Dekretuak, hiri antolamendurako plan orokorra egokitu gabe zeukaten berrogeita hamar mila biztanletik goitiko udalen hirigintza araubide iragankorrari buruzkoa.

2. Halaber, indargabetu egiten dira foru lege honetan xedatutakoaren aurkako maila bereko edo txikiagoko xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENETAN LEHENA

Erregelamenduzko garapenerako baimena

Nafarroako Gobernuari baimena ematen zaio foru lege hau garatu eta exekutatzeko behar diren erregelamenduzko arau guztiak emateko.

AZKEN XEDAPENETAN BIGARRENA

Indarra hartzea

Foru lege honek Nafarroako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hiru hilabeteko epean hartuko du indarra.