

**BERMEOKO UDALEKO ORDENANTZEA.URIGINTZA-JARDUNEAN
UDALARI JAGOKON APROBETXAMENDUA
KUDEATZEKO UDALAREN PARTE-HARTZEA ARAUTZEN
DAUENA. ALDE ZAHARREAN GARATZEN DANA EZ DA
SARTZEN ORDENANTZA HONETAN**

Lurzoruaren Erregimena eta Urigintza Antolamenduari jagokon eta indarrean dagoan legediak (batez be Eusko Legebiltzarreko apirilaren 20ko 11/98 Legeak), Udal Administrazioari (Erkidegoarenordez) emoten deutso, ehuneko hamarra hartu edo horren parte hartzea izateko eskubidea, udal mugarte barruko lurzoru urbanizagarrian edo urbanizatzeko gai izan daitekeenean sustatzen diran jardute-unidadeei jagoken urigintza arloko irabaziko aprobetxamenduetan.

Urigintzako aprobetxamendu eskubide hau dauka Bermeoko Udalak, 1996ko uztailaren 29an (1997ko maiatzaren 26ko 99 zenbakidun BAO) behin betiko onartuak izan diran udalaren arau subsidiarioen gestinoan lan egiten dauen herri erakundea dalako.

Legalki hartu daike aprobetxamendu hori bai gauzetan zein lurretan, edota horren balioa dirutan. Udalari jagoko erabagitea zelan hartuko dauen legezko obligazio hori.

Ikuspuntu honetatik, eta, Bermeoko ondare higiezinaren gestinoan lan egiten daben guztiei segurtasun juridikoa eskaintzeko asmotan, ordenantza arautzaile hau egiten da, bai udalaren parte hartzea zelakoa izango dan zehazteko, balorazio erizpideak jarritz udalari jagokon aprobetxamendua dirutara bihurtzeko, eta balorazio erizpide horreek homogeenak izan daitezcan herri guztian (Alde Zaharrean izan ezik, berarentzako ordenantzea dauka inguru honek eta).

Zentzu honetan, Bermeoko Udalak, ehuneko hamarra ulertzen dau hartu behar dauela lurretan urbanizatzeko-zamatik kanpoko irabazi modura. Egiten dan eremuaren ganerako aprobetxamenduaren jabetzan parte hartzeko asmo eta erabagi argia hartu eta ezarten dau, horretarako legalki dagozan bide eta tresnak erabiliz (hitzarmenak, kontratuak, parte hartze publikodun merkataritza soziedadeak,...) Parte hartze hori egoki ikusten ez danean (udal administrazioaren beraren ustez), dirutan ordeztuko da udalari jagokon urigintzako irabaziko aprobetxamendua. Zuzentasunez banatzeko behar diran bide eta egintza baimenduak burutuko dira, xedapen honetan aurreikusten diran erizpideak erabiliz horretarako.

Guzti horren arabera, 2002koarenko osoko bilkuran onartzen dira honako

XEDAPENAK

1. KAPITULUA

UDALAREN PARTE HARTZEA URIGINTZAKO

JARDUNEAN

Lehenengoa.—Udalaren parte hartzea urigintzako jardunak sortzen dauzan gainbalioetan

Apirilaren 20ko 11/98 Legeak aurreikusten dauen moduan, udal mugarte guztirako, Alde Zaharra izan ezik, Bermeoko Udalak udal arau subsidiarioak burutzean sortzen diran urigintza arloko jardunetan parte hartuko dau erizpide honeen arabera:

- a) Urbanotzat sailkatuta dagozan lurretan gestionatzen diran Jardute Unidadeetan, udalari jagokon urigintzako aprobetxamendua %10ekoa izango da. Urbanizatze zama bako sustapenaren %10eko parte hartzean gauzatuko da aprobetxamendu hori.
- b) Urbanizagarria edo urbanizatzeko gai dan lurrean gestionatzen diran Jardute Unidadeetan, udalari jagokon %10aren irabazizko aprobetxamendua, urbanizatze zama barik hartuko dau.

Aprobetxamendu hori gauzatu behar dan lur horren kokapena planeamendu partzialean zehaztuko da edota zuzentasunez banatzeko tresna horretan.

Bigarrena.—Lurzoru urbanoan egiten diran jardunetan parte hartzeko modua

Urbanizatze zama bako bere ehuneko hamarragaz hartuko dau parte Bermeoko Udalak sustatzen diran jardute unidadeetan, bai sustatzaile edo eraikitzaileakaz aurretiaz hitzarmenak eginda, edo, indarrean dagoan lege-antolamenduan aurreikusten dan beste edozein formula erabilita, adibidez, horretarako bakarrik sortuko edo eratuko diran merkataritza soziedadeetan parte hartuz.

Dana dala, Jardute Unidadearen gestino arinagoa eta eraginkorragoa lortzeko parte- hartze bide edo tresnek lehentasuna izango dabe, atzerapenik edo berandutzerik izan ez daiten.

Hirugarrena.—Prozedura-unea

Sustapenean udalaren parte hartzeari buruzko erabagia, edota, Bermeoko udalerriari legalki jagokon urigintzako aprobetxamendu guztia edo zati baten dirutara bihurtzea, prozedurearen une honeetan erabagi beharko da:

- a) *Lurzoru urbanoan*: Planeamendu berezian edo Xehetasun Azterlanean erabagi leike, edota, zuzentasunez banatzeko proiektuan (konpentsazioa edo birpartzelatzea).
- b) *Lurzoru urbanizagarrian*: Plan Partzialean, Xehetasun Azterlanean, beharrezkoa balitz, edota zuzentasunez banatzeko proiektuan (konpentsazioa edo birpartzelatzea).

Laugarrena.—Parte-hartzeko errea zehaztea

1. Aurreko xedapenean aurreikusitakoaren arabera hartutako erabagia administrazio bidean irmoa danean, eta udalaren titularidadeko aprobetxamendu osoa dirutara bihurtzen danean izan ezik, jardute unidateko sustatzaile pribaduek alkarrizketak izan daikiez Urigintzako udal arduradunakaz sustapenean udalaren parte hartzea zelan egingo dan zehazteko.
2. Alkarrizketa horreek izan eta gero, edo, udal administrazioaren aldetik azterpen eta txostenak emon ostean, alkateak administrazio espedientea zabalduko dau sustapenean zelakoa izango dan udalaren parte hartzea zehazteko.
3. Espediente hori Alkateak erabagiko dau behin betiko interesdunak entzun eta gero. Parte hartzea zelakoa izango dan agertuko da, behin betiko onartu dan zuzentasunez banatzeko proiektuaren edukiagaz bat etorrira.

II. KAPITULUA

URIGINTZAKO APROBETXAMENDUA DIRUTARA BIHURTZEA

Bosgarrena.—Bermeoko Udalari jagokon irabazizko aprobetxamendua dirutan ordaintzea

Aurreko xedapenetan ezarritakoaren arabera, Bermeoko Udalak ganerako aprobetxamenduaren jabetzan parte hartzea egoki ikusten ez dauen kasuetan, Ordenantza honetako I. kapituluaren ezarri dan moduan gertau ezkeror, Bermeoko Udalari jagokon urigintzako aprobetxamenduaren orde, haren balioa dirutan hartzea erabagiko leuke, honen jarraian azalduko diran erizpide eta arauak kontuan izanda.

Seigarrena.—Urigintzako aprobetxamendua dirutara bihurtzeko balorazio-arauak

Bermeoko urigintza jardunetan, udal administrazioari jagokon aprobetxamendua iztearen balioa dirutan hartzea erabagiten dauenean, lurzoru horren oinarritzko baliotik abiatuta lortuko da; hondar-metodoa erabilia kalkulatu da, horri ehuneko hamarraren portzentajea aplikatuz.

Zazpigarrena.—Hondar-metodoaren arabera lurzoruaren eraginaren balioa kalkulatzea

Lurzoruaren oinarritzko balioa kalkulatzeko, errealidadeari egokitutako beste kalkulu-sistema bat justifikatzen dauen katastrobalorazioaren ponentzien kalte barik, hondar-metodoa aplikatu da. Eraikuntza barrien merkatuko balioetatik abiatuta aplikatukoda hondar-metodoa:

$$Ob = \frac{MB}{1,38} - EK$$

Ob = Lurzoruaren eraginaren oinarritzko balioa.

MB = Merkatuko balioa, higiezinari berari atribuigarria (etxebizitzak, lokalak, garajeak, etab.)

1.38= Higiezinaren sustapenaren gastuak eta hobariak neurtzeko konstantea.

EK = Eraikitzailearen hobari industrialetan sartutako eraikite kostuak.

Zortzigarrena.—Behin behineko kitapena

Legezko lagapenari jagokon urigintzazko aprobetxamenduaren ordezkoa dirutan ordaintzeko behin behineko kitapena egingo dau Bermeoko Udalak, sustatzaile pribaduek eraikiteko lizentzia lortzeko proiektu teknikoa aurkezten dabenean. Proiektu horretan, hondar-metodo bidez lortu dan lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko aurreko xedapenean ezarritako formulean azaltzen diran balioen aldagarriak agertu beharko dira espreski.

Bederatzigarrena.—Behin betiko kitapena

Obrak amaitu eta gero, lehen okupazinarako lizentzia eskatzen danean, Bermeoko Udalak behin betiko kitapena egingo dau, lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko formularen salmentako benetako merkatuko balioak aplikatuz, baita obrea amaitzen danean ziurtagirian agertzen dan exekuzinoko behin betiko kostua. Ziurtagiri hori lehen erabilera edo okupazinarako lizentzia-eskariari lotuta egongo da.

Hamargarrena.—Administrazioak balioak egiaztatzea, behin betiko kitapena egin orduko

Aurreko xedapenean ezarritakoaren arabera, hondar-metodoa erabilia lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzetik urteten dauen balioaren kalte barik, Bermeoko Udalak behin betiko kitapena egin orduko, lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko behar diran aldagarrien benetako balioa egiaztatu daike.

Hamaikagarrena.—Balioak egiaztatzeko erizpideak

Higiezinaren jarduerari mekarduak emoten deutson benetako balioa ahalik eta zehatzen islatu gurean, egiaztatze sistema bat ezarri ahal izateko, eta, ordenantza hau aplikagarria dan eremu guztian erizpideak homogeneousak izan daitezcan, area ekonomiko homogeneousetan zonalde batzuk zehaztu dira, bai lurzoru urbanoaren arloan zein urbanizagarrian edo urbanizatzeko gai dan arean be.

Lurzoruaren area ekonomiko homogeneouso honeetan zonalde geografikoak mugatu dira. Komunak izango dira zonalde honeek bai tipologiari jagokonean edo erabilera eta edukiari jagokonean be; higiezinaren merkaturak be antzekoa izango da euren berezitasunetan eta jardueran.

I. eranskinean agertzen dan taulan datoz zonalde honeek. Bederatzi area ekonomiko homogeneouso egotzazko erabilera daukie, eta, area bakar bat dago industria erabilerrako. Hamar area dira guztira eta indarrean dagozan udal arau subsidiarioetako jardute unidade guztiak sartzen dira eurretan (Ordenantza honen xede diran hamar areak II.tik X.era bitartekoak dira gehi I. Industria. Alde Zaharra bere ordenantzeagaz arautzen da).

Bigarren taulan -II. eranskinean-, I. eranskinean ezarritako area ekonomiko homogeen baxotxarentzat, etxebizitza erabilera libreen, babes ofizialeko etxebizitzan, behe-solairuko etxeen eta sestrapeko garajeen metro karratu erabilgarri baxotxaren balioa emoten da eurotan, Ordenantza honetan arautzen diran helburuetarako, hondar-metodoaren arabera lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko.

II. eranskineko taula hau urtero eguneratuko da, urtarrilaren batetik hasita eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak emoten dauzan datu aplikagarriak kontuan izanda, horrela egin ezean, aurreko urteko kontsumoko prezioen urteko indizea hartuko da kontuan. Lehenengo eguneratzea, 2003ko urtarrilaren 1etik aurrera egingo da.

Hamabigarrena.—*Hondar-metodoaren arabera lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko baloreen egiaztapena aplikatzea*

Behin betiko kitapena kalkulatzeko, produktu higiezina saltzeko merkatuan daukan balioa adierazoten dauenean sustatzaileak eta I. Eranskineko zonalde horretarako jardute unidate barruko area ekonomiko homogeenarentzat II. Eranskinean jarri dana baino txikiagoa danean, behin betiko kitapena II. Eranskinean azaldu dan merkatuko balioa lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko formulea aplikatuz egingo da.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Ordenantza honetan aurreikusi ez dan guztirako, Bizkaiko Lurralde Historikoaren ondasun higiezinaren katastroa baloratzeko foru araudiak ezarri dauenera egongo gara, bertan agertzen diran arauen arabera lurzuaren oinarritzko balioa lortuz.

AZKEN XEDAPENA

Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen dan egunetik hasiko da indarrean ordenantza hau.

Bermeon, 2002ko abenduaren

(II-474)

ANEXO I

HIRIGINTZA ARLOKO ORDENANTZEN ETA BALIO EKONOMIKOAREN ARABERA EGINDAKO ZONABATZEA

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Industrialak	Gainerakoak	
0	1.2.2	2.1.1	2.9	1.1	1.2.1	10	4.2	2.3	8.3	23.1	2.4	50.1.1
	1.3	2.1.2	3.1	1.4			8.1	19.1	9.1	23.2	4.4	50.1.2
Alde Zaharra	1.5	2.5.1	3.2.1	1.8			8.2.1		21.1	24.0	5.4.5	50.2.1
	1.6	2.5.2	3.2.2	6.1.1			9.2			24.1	5.5	50.2.2
	1.7	2.6	3.3	6.1.2			19.2			24.2	5.6	51
	1.9	5.1	3.4	7.2			19.3			26	5.7.1	52
	2.2	5.2.1	4.1	12.7			20.3 – V.P.O			27	8.4.2	53
	2.7	5.2.2	4.3				21.2 – V.P.O.				14.2.1	
	2.8	5.3.1	6.1.3				22.1 – V.P.O.				14.2.2	
		5.3.2	6.2				22.2 – V.P.O.				28	
		5.4.1	6.3				25.1				29	
		5.4.2	6.4				25.2				30	
		5.4.3	7.1				25.3 – V.P.O.				31	
		5.4.4	7.3								32	
		5.7.2	7.4								33	
		5.8	7.5								34	
		5.9	7.6								35.1	
		5.10	8.2.2								35.2	
		5.11	8.4.1								36	
		5.12	12.1.1								37.1	
		5.13	12.1.2								38.1	
		11.1	12.2								38.2	
		11.2.1	12.3								38.3	
		11.2.2	12.4								39.1	
		11.3	12.5								39.2	
		11.4	12.6								39.3	
		11.5	15.1								40	
		11.6	15.2								41	
		13.1.1	15.3								42	
		13.1.2	16.1								43	
		13.1.3	16.2								44	
		13.2	16.3								45	
		13.3	17								46.1	
		13.4	18								46.2	
		13.5	20.1								46.3	
		14.1.1	20.2								47	
		14.1.2	37.2								48.1	
		14.1.3	37.3								48.2	
		14.3									48.3	
		14.4									49.1	
		14.5									49.2	

BAO 2010-09-24 zk 185**IRAGARKIA**

Bermeoko Udaleko Osoko Bilkureak, 2010eko apirilaren 29an egindako batzarrean, hasiera batean onartu eban Alde Zaharrean eraentzen ez dauen urigintza jardunean udalari jagokon aprobetxamendua kudeatzeko udalaren parte hartzea arautzen dauen Ordenantza aldatzea, eta 30 eguneko epean jendaurrean egon eta gero, behin betiko onartu da, ondoren adierazoten dan moduan:

II ERANSKINA**GUNE HOMOGENEO BAKOITZEKO BALIOESPENA ETA HOMOGENEIZAZIO-KOEFIZIENTEAK**

Batazbesteko balioa	Valor de mercado / Merkatu balioespena				Coeficiente / Koefizientea			
	Vivienda libre Babestugabeko etxebizitza	V.P.O. Babestutako etxebizitza	Local en PB BS-ko lokala	Garaje Garajea	Vivienda libre Babestugabeko etxebizitza	V.P.O. Babestutako etxebizitza	Local en PB BS-ko lokala	Garaje Garajea
ZONA I GUNEA	Ikusi Alde Zaharrari dagokion Ordenantza							
ZONA II GUNEA	3.915,37	1.452,15	3.025,50	1.779,71	1,00	0,37	0,77	0,45
ZONA III GUNEA	3.381,45	1.452,15	2.135,66	1.779,71	1,00	0,43	0,63	0,53
ZONA IV GUNEA	2.847,54	1.452,15	1.601,74	1.779,71	1,00	0,51	0,56	0,62
ZONA V GUNEA	3.203,46	1.452,15	1.601,74	1.779,71	1,00	0,45	0,50	0,56
ZONA VI GUNEA	4.093,34	1.452,15	3.025,50	1.779,71	1,00	0,35	0,74	0,43
ZONA VII GUNEA	3.560,06	1.452,15	2.135,66	1.779,71	1,00	0,41	0,60	0,50
ZONA VIII GUNEA	2.847,54	1.452,15	1.601,74	1.779,71	1,00	0,51	0,56	0,62
ZONA IX GUNEA	2.847,54	1.452,15	1.601,74	1.779,71	1,00	0,51	0,56	0,62
ZONA X GUNEA	2.491,58	1.452,15	1.601,74	1.779,71	1,00	0,58	0,64	0,71
ZONA IND GUNEA	1.281,60	1.452,15	1.083,79	768,95	1,00	1,13	0,85	0,60

Bermeen, 2010eko irailaren 14an
Alkatea