

**BERMEOKO UDALEKO ORDENANTZEA. ALDE ZAHARREKO
URIGINTZA-JARDUNEAN UDALARI JAGOKON
APROBETXAMENDUA KUDEATZEKO UDALAREN PARTEHARTZEA
ARAUTZEN DAUENA**

Lurzoruaren Erregimena eta Urigintza Antolamenduari jagokon eta indarrean dagoan legediak (batez be Eusko Legebiltzarreko apirilaren 20ko 11/98 Legeak), Udal Administrazioari (Erkidegoaren orde) 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 jarriz udalari jagokon aprobetxamendua dirutara bihurtzeko, eta balorazio erizpide horreek homogeenak izan daitezkan

Ordenantza hau aplikagarria dan eremuan, Alde Zaharrean, hain zuzen be. 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 irabazizko aprobetxamendua.

Zuzentasunez banatzeko behar diran bide eta egintza baimenduak burutuko dira, xedapen honetan aurreikusten diran erizpideak erabiliz horretarako. Guzti horren arabera, 2002ko azaroaren 7ko osoko bilkuran onartzen dira honako

XEDAPENAK

I. KAPITULUA

UDALAREN PARTE HARTZEA URIGINTZAKO JARDUNEAN

Lehenengoa.—Udalaren parte hartzea urigintzako jardunak sortzen dauzan gainbalioetan

Apirilaren 20ko 11/1998 Legeak aurreikusten dauen moduan, izaera orokorrean, alde Zahar guztirako ezarten da, Bermeoko Udalak parte hartuko dauela udalerriri jagokon urigintzako aprobetxamenduetan % 10agaz, urbanizatzeko zama bako sustapenaren % 10aren parte hartzean gauzatuko da aprobetxamendu hori.

Bigarrenena.—Lurzoru urbanoan egiten diran jardunetan parte hartzeko modua
Urbanizatze zama bako bere ehuneko hamarragaz hartuko dau parte Bermeoko Udalak, bai sustatzaile edo eraikitzaileakaz aurretiaz hitzarmenak eginda, edo, indarrean dagoan lege-antolamenduan aurreikusten dan beste edozein formula erabilia, adibidez, horretarako bakarrik sortuko edo eratuko diran merkataritza soziedadeetan parte hartuz.

Dana dala, gestino arinagoa eta eraginkorragoa lortzeko parte-hartze bide edo tresnek (hitzarmenak, kontratuak edo horrelakoak) lehentasuna izango dabe, atzerapenik edo berandutzerik izan ez daiten.

Hirugarrena.—Prozedura-unea

Sustapenean udalaren parte hartzeari buruzko erabagia, edota, Bermeoko udalerritari legalki jagokon urigintzako aprobetxamendu guztia edo zati baten dirutara bihurtzea, planeamendu berezian edo Xehetasun Azterlanean erabagi leike, 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, sustatzaile pribaduek alkarrizketak izan daikiez Urigintzako udal arduradunakaz sustapenean udalaren parte hartzea zelán egingo dan zehazteko.

2. Alkarrizketa horreek izan eta gero, edo, udal administrazioaren aldetik azterpen eta txostenak emon ostean, Alkatetzeak administrazio espedientea zabalduko dau sustapenean zelakoa izango dan udalaren parte hartzea zehazteko.

3. Espediente hori Alkatetzeak erabagiko dau behin betiko interesdunak entzun eta gero. Parte hartzea zelakoa izango dan agertuko da, behin betiko onartu dan zuzentasunez banatzeko proiektuaren edukiagaz bat etorrita.

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. Kapituluán ezarri dan moduan gertau ezkeró, Bermeoko Udalari jagokon urigintzazko aprobetxamenduaren orde, haren balioa dirutan hartzea erabagiko leuke, honen jarraian azalduko diran erizpide eta arauak kontuan izanda.

Seigarrena.—Urigintzazko aprobetxamendua dirutara bihurtzeko balorazino-arauak

Bermeoko urigintza jardunetan, udal administrazioari jagokon aprobetxamendua iztearen balioa dirutan hartzea erabagiten dauenean, lurzoru horren oinarritzko baliotik abiatuta lortuko da; hondar- metodoa erabilia kalkulatuó 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 aplikatuko da. Eraikuntza barrien merkatuko balioetatik abiatuta aplikatuko da hondar-metodoa:

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

Ob = Lurzoruaren eraginaren oinarritzko balioa.

MB = Merkatuko balioa, higiezinari berari atribugarria (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 ordezkia 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 lurzoruaren 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, lurzoruaren 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 lurzoruaren oinarritzko balioa kalkulatzetik urteten dauen balioaren kalte barik, Bermeoko Udalak behin betiko kitapena egin orduko, lurzoruaren 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, Alde Zaharra edo I. Zonaldea, area bitan banandu da.

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

Alde Zahar barruan, euren kokapena kontuan izanda, zonaldeak bereiztea egokia dala ikustetik dator Eranskinean agertzen diran I.a eta I.b areatan banatzea, etxebizitzaren merkatuan berezitasun zehatz batzuk daukiezan guneak zehaztu behar dira.

Eranskinean ezarritako area ekonomiko homogeen bakoxtarantz, etxebizitza erabilera libreen, babes ofizialeko etxebizitzaren, behe-solairuko etxeen eta sestrapeko garajeen metro karratu erabilgarri bakoxtaren balioa ematen da eurotan, Ordenantza honetan arautzen diran helburuetarako, hondar-metodoaren arabera lurzuaren oinarritzko balioa kalkulatzeko. Balore honek urtero eguneratuko dira, urtarilaren batetik hasita eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak ematen dauzan datu aplikagarriak kontuan izanda, horrela egin ezean, aurreko urteko kontsumoko prezioen urteko indizea hartuko da kontuan. Lehenengo eguneratzea, 2003ko urtarilaren 1etik aurrera egingo da.

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

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

XEDAPEN GEHIGARRIA

Ordenantza honetan aurreikusi ez dan guztirako, Bizkaiko Lurralde Historikoaren ondasun higiezin 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

BAO 185 2010-09-24

ERANSKINA

Area homogeen bitan banatzeko, 2001eko irailaren 27ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu dan Bermeoko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia Monumentu Multzoa izendapena eman zuen abenduaren 22ko 396/98 Eusko Jaurlaritzaren Dekretuaren neurria egokitzea dagokion hirigintza arautegia argitaratzen duen iragarkia dokumentuan dagozan fatxada-fronteen arabera egin da sailkapena.

Honela, bereiztu gura diran Alde Zaharreko hiru guneetan kokatuta dagozan orubeak eta eraikuntzak I.a zonaldeak daukaz: Arana tar Sabinen enparantzea,

Lamerea eta Portu Zaharra, erreferentzia modura erabili diran fatxada-fronteetan agertzen diran fatxadakaz.

Mugatzea:

- I.a zonaldea:
1, 33, 34 eta 39 zenbakietako Plan Bereziaren fatxada-fronteek zehaztutakoa.

- I.b zonaldea:
Beste Alde Zahar guztia.

Merkatuko balioa (eurotan metro karratu erabilgarriko) **eta koefizienteak:**

- I.a zonaldea:

Etxebizitza librea:	4.627,24 €/m ²	Koefizientea: 1,00
B.O.E.:	1.452,15 €/m ²	Koefizientea: 0,31
Behe solairuko lokala:	2.847,54 €/m ²	Koefizientea: 0,62
Garajea:	1.779,71 €/m ²	Koefizientea: 0,38

- I.b zonaldea:

Etxebizitza librea:	2.847,54 €/m ²	Koefizientea: 1,00
B.O.E.:	1.452,15 €/m ²	Koefizientea: 0,51
Behe solairuko lokala:	1.601,74 €/m ²	Koefizientea: 0,56
Garajea:	1.779,71 €/m ²	Koefizientea: 0,62