

XEDAPEN OROKORRAK

ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA

3380

123/2012 DEKRETUA, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, xedatutako «hirigintzako estandarrak» berariaz helburu hartuta, aipatu legea garatzen du dekretu honek, eta dagozkion doikuntzak eta mekanismoak eransten dizkio, gai horretan antzemandako benetako premiei erantzuteko.

Besteak beste, gutxieneko parametroei dagokienez, area, sektore, egikaritze-unitate eta «zuzkidura-jarduketa» bakoitzaren hirigintzako ezaugarriek nahitaez dakarte estandarrak banantzea edo bereiztea, jarduketa hori hiri-lurzoru finkatugabearen edota lurzoru urbanizagarriaren egitearen arabera. Horrenbestez gainditzen dira lurzoru-mota desberdinen orain arteko parekatzeak behin eta berriz eragin dituen arazoak.

Halaber, «hirigintzako estandarrei» dagozkien arauak zehazteaz gain, kontzeptualizazio- eta interpretazio-ahalegina egiten du dekretuak, garrantzi handiko ondorio praktikoak dituzten adierazpide legalak definitzeko. Besteak beste, «zuzkidura-jarduketa» ulertzeko definizioaz ari gara, edo estandar jakin batzuk ezartzeaz, «lehendik gauzatutako hirigintza-erakigarritasuna» erreferentziatzat hartuta, legean behin eta berriz ageri baita adierazpide hori, bai eta «hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutako erakigarritasuna» ere.

Sarrerako kapituluaren arauketaren objektua mugatu ostean eta aipatu kontzeptu-definizioak eman ondoren, dekretuak zehazten du nola kuantifikatu behar diren 2/2006 Legean lurzoru-mota desberdinetarako ezarritako gutxieneko eta gehienezko erakigarritasun-estandarrak. Legez xedatutako kasuetan hirigintza-erakigarritasunak gehitzeko eta/edo murrizteko aukerak artikulatu bakar batean jasota daude, eta aipatu legean aurreikusitako baimena emateko modu berbera jarraitu behar dute.

Adierazitako ildoen bidetik, prozedurazko alderdiak ardatz hartzea ahal den neurrian saihestuta, dekretu honen helburua da legea betetzea eta garatzea, eta legezko estandarretarako erabili beharreko azalera zehaztea, sistema orokorren sareari dagozkionak eta tokiko sistemen sareari dagozkionak behar bezala bereizita.

Lehenengoei buruz (sistema orokorren sarea) adierazten da «egitura-antolamenduak» derrigorrez bete behar duela ohikoa den bost metro karratuko azalera biztanle bakoitzeko edo bizitegitarako eraikitako hogeita bost metro karratuko. Azalera horiek espazio libreak uzteko eta hiri-parkeak egiteko erabiliko dira. Halaber, artikulatu berean sartzen da «zuzkidura-bizitokien» bete beharreko estandarra. Bide batez, sistema orokor horietarako erabiliko diren azalera handitzeko aukera ematen du, eta argitzen du eta iradokitzen du, gainera, «espazio libreak eta hiri-parkeak» zatitzeko edo xehatzeko aukera dagoela, horretarako arrazoiak adieraziz gero, lorategi-eremuak, kirol-eremuak eta erabilera eta/edo zerbitzu publikorako gainerako espazioak egiteko, hori guztia zuzkidura horien ikuspegi zabal eta modernoaren duen udal-plangintzaren asmo argia oinarri hartuta.

Tokiko sistemen sarerako gorde beharreko lursailetan, gai horri buruz beste autonomia-erkidego batzuetan egindako araudiak aztertu ostean, «hiri-lurzoru finkatugabearen» egingo diren jarduketari eskatu beharreko estandarrak zehazten dira, bai jarduketa integratuaren bidez

gauzatuko direnak, bai lehendik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzearen ondorioz zuzkidura-jarduketan bidez egingo direnak kontuan hartuta. Bizitegitarako lurzoruetan, parkeek, lorategiek, oinezkoentzako espazioek eta plazek hartu beharko dute, gutxienez, arearen edo jarduketaren ehuneko hamabost. Gainera, 0,35 aparkaleku-plaza gehitu beharko dira, gutxienez, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta, bizitegitarako nahiz hirugarren sektorerako izanda ere. Halaber, legeak xedatutako estandarren arabera, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da, zehaztutako parametroei jarraiki. Halere, ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuan higiezinaren guneei buruz adierazitako xedapenen haritik, berrikuntza adierazgarriena da Udal Administrazioak bi aukera dituela tokiko zuzkidura publikoei dagokienez (argi eta garbi justifikatu eta arrazoituz gero): bost metro karratu lurzoru hartzea hogeita bost metro karratuko sabai-azalerako, edo alternatiba berriari heltzea, hau da, bost metro karratu sabai hartzea hogeita bost metro karratuko sabai-azalerako.

Bestalde, nagusiki bizitegitarako ez diren eremuetan, bai eta hiri-lurzoru finkatugabeetan ere, lurzoruaren ehuneko sei erabili beharko da, gutxienez, berdegunetarako eta espazio publikotarako. Azalera horren erdia erabili ahal izango da, gehienez ere, aparkaleku publikoak egiteko, hirugarren sektorerako erabiliko diren lurzoruetarako derrigorrezko estandarren kalterik gabe (0,35 aparkaleku-plaza, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta. Halaber, landareetarako, lehengo estandarri eusten zaio: zuhaitz bat, aipatu eremuetan gehitutako ehun metro eraikiko.

Berritzailea da, halaber, aipatu zuzkidura-azalaren azpian aparkaleku publikoak eta zerbitzu publikorako beste azpiegitura batzuk jartzeko aukera esplizituki aitortzea, praktikan jabetza publikoko zorupean halako asko gauzatu badira ere.

Hain zuzen ere, hiri-lurzoru finkatugabe horiei dagokienez, jarduketa integratuan eta/edo eraikigarritasuna gehitzeagatik eragindako zuzkidura-jarduketan, araudi honek, lurzoru-mota horretan ere berariazko estandarrek ezartzearekin batera, adierazitakoa oinarri hartuta, nolabaiteko jarraipena ematen dio aurreko hirigintza-araudien tradizio luzeari, jarduketa askotan xedapenak betetzeko dauden zailtasunak, bai eta ezintasun fisikoa ere, aitorturik. Horregatik, xedapenak betetzeko beste modu batzuk ematen ditu, sistema orokorrei dagozkien erreserbak nahiz tokiko sistemei dagozkienak barne hartuta, hiri-lurzoru finkatugaberako. Udal-plangintzaren aldeko apustu erabakigarria egiten du; eta, halaber, jarduketetan zuzenean edo lagapenen bidez bete ezin diren azalaren balio ekonomikoa dela-eta, Udal Lurzoru Ondarea diru-sarrera horiek jasoko dituen mekanismo bihurtzearen aldeko apustua egiten du. Horrenbestez, diru-sarrera horiek berariaz lotuko zaizkio helburu berari eta/edo zuzkidura publikoak berritzeko eta hobetzeko erabiliko dira, eta horretarako behar diren lursailak erosiko dira aldi berean, bost urteko epean, gehienez jota.

Bestalde, ez aurrekaririk, ez pareko ezagunik ez duen beste mekanismo bat ere abian jartzen du, hura ere hiri-lurzoru finkatugabeari buruzkoa. Mekanismo horren bidez, hirigintza-plangintzak, zenbait egoeratan xedapenak betetzea ezinezkoa dela aurreikusita, bai eta lurzoru- eta/edo eraikuntza-unitate txiki sakabanatuak eragozteko ere, sistema orokorren eta/edo tokiko sistemen zuzkidura-espazioak kalifikatzen ditu, espazio horiek tamaina egokiko ekipamendutan bilduta edo gehituta. Horrenbestez, ekipamendu horiek zerbitzu hobea ematen diote inguruan dagoen eta finantziazio-iturri den hiri-inguruneari. Helburu horiek aintzat hartuta, Udal Administrazioak alde zuzenetik eskuratutako lurzoru publikoak jartzera ere bultzatzen du, hurbiltasuna eta zerbitzua irizpidetzat hartzen badituzte eta zuzkidura-estandarrei erreparatzen badiete, jakina.

Ondoren, lurzoru urbanizagarriari dagozkion zuzkidura-estandarren garapena aintzat hartzen da. Legeari jarraiki, ezin dira lekualdatu, eta zenbatekoak ere ezin dira aldatu; beraz, 2/2006

Legea errepikatzen da hitzez hitz, berdeguneen, espazio libreen, ekipamendu pribatuen eta beste batzuen kalifikazioak banatzeko erabilerak bertsuak edo antzekoak izanik. Horretarako, udal-plangintzaren konplizitatea bilatzen da, plangintza hori zurruntasunak alde batera utzita egiteko, ekipamendu modernoak sortzeko, udalerriko sektore edo koadrante bakoitzaren benetako premiei egokituak.

Araudi honen laugarren kapituluak babes publikoko etxebizitzaren estandarrei buruzkoa da. 2/2006 Legea hitzez hitz jasotzetik abiatu eta aukera berri bat ematen du: bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa espaziala gauzatzea, oro har, areako edo sektoreko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunean, horretarako frakzio, berariazko erregistroko finka eta/edo atalondo eskusibito batean jartzeko premiarik gabe. Helburua da gizarte-kohesioa sustatzea, 2/2006 Legeak ere behin eta berriz adierazi bezala. Horrenbestez, etxebizitza eta/edo lokal babestuak eta babesik gabekak nahastearen aldeko apustua egiten da; bideragarria da alderdi teknikoei, gizarteari eta finantzei erreparatuta, eta gizartean ondorio positiboak eragingo dituela uste da.

Jarraian, kapitulu berean, babes publikoko etxebizitzaren estandar horiek betetzeko modua zehazteko ahalegin handia egiten du dekretuak, batez ere, behartuta ez dauden udalerrien eta «salbuetsitako egikaritze-unitateen» kasuan. Azken horiek salbuespenari «uko» egin diezaioke borondatez, eta araubide orokorrak xedatutakoa bete, horren ondorioz ateratako etxebizitzak etxebizitza tasatuen legezko araubidean sartzeko premiarik gabe.

Bestalde, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko prozesuak zehazten ditu eta haietzako muga jartzen du: bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko hogeita bost, gehienez ere, lurzoru urbanizagarrian (ehuneko berrogeita hamar dentsitate txikiko lurzoru urbanizagarrian). Berriz ere, deskribatutako ereduari jarraiki, udal-plangintzaren eta esku-hartzearen aldeko apustu sendoa egiten du dekretuak, eta Udal Lurzoru Ondarea ezartzen du, transferentziak (eta beharrezko konpentsazioak, eraikigarritasunean edo diru-sarreretan) har ditzaken erakunde gisa, alde zuzenetik edo aldi berean beteko direla bermatzea beharrezkoa izanez gero. Gainera, hiriak eta herriak berronertzeko eta biziberritzeko eremuetan, transferentzia horretarako baimena eman daiteke, konpentsazioa murriztuta edo konpentsaziorik gabe, sustapen-ekintza gisa, hirien eta herrien berronertzearen garrantziaren adierazle.

Transferentzia horietarako baimena lortzeko ezinbestekoa izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen irizpenera aurkeztutako planeamendu-proiektuak argi eta garbi barnertzea eta adieraztea aldatutako planeamenduen ondorio izango diren babestutako bizitegien estandarrak betetzearen emaitza, bai eta transferentziak betetzeko proposatutako modua eta lekua ere. Horren xedea da unean uneko baimenak eta haien iturri diren transferentziak (eta, horrenbestez, haien jarraipena) planeamendu-dokumentuan agertzea.

Bosgarren kapituluak zuzkidura-bizitokien estandarra arautzen du. Bizitegi horiek deskribatzen ditu, erdeinatutako kolektibo eta/edo pertsonen aldi baterako premiei erantzuteko bizitegi gisa. Bizitegi horiek erkidegoaren ekipamendutarako edo udal-zuzkiduratarako lurzoru eta eraikinen gainean edo haien zati batean jar daitezke. Bi kasuetan, jabetza publikoko lurzoruak izango dira, eta estandar finko baten arabekoak (metro eta erditik bi metro eta erdira bitarteko lurzoruak, bizitegitarako gehitutako ehun metroko, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziaz hartuta) hogeita mila biztanletik gorako udalerrietan. Gainerako udalerrietan finkatzeko aukera dago, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, xedatutako gehienezko muga kontuan hartuta. Puntu horretan behar den malgutasun-apurrak bultzatzen du legean ere planteatutako bide bat kontuan hartuz: lehendik dauden zuzkidura-ekipamenduen erreserbak nahikoak direla justifikatzea, eta «multzokatzearen» edo gehitzearen bidez betetzea, hiri-lurzoru

finkatugabeen sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura-lurzoruetarako xedatuta dagoen moduan.

Seigarren kapituluan hirigintza-antolamendua aldatzean hirigintzako estandarrei zor zaien errespetua arautzen da. Erabateko berrikuspena eta berrikuspen partziala egiteko espedienteak bereizten dira, bai eta egitura-antolamendua eta antolamendu xehatua ere, lehengo estandarrei eusteko premia arau orokortzat hartuta. Salbuespen gisa ezartzen da murriztutako edo ordezkaturako estandarra erabiltzeko eskumena duen Administrazio sektorialak aldaketa-proposamenaren aldeko txostena egin behar duela. Plan-aldaketak egitean, estandarren ondorioz gorde beharreko zuzkidura-lursailak erabiltzen baldin badira babes publikoko etxebizitzak egiteko edo irabaziak sortzen dituzten beste erabilera batzuetarako, eraikigarritasuna handitzeagatik aplikatu beharreko legeko estandarrak bete behar dira. Halaber, dekretuak argi eta garbi adierazten du eraldatu gabeko lursail urbanizaezinak edo urbanizagarriak hiri-lurzoru gisa birsailkatzeko ezinbestekoa dela lurzoru urbanizagarriari dagozkion babestutako bizitegien estandarrak betetzea.

Lehenengo xedapen gehigarria 2/2006 Legearen bigarren xedapen iragankorraren mende dago, eta plangintzan ezarritako eraikigarritasunak aipatu legearen xedapenetara egokitze modua bilatzea du helburu.

Bigarren xedapen gehigarriak eskoletarako ekipamendu publikorako lurzoruaren erreserba arautzen du; izan ere, oinarrizko zerbitzu horren premia etengabea da, eta hezkuntzari eta Euskal Eskola Publikoaren zerbitzuari aplikatu beharreko arauen eta zerbitzuen eskakizun berrien arabera erantzuna eman behar zaio.

Araubide iragankorrak, berriz, xedatzen du dekretu honen 6. artikuluan ezarritako tokiko zuzkiduren estandarrak (hiri-lurzoru finkatugabeen eraikigarritasun haztatua gehitzean eta jarduketa integratuen bidez kudeatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabeen) arauari egokitu behar zaizkiola, antolamendu xehatuaren bidez. Halere, estandarrak Udal Lurzoru Ondarearen bidez betetzea ezarri gero, lurzoruak eta ekipamenduak multzokatuta, dekretu honen zortzigarren artikuluan xedatutakoaren arabera, alde zuztenetik aldatu beharko da egitura-antolamendua, multzokatze horiek kontuan hartuta.

Bestalde, badaude egitura-antolamenduak eta antolamendu xehatuak gauzatzeko planak, ekainaren 30eko 17/1994 Legeak, orain indargabetuta dagoenak, ezarritako babestutako etxebizitzaren estandarren arabera, 2/2006 Legeak xedatutakoari oraindik egokitu gabeak. Horren jakitun, dekretu honen xedapen iragankorretan zehazten da babestutako etxebizitzaren estandarrak nola aplikatu behar diren; gainera, urtebeteko epean, gehitutako eraikigarritasuna neurtuko da aldatu beharreko hirigintza-antolamenduak xedatutakoaren arabera. Halaber, eranstean da 17/1994 Legearen arabera eraturako antolamendu xehatuaren aldaketek, babestutako etxebizitzaren estandarra kalkulatzeko, bizitegi-eraikigarritasuna hartuko dutela erreferentziatzen, eta ez etxebizitzaren kopurua. Horrenbestez, 2/2006 Legearen aurreko lege-araubideak sortzen zituen zalantzak argitu eta azken araudi horretan xedatutako zenbaketa-modua berresten da.

Amaitzeko, xedapen indargabetzaileak, araudi berriaren aurka edo kontraesanetan dauden arau guztiak, oro har, indargabetzeaz gain, berriaz aipatzen ditu aurreko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko artikuluko indargabetuak.

Hori guztia dela eta, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioko sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoari entzun ondoren, eta Gobernu Kontseiluak 2012ko uztailaren 3an eginiko bilkuran eztabaidatu eta onartu ondoren, hau

XEDATZEN DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

1.– Dekretu honen xedea da ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzea, bertan xedatutako hirigintzako estandar hauek arautzeari dagokionez:

- Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.
- Zuzkidura-estandarrak.
- Babes publikoko etxebizitzaren estandarra.
- Zuzkidura-bizitokiaren estandarra.

2.– Aipatutako ondorioetarako, hirigintzako estandartzat ulertuko da zuzkidurei, ekipamenduei, eraikigarritasun-mugei, eraikigarritasun babestuari edo zuzkidura-bizitokiei buruzko legezko xedapena, hirigintza-plangintzarako loteslea eta murrizteza dena. Legezko estandarra plangintzan ezarri ostean, ezingo da inolaz ere murriztu, lekualdatzen edo konpentsatzen ez bada, hirigintzako araudian xedatutakoaren arabera.

2. artikulua.– Kontzeptuak.

Dekretu honetan xedatutako ondorioetarako, bai eta ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan, 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoan, xedatutako ondorioetarako definitutako kontzeptuak:

- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoen gutxienerako estandarrak: espazio libretarako, hiri-parketarako, eta, halakorik balego, zuzkidura-bizitokitarako eta/edo babestutako etxebizitzaren sustapenerako xedatutako lurzoru-azalerak dira.

- Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen gutxienerako estandarrak: berdegunetarako, espazio libretarako eta tokiko ekipamendu publikotarako xedatutako lurzoru-azalerak dira. Izan daitezke azalera eraikiak, ekipamendu pribatuak, aparkaleku-plaza publiko nahiz pribatuak edota landarediak.

- Lehendik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna. Egoera hauetako batean dauden eraikinei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna:

a) Zegokion lizentziaren arabera eraikia, eraikitzeke garaian aplikatu behar zitzaion hirigintza-antolamenduari jarraiki; eta, horrez gain, aurre-egoeran ez egotea.

b) Hirigintzako legezkoatasuna berrezartzeko neurriak, eraikina botatzea lekarketenak, jada egoki ez izatea.

- Hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutako eraikigarritasuna: aurreko hirigintza-antolamenduak antolamendu- edo kudeaketa-eremu jakin baterako ezarritako eraikigarritasuna da.

- Zuzkidura-jarduketa: 2/2006 Legearen 137. artikuluan ezarria; hiri-lursail edo hiri-orube batean gertatzen den jarduketa da, planeamendu berriak eraikigarritasun haztatuaren hazkundera esleitzen badio, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziatzat hartuta. Horrenbestez, zuzkidura publikoak gehitu behar dira, eraikigarritasuna gehitutako proportzioan.

II. KAPITULUA

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

3. artikulua.– Gehienezko eta gutxienezko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.

1.– 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehienezko eta gutxienezko bizitegitarako eraikigarritasun-estandarrak betetzeko, antolamenduak gaitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren eta areako edo sektoreko azaleraren artean xedatutako erlazioa kalkulatu da. Azalera hori kalkulatzeko, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lurzorua azalera kenduko zaio, eta hirigintza-planeamenduak edo eraikuntza-ordenantzek ezarri ahal izango dute zer azalera ez diren zenbatuko edota zer azalera zenbatuko diren proportzio txikiagoan, erabilera urriagoa dutela aintzat hartuta (esate baterako, eskailera-begiak eta igogailuak, fatxadako hegal irekiak, eta eraikineko erabilera komuneko azalerak, irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak).

2.– Nagusiki industria-erabilera, hirugarren sektorerako erabilera edo jardura ekonomikotarako erabilera duten area edo sektoreen kasuan, lursail pribatiboei duten azaleraren baturaren eta arearen edo sektorearen guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatu ahal izango da 77.5 artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela.

3.– Artikulu honetako lehenengo eta bigarren paragrafoetan zehaztutako kasuetan, azalerak kalkulatzeko ken daitezke area edo sektorean egon arren sektoreko arautegiaren ondorioz eraikigarriak ez diren lurzoru-azalerak.

4. artikulua.– Eraikigarritasun-estandarretan aldaketak baimentzea.

Gobernu Kontseiluak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena egin ostean, honako aldaketa hauetarako baimena eman ahal izango du, gehienezko edo gutxienezko eraikigarritasunetan:

a) 2/2006 Legearen 77. artikuluan 2. eta 3. ataletan aurreikusitako gehienezko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza hiri-lurzoru finkatugabetan hiria edo herria eraberritzeko berrikuntzetan, bai eta nagusiki bizitegitarako erabiltzeko lurzoru urbanizagarrietako sektoretan.

b) 2/2006 Legearen 77.4 artikuluan aurreikusitako gutxienezko hirigintza-eraikigarritasunaren murrizketa edo gutxiagotzea jarduketan integratuen bidez gauzatutako hiri-lurzoru finkatugabeko aretan, eta nagusiki bizitegitarako erabiltzeko lurzoru urbanizagarrietako sektore bakoitzean, bai eta % 15eko edo gehiagoko batez besteko malda duten azaleretako hirigintza-garapenetan, eta babestutako etxebizitzarako lurzorurik gordetzera behartuta ez dauden udalerrietan.

c) 2/2006 Legearen 77.6 artikuluan aurreikusitako gutxienezko hirigintza-eraikigarritasunaren murrizketa, % 20koa gehienez ere, Arabako Lurralde Historikoko eta Urduñako udal-barrutiko biztanle-gunetan, baldin eta gunen horietan udaletxerik ez badago.

d) Artikulu honetako c atalean ezarritako murrizketa-aukera hori indarrean egongo da babestutako etxebizitzarako erreserbak egitera legez behartuta dauden udalerrien gunen nagusia baino biztanle gutxiagoko gunetarako (gune nagusizat joko da udaletxea dagoen hirigunea edo herrigunea), baldin eta gunen txikiago horrek bi mila biztanle baino gutxiago baditu.

III. KAPITULUA

ZUZKIDURA-ESTANDARRAK

5. artikulua.– Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak.

1.– Sistema orokorren zuzkidura-sarearen barnean, egitura-antolamenduak honako estandar hauek kontuan hartu beharko ditu gutxienez, udal-barrutirako oro har, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 54. artikuluan ezarritako gainerako elementuen kalterik gabe:

a) 5 metro karratuko azalera biztanle bakoitzeko edo bizitegitarako eraikitako 25 metro karratuko, espazio libretarako eta hiri-parketarako (bi kasuetan, jabetza publikokoak). Eremu horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: lorategi-eremuak, haurrentzako jolastokiak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak, parke linealak) eta antzeko beste espazio batzuk, erabilera eta/edo zerbitzu publikoa helburu dutenak.

b) Gainera, 20.000 biztanle edo gehiagoko udalerrietan, 1,5 metro karratutik 2,5 metro karratura bitarteko lurzoru-azalera gorde behar da zuzkidura-bizitokitarako, bizitegitarako gehitutako 100 m² eraikiko, edota, zehaztu gabe egonez gero, planeamenduan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Bizitoki horien kokapena hirigintza-antolamendu xehatuan zehaztuko da.

2.– Sistema orokorren zuzkidura-sarearen barnean, egitura-antolamenduak handi ditzake dekretu honek ezarritako gutxienekoak, eta babes publikoko etxebizitzaren sustapenari lotutako beste gutxieneko batzuk ezar ditzake (lehentasunez, alokatzeko etxebizitzak eta Udalaren jabetzakoak).

3.– Egitura-antolamenduaren aldaketa puntualean zehaztuko, kokatuko eta kalifikatuko dira, zehatz-mehatz, artikulua honetan adierazitako estandarrak betetzeko behar diren lursail-azalera, eta, aipatu aldaketaren kontura zuzenean ezin badira lortu, eta dekretu honen 20.4 artikuluan aurreikusitako soberakinekin ezin badira konpondu, erosketa egiteko kalkulaturako zenbatekoa finantzatuko da, haren ondorioz sortutako jarduketaren edo jarduketaren kontura.

4.– Azken kasu horretan, aldaketa puntualak zehatz-mehatz identifikatuko ditu jarduketa zordunak, bai eta haietako bakoitzaren proportzioa ere, finantza-partaidetzari dagokionez, eta Udal Administrazioak alde aurretik eskuratuko ditu azalera horiek, edota dagozkien hirigintza-jarduketak gauzatzearekin batera. Hala egin ezin bada, ordainetan jasotako zenbatekoa Udal Lurzoru Ondareko dagokion kontu eta programan sartuko da, epemugarik gabe lotuta aipatu xedeari eta/edo lehendik dauden zuzkiduren hobekuntzari. Dena dela, erosteko eta zerbitzuan jartzeko obligazioa bete behar du bost urte igaro baino lehen, diru-sarrera jasotako egunetik kontatzen hasita.

5.– Artikulu honetako 4. atalean aurreikusitako zenbatekoa izango da dagokion egikaritze-unitateko edo jarduketa-eremuko lurzoruaren balioaren araberakoa, eta diru-sarrera egin beharko da lizentzia emateko unean edo birpartzelatze-proiektua nahiz haren pareko izapidea behin betiko onesteko unean.

6. artikulua.– Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan, bai eraikigarritasuna handitzeagatiko zuzkiduretan.

1.– Nagusiki bizitegitarako erabiltzeko hiri-lurzoru finkatugabeen –bai eraikigarritasun haztatua handitu delako, bai hiri-lurzoru finkatugabea delako, bizitegitarako erabiltzeko hiri-lurzoru

finkatugabea barne hartuta— estandar hauek ezarri beharko ditu hirigintza-planeamenduak, gutxienez gisa:

a) Berdegunetarako eta espazio libretarako (parkeak, lorategiak, oinezkoentzako espazioak eta plazak): arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 15 gutxienez, sistema orokorrak alde batera utzita. Salbuespen gisa, berdeguneen eta espazio libreen azalera horretan, gainaldeko aparkaleku-plaza publikoak jartzeko aukera izango da, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 1,5eko azalera hartuta, gehienez ere, sistema orokorrak zenbatu gabe.

b) Tokiko beste zuzkidura publikoetarako, Udal Administrazioak aukera hauen artean erabakiko du, arrazoiak adierazita:

1) 5 metro karratu lurzoru, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako.

2) 5 metro karratuko sabai-azalera, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, eraikuntzako eta hirigintzako kosturik gabe. Azalera horiek ez dira kontuan hartuko hirigintza-eraikigarritasunaren kalkuluan, eta eraikuntza-unitate edo gela gisa entregatuko dira; areto horiek ez dira beste inorenak izango, eta funtzionalki independenteak, itxiak, erabilgarriak eta baliagarriak izango dira. Horretarako, dagokion birpartzelatze-proiektuak esleipen hori gauzatuko du, bai eta eraikuntzaren karga ere, ondoriozko lursailaren edo lursailen gain, betiere karga erreal izanik, eta hala inskribatuko da dagokion jabetza-erregistroan.

c) Ibilgailuen aparkalekutarako: 0,35 aparkaleku-plaza, bizitegitarako erabiltzeko lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan.

d) Landaretarako: bizitegitarako lurzoruan, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da etxebizitza berri bakoitzeko edo ehun metroko eraikuntzako.

2.– Hiri-lurzoru finkatugabea, aurreko atalean aurreikusi diren eta nagusiki bizitegitarako ez diren bi kategorietan, hirigintza-plangintzak honako estandar hauek ezarriko ditu, gutxienez:

a) Berdegunetarako eta espazio libretarako gordetako lurzoruak, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 6koa. Lurzoru horren erdia aparkaleku publikotarako erabili ahal izango da.

b) Nagusiki hirugarren sektorerako erabiliko diren lurzoruetan, 0,35 aparkaleku-plaza gorde beharko dira, gutxienez, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta.

c) Landaretarako, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da gehitutako ehun metro eraikiko.

3.– Hiri-lurzoru finkatugabea, bai jarduketa integratua edo integratuetan, bai zuzkidura-jarduketetan, zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzat hartuta.

4.– Artikulu honetako lehenengo ataleko 1.a) eta 1.b.1) puntuetan aurreikusitako estandarrari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira hirigintza-plangintzak zorupean aparkaleku publikoak, zerbitzu publikoko azpiegiturak (bide-sareak, trenbide-sareak...) eta antzeko beste erabilera publiko batzuk jartzeko xedatutako zuzkidura publikoko azalera. Kasu horretan, aipatu aparkalekuek eta azpiegiturek izaera demaniala izango dute betiko.

5.– Halaber, planeamenduan justifikatuz gero, jabetza publikoko eraikuntzen estalkiak zenbatu ahal izango dira tokiko zuzkiduren estandar gisa, ganean ibiltzeko modukoak izanez gero, baldin eta erabilera eta sarbide publikokoak badira, eta, horrenbestez, legezko estandarraren berezko helburua betetzen badute.

7. artikulua.– Hiri-lurzoru finkatugabeen tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako estandarrak betetzeko ezintasun osoa edo partziala.

1.– Hiri-lurzoru finkatugabeen, arearen, zuzkidura-jarduketaren edo egikaritze-unitatearen tamainak, okupazio-mailak edo hirigintza-ezaugarriek galarazten edo eragozten badute aurreko artikuluan ezarritako estandarrak betetzea, egiturazko hirigintza-antolamenduak edo antolamendu xehatuak ezar dezake estandar horiek lekualdatzea edo konpentsatzea, horretarako arrazoiak azalduta.

2.– Tokiko sistemen estandarrak lekualdatzearen ondorioz estandar horiek betetzeko behar diren lurzoruak egongo dira dagozkien jarduketetatik ahalik eta gertuen, eta lurzoru horiek eskuratu eta Udal Administrazioari doan eman beharko zaizkio.

3.– Lurzoru horiek eskuratzea eta Udal Administrazioari ematea ezinezkoa izanez gero, azalera horiei dagokien balio ekonomikoa kalkulatu eta diru-sarrera egingo da, dekretu honen 5. artikuluan xedatu bezala, Udal Lurzoru Ondareko berariazko kontu eta programan, eta epemugarik gabe lotuta geratuko da aipatu xedeari eta/edo lehendik dauden zuzkiduren hobekuntzari. Dena dela, Udal Administrazioak erosi edo konpentsatu beharko du, bost urte igaro baino lehen.

8. artikulua.– Hiri-lurzoruan sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura-estandarrak betetzea tamaina egokiekin eta eremu homogeen zabalago baten zerbitzura.

1.– Aurreko atalean ezarritakoa gorabehera, egitura-antolamenduak, eta, hala badagokio, antolamendu xehatuak, zuzkiduratarako edo ekipamendutarako azalera eraikiak aurreikusteko, kalifikatzeko eta multzokatzeko gaitasuna izango du hiri-lurzoru finkatu nahiz finkatugabeko areatan, eta honela lortuko dira:

a) Dagozkien egikaritze-unitateak eta/edo zuzkidura-jarduketak doan laga dituztelako.

b) Subsidiarioki, Udal Administrazioak eman dituelako, proportzionalki, aipatu eremuetako bakoitzean aurreikusitako egikaritze-unitateen edo zuzkidura-jarduketen kontura.

2.– Zuzkiduratarako edo ekipamendutarako multzo horiek izan daitezke, bai sistema orokorren zuzkidura-sareari dagozkionak, bai tokiko sareari dagozkionak, eta haien helburua izango da hiri-egiturak birkualifikatzea edo onera ekartzea, eta zuzkidura-espazio horiei tamaina egokia ematea, dagozkien unitateei edo zuzkidura-jarduketei zerbitzu emateko, eta haiengandik gertu egon behar dute nahitaez. Horretarako, egitura-antolamenduak zehaztuko du aipatu unitate edo jarduketa horietako bakoitzari dagokion zuzkiduratarako lurzoruaren proportzioa.

3.– Udal Lurzoru Ondarea dagokion udalaren tresna juridiko eta finantzarioa izango da beharrezko lurzoruak programatzeko, eta, behar izanez gero, erosteko, artikulua honetako lehengo eta bigarren ataletan xedatutakoaren arabera.

4.– Zuzkiduratarako doan laga beharreko lurzoru eta/edo azalera eraiki horiek eskuratuko dira egikaritze-unitateak eta/edo zuzkidura-jarduketak kudeatu aurretik, edo kudeatzearekin batera. Halere, Udal Administrazioak erosi behar baditu, aipatu unitateen edo zuzkidura-jarduketen kontura, erosketa hori egin beharko da bost urteko epean, gehienez jota, dagokion diru-sarrera

udaleko diru-kutxara iritsi dela egiaztatutako egunetik kontatzen hasita. Egiaztapen hori dekretu honen 5. artikuluan xedatutakoaren arabera egingo da.

5.– Udalak helburu horretarako lot edo kalifika ditzake bere lursailak eta/edo bere jabegoko azalera eraikiak. Kasu horretan erosteko obligazioa betetzat joko da azalera berdina izanez gero eta artikulua honetan eta dagozkion xedapenetan aurreikusitakoaren arabera izanez gero. Helburu horretarako lotutako lursailak eta/edo azalera eraikiak txikiagoak izanez gero jatorrizkoak baino, Udal Administrazioak diferentzia hori erosi beharko du, artikulua honetan xedatutako baldintzetan eta epean.

9. artikulua.– Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian.

1.– Nagusiki bizitegitarako diren sektoretako lurzoru urbanizagarrian, antolamendu xehatuak lursail-erreserba hauek ezarri beharko ditu, gutxienez:

a) Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikotarako: 10 metro karratu lurzoru, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, zuzkidura publikotarako ez diren azalera kontuan hartuta. Berdegunetarako eta espazio libretarako gordetako azalera ez da inolaz ere izango sektorearen guztizko azalaren % 15 baino txikiagoa, azalera horretan zenbatu gabe sektorean sartuta dauden sistema orokorrak.

Berdegune eta espazio libre horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: hiri-parkeak, lorategiak, plazak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, haur-jolasak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaiztiak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatua ezarritako beste erabilera batzuk.

b) Ibilgailuen aparkalekutarako: 0,35 aparkaleku-plaza, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikotarako ez diren azalera kontuan hartuta; eta 0,15 aparkaleku-plaza, 25 metro karratuko sabai-azalerako, berdina zenbatuta, zuzkidura publikotarako lursailetan, eta, ondorioz, sarbide publiko eta librea dutenak.

c) Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatutarako, metro karratu bat sabai-azalera, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, zuzkidura publikotarako ez diren azalera kontuan hartuta.

Ekipamendu horiek izan daitezke, besteak beste:

- a) Komertzialak.
- b) Erlijiosoak.
- c) Kulturalak.
- d) Hezkuntzakoak.
- e) Kiroletakoak.
- f) Osasunekoak.
- g) Garraioetakoak.

Ekipamendu pribatu horiei dagokien estandarra bete daiteke, halaber, azalera horiek ekipamendu publikotarako gordeta.

2.– Landaretarako: zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da bizitegitarako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko eta industriarako edo hirugarren sektorerako lurzoruko 100 metroko eraikuntza-gehikuntzako, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza xede duen eremuan.

3.– Nagusiki industriarako edo hirugarren sektorerako lurzoru urbanizagarrien sektoretako antolamendu xehatuak ezarri behar ditu tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikotarako gutxienez gorde beharreko lursailak, sektore guztiaren % 12 edo gehiago har dezaketenak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdegunetarako izango da.

Berdegunetarako zati horren barruan zenbait erabilera gauza daitezke: lorategiak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, urmaelak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratzeak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaitziak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatuan justifikatutako eta ezarritako beste erabilera batzuk, bereziki aintzat hartuta sektoreko ekoizpen-erabilera eta adierazitako legezko estandarra betetzea. Beste erdia ekipamendu kolektibotarako erabiliko da, aparkalekutarako eta antzeko erabileratarako, alegia.

4.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 79.5 artikuluan xedatutakoaren arabera, debekatuta dago artikulua honetan zehaztutako estandarretatik salbuestea, estandar horiek gutxitzea edota beste sektore edo jarduketa-eremu batera transferitzea.

5.– Antolamendu xehatuak erabilera zehatzetarako banatuko ditu artikulua honetan adierazitako zuzkidura publikotarako eta ekipamendu pribatutarako erreserbak, horretarako arrazoiak azalduta, eta alderdi hauek aintzat hartuta:

a) Lehendik dauden zuzkidura eta ekipamenduak, eta indarrean dagoen plangintzan aurreikusita daudenak.

b) Zuzkidura eta/edo ekipamendu batzuei buruz zenbatetsitako premiak.

c) Sektore-administrazioen plangintza, haien eskumeneko zuzkidurak ezartzeari buruzkoa.

IV. KAPITULUA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESTANDARRAK

10. artikulua.– Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara dagokienez.

1.– Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

2.– Erabileranagusiabizitegitarako duen eta jarduketan integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatuko areatan, plan orokorren eta, hala badagokio, plan berezien hirigintza-antolamenduak kalifikatu beharko du lursailen zati bat, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeke. Area bakoitzean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren (lehendik gauzatutakoaren aldean) % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek, gutxienez. Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 20 gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 40 arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzatarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna ordezkatu ahal izango

da udal-etxebizitza tasatuen bidez, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera.

3.– Lehentasunezko erabilera bizitegitarako duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizate-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeke. Sektore bakoitzean, lehendik gauzatutakoaren aldean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek, gutxienez. Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 75 arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzatarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna ordezkatu ahal izango da udal-etxebizitza tasatuen bidez, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera.

4.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan azaldutako babes publikoko etxebizitzatarako ezarritako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa espaziala gauzatu ahal izango da area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzerako ezarritako hirigintza-eraikigarritasunean oro har. Horrenbestez, eraikuntza-unitate kolektiboetan erabilera ezberdinak nahastuta, kohesio soziala bultzatu nahi da.

11. artikulua.– Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko modua.

1.– Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko hirigintza-eraikigarritasuna, plangintza orokorraren berrikuspenak ezartzen ez badu lege honetan finkatutako estandarrak beste modu batera betetzeko, bai hiri-lurzoru finkatugabeak eta urbanizagarriak batera osatutako multzoan, bai bi lurzoru-mota horien artean, bai sektore, area edo egikaritze-unitate desberdinen artean. Azken kasu horretan, Eusko Jaurlaritzako etxebizitza-alorreko eskumena duen sailak baimena eman beharko dio plangintzan hautatutako aukerari, erreserbak modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko, eta, hartara, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.

2.– Babes publikoko araubideari lotutako etxebizitzaren estandarra aplikatuko da, plangintzan xedatutako bizitegitarako sabai-azaleraren metro karratuen arabera.

3.– Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna handitu delako estandar hori aplikatu behar denean, kalkulua egiteko kontuan hartuko da antolamendu berrian esleitutakoaren eta lehendik gauzatutakoaren arteko desberdintasuna, azken horretan barne hartuta, ondorio horietarako soilik, eraikitzen ari diren eta behin-behineko kalifikazioa duten etxebizitzak, halakorik balego.

4.– Aurrekoa gorabehera, ekainaren 30eko 17/1994 Legeak, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazten dituenak, xedatutakoaren arabera egokitutako planen egitura-antolamenduaren aldaketetan hirigintza-eraikigarritasuna handitzea proposatzen bada, 2/2206 Legean ezarritako babestutako etxebizitzaren eraikigarritasun-estandarrak aplikatuko dira, aipatutako gehikuntzari dagokionez soilik, eta gehikuntza hori kalkulatu da hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutakoarekiko. Gainera, eraikigarritasuna erreferentziatzen hartuta zenbatuko da gehikuntza hori, etxebizitzaren kopuruari erreparatu gabe.

12. artikulua.– Behartuta ez dauden udalerrietan betetzeko modua.

1.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, xedatutakoaren arabera, udalerriri batzuk ez daude behartuta babestutako etxebizitzatarako lurzoru-erreserbak

aplikatzera. Udalerrri horiek, nagusiki bizitegitarako diren antolamendu-eremutan, babes publikoko etxebizitzatarako erabili beharko dute, 27.4 artikuluan xedatutakoari jarraiki, eskuratutako lursailei esleitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna.

2.– Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, dagokion barrutiaren birpartzelatzearen ondorioz, Udal Administrazioak, gutxienez, orube edo lursail eraikigarri baten jabetza osoa eskuratzen ez duenean, 2/2006 Legearen 27. artikuluan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapen osoa edo haren zati bat dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, eta diru hori Udal Lurzoru Ondareari atxiki beharko zaio.

3.– Halaber, betetze hori egiaztatzeko, hirigintza-eraikigarritasuna beste antolamendu-eremu batzuetara transferitu ahal izango da, etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak horretarako baimena eman ondoren, dekretu honetan jasotako eraikigarritasunen transferentziari buruzko xedapenen arabera.

13. artikulua.– Babes publikoko araubideren bateko etxebizitzatarako lurzorua gordetzeko betebeharrak salbuetsitako egikaritze-unitateak.

1.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 80.5 artikuluan xedatutako ondorioetarako, babes publikoko araubideren bateko etxebizitzatarako lurzorua gordetzeko betebeharrak salbuetsita geratuko dira nagusiki bizitegitarako erabiltzeko egikaritze-unitate bat edo gehiago barne hartzen dituzten hiri-lurzoruko jarduketa integratuak, 20 etxebizitza edo gutxiago izanez gero, edota 2.000 m²-ko edo gutxiagoko sabai-azalera izanez gero.

2.– Egikaritze-unitate horretan edo horietan egindako etxebizitza guztiak udal-araubide tasatuko etxebizitzatarako izan behar dute. Haien araubide juridiko eta ekonomikoa arautzeko udal-ordenantzarik eman ez bada, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko araudi autonomikoa aplikatu beharko da.

3.– Halere, artikulua honetan xedatutako salbuespenaren onuradun diren pertsona edo entitate publiko zein pribatuek borondatez uko egin diezaioke salbuespen horri. Horretarako, idatzizko adierazpena aurkeztu behar dute udalaren aurrean, tituludun direla egiaztatuta. Tituludun bati baino gehiagori dagozkien jabetzak izanez gero, uko egiteko ezinbestekoa izango da eremuko lurzorua-azaleraren jabetzaren erdia baino gehiago ordezkatzeko dutenen arteko akordioa.

4.– Aurreko paragrafoan aurreikusitako uko egitea gauzatuz gero, unitate horrek bete beharko ditu edo unitate horiek bete beharko dituzte babestutako etxebizitzaren legeko estandar guztiak, salbuetsita ez daudenean bezala, hirigintzako araudian aurreikusitako babestutako eraikigarritasuna transferitzeko aukerak barne hartuta.

14. artikulua.– Legezko gutxieneko baldintzak babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko eta osorik betetzeko.

1.– 2/2006 Legearen 80. artikuluan xedatutakoaren arabera, babes publikoko etxebizitzaren estandarrik bete behar direnean, honako modu hauetan egin daiteke:

- Transferentzia bidez, aldaketa puntualen edo egitura-antolamenduaren berrikuspen partzialen espedientetan.

- Osorik betetzearen bidez, egitura-antolamenduen berrikuspen integralerako espedientetan.

2.– Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, osorik bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu direnak, eta plangintza orokorreko dokumentuaren

indarraldian gauzatu ez direnak, kontuan hartu behar dira, plangintza orokor horren berrikuspen-espeditenteak bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.

3.– Egitura-antolamenduaren berrikuspen partzialetan eta aldaketa puntualetan, transferitzeko gehienezko muga ezartzen da lurzoru urbanizagarrian: sektore bakoitzeko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko hogeita bost. Halere, lurzoruaren metro karratu bakoitzeko 0,4 metro karratuko edo gutxiagoko sabai-azalera duten sektore urbanizagarrietan (sistema orokorretarako lurzoru kontatu gabe) bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko berrogeita hamar transferitzeko baimena eman daiteke, gehienez.

4.– Egitura-antolamenduaren aldaketa puntualetan, transferentzia hori egiteko bermatu behar da alde aurretik edo aldi berean gauzatu dela transferitutako estandarra, eta, bestela, Udal Administrazioak onetsi behar du –interesdunek eskatuta– Udal Lurzoru Ondarean sartzea; horrenbestez, dagokion konpentsazioa jasoko du, osorik edo partzialki salbuetsitako eremuko eraikigarritasunaren zati bat eskuratuta, edo dagokion balio ekonomikoa jasoko du, dekretu honen 5. artikuluan xedatutakoaren arabera.

5.– Hiriak eta herriak berroneratzeko eta biziberritzeko eremuetan, dagokion udalaren eskariz eta eragindakoek eskatuta, etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena eman dezake eraikigarritasun babestua Udal Lurzoru Ondarera transferitzeko. Horretarako, artikulua honetan ezarritako baldintzak betetzea eskatuko du, eta aipatu transferentziarekin batera egin beharreko konpentsazioaren zenbatekoa salbuetsi edo murriz dezake.

15. artikulua.– Transferentziak egiteko edo babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna osorik betetzeko baimena ematea.

1.– Etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena eman dezake babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko edo babestutako etxebizitzaren estandarri osorik betetzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak transferentziaren edo osorik betetzearen alde behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena emateko ekitaldiaren ostean.

2.– Helburu horretarako, behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren dokumentuak berriaz adierazi behar ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adierazi behar da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berriazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

3.– Dekretu honen 14.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako, egitura-antolamendua berrikusteko dokumentuak, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko baimena eskatzea helburu badu, atxikita eramango du eraikigarritasun horri buruz lehendik egindako berrikuspen– edo aldaketa-espeditetan baimendutako transferentziak zehatz-mehatz nola bete diren adierazten duen likidazio-txostena.

V. KAPITULUA

ZUZKIDURA-BIZITOKIEN ESTANDARRA

16. artikulua.– Zuzkidura-bizitokiaren definizioa.

1.– Araudi honen ondorioetarako, zuzkidura-bizitokitza hartuko da bizitzeko egokia den bizitegi-erakuntza, ekipamendu publiko edo zuzkidura publiko gisa eratua, aldi baterako etxebizitza-

beharrei nahiz premia handian dauden kolektibo edo pertsonen beharrei erantzuteko, errenta edo kanon baten truke.

2.– Zuzkidura-bizitokiak erkidegoaren ekipamendutarako edo udal-zuzkiduretarako jabetza publikoko lurzoru eta eraikinen gainean edo haien zati batean jar daitezke, eta etxebizitza bat legez eskuratzeko arazoak dituzten pertsonentzat izango dira.

17. artikulua.– Zuzkidura-bizitokitarako lurzoruaren legezko estandarra.

1.– Sistema orokorraren kalifikazioarekin, hogeita mila biztanle edo gehiagoko udalerrietan, nagusiki bizitegitarako diren antolamendu-eremuetan, egitura-antolamenduak zuzkidura-bizitokitarako kalifikatu beharko du 1,5 metro karratutik 2,5 metro karratura bitarteko lurzoru-azalera, bizitegitarako gehitutako 100 metro karratu eraikiko, edota, zehaztu gabe egonez gero, aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Gehikuntza hori kalkulatzeko lehendik gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da oinarri.

2.– Gainerako udalerrietan, egitura-antolamenduak ezar dezake zuzkidura-bizitokitarako lurzoruen aipatu estandarra, aurreko paragrafoan xedatutako gehienezko muga kontuan hartuta, lorpena dagokien area edo sektoreei loturik, haietan sartuta edota haiei atxikita.

3.– Artikulu honetako 1. eta 2. ataletan ezarritako estandarretarako lurzoruak zenbatzeari dagozkionez, mugak ez dira aplikatuko jabetza publikoko lursail edo orubeei, eta dagokion Udal Administrazioak libreki hartuko du zuzkidura-bizitokitarako osorik edo partzialki kalifikatzeko erabakia.

4.– Zuzkidura publikoak direnez, zuzkidura-bizitokiei ez zaizkie aplikatuko eraikigarritasun-mugak, ez eta hirigintzako araudien arabera gorde beharreko lur-sailen eta babespeko etxebizitzaren gutxienezko estandarrak. Halere, dagokien araudi teknikoa betetzeko garaian, bizitzeko erabiliko direla joko da.

18. artikulua.– Zuzkidura-bizitokien estandarra zenbatzea eta betetzea.

1.– Aurreko artikuluan deskribatutako lurzoru-kalifikazioaren betebeharra ezarriko da urbanizazio-karga guztiez libre egongo den lursailaren gainean, lursailaren barneko urbanizazioa salbuespen bakarra izanik.

2.– Estandarra betetzeko, bide hauetako bat har daiteke:

a) Banaka, eremu bakoitzean edo lurzoru-mota bakoitzaren barruan.

b) Udalerrian, oro har, egitura-antolamenduak horretarako adierazitakoari jarraiki, dekretu honen 8. artikuluan aurreikusitako multzokatzeko aukera barne hartuta.

3.– Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduaren berrikuspenek eta/edo aldaketek memorian justifika dezakete berrikusten eta/edo aldatzen duten planeamenduan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokien erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak derrigorrezko txostena egin ostean.

VI. KAPITULUA

ESTANDARRAK HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAN

19. artikulua.– Egitura-antolamenduaren eta hirigintzako estandarren berrikuspen osoa edo partziala.

1.– Egitura-antolamendua osorik edo partzialki berrikusteko espedienteek bete beharko dituzte dekretu honetan ezarritako sistema orokorren zuzkidura-sareari dagozkion hirigintzako estandarrak, bertan jasotako xedapenen arabera.

2.– Aurrekoaren kalterik gabe, berrikuspen osoak nahiz partzialak egiteko espedienteek bermatu behar dituzte, gutxienez, honako helburu hauek:

a) Hiri-espazioen eta espazio urbanizagarrien kalitatea hobetzeko baliagarri izatea, zuzkidura-sare publiko eta pribatuei dagokienez.

b) Indarraldian babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki nahikoa izatea, aurreikusitako eskariaren arabera.

c) Ezarritako hirigintzako estandarrak betetzeko modukoak eta indarrean dauden hirigintzako xedapenen arabera lor daitezkeenak izatea.

d) Udal Lurzoru Ondarea errealitate juridiko eta praktikoa izatea, legeek eta arauak ezarritako eginbeharrak betetzeko.

20. artikulua.– Egitura-antolamenduaren aldaketa puntuala eta hirigintzako estandarrak betetzea.

1.– Aldaketa puntualaz baliatuta, planeamendua gauzatzean hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailek bete beharko dituzte lurzoru urbanizagarriari dagozkien estandarrak, gehienezko eta gutxienezko hirigintza-eraikigarritasunei eta tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikotarako eta babes publikoko etxebizitzatarako lursail-azalaren erreserbei dagokienez, 2/2006 Legean eta dekretu honetan aurreikusitako aldaketan eta modulazioen kalterik gabe.

2.– Hirigintza-antolamendurako plangintzen aldaketetan, lehendik zuzkidura publikotarako xedatutako lursail eta orube guztiei lehengo erabilera berdina eman behar zaie, non eta erabilera horren premiarik ez dagoela justifikatzen ez den, erabileraren araberrako alorrean eskumena duen administrazioaren alde aurreko txostenaren bidez.

3.– Artikulu honetako bigarren atalean adierazitako aldaketetan erabakitzen bada, behar bezala arazoituta, aipatu zuzkidura-lursailak babes publikoko etxebizitzatarako edo irabaziak sortzen dituzten beste erabilera batzuetarako erabiltzea, eraikigarritasuna handitzen dutela ulertuko da, eta gehikuntza horri aplikatuko eta eskatuko zaizkio dagozkion sistema orokorren eta tokiko sistemen legezko estandarrak.

4.– Halaber, egitura-antolamenduaren aldaketak egokitu behar badu berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorrerako zuzkidura, aldaketa horretan proposatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 105.3 artikuluan xedatutakoari jarraiki, kontuan hartu eta zenbatu ahal izango ditu plangintza orokorrean jasotako soberakinak, zuzkidura horietarako legez eska daitezkeen gutxienezkoak erreferentziatzat hartuta. Horretarako, plangintza orokorrak aurreikusi behar du soberakin horientzako kokagune egokia, bai eta kudeatzeko eta lortzeko modu zehatza ere. Gainera, aipatu aldaketak berariaz justifikatu behar du egindako zenbaketa.

21. artikulua.– Lursailak hiri-lurzoru gisa birsailkatzean babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea.

Hirigintza-plangintzaren aldaketek, edozein bitarteko erabilita ere, lursail batzuk nagusiki bizitegitarako hiri-lurzoru gisa birsailkatzen baldin badituzte, honako arau hauek bete beharko dituzte:

a) Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta zeuden lursailak hiri-lurzoru gisa birsailkatuz gero, nahitaez bete beharko dituzte lurzoru urbanizagarriei dagozkien babes publikoko etxebizitzaren estandarrak.

b) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eta plangintza gauzatzean hirigintzako aldaketarik egin gabeko lursailek berdin-berdin bete beharko dituzte lurzoru urbanizagarriei dagozkien babes publikoko etxebizitzaren estandarrak.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak egokitzeko modua.

1.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, bigarren xedapen iragankorrean ezarritakoa betetzeko, hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko eta gutxienezko mugak automatikoki aplikatzeari dagokionez, egiturazko hirigintza-antolamendua egokitzeko dokumentuak honako jokabide hauetako bat hartzeko aukera izango du, lurralde-antolamenduan eta hirigintzako legedian xedatutakoari jarraiki:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko edo murrizteko agindua ematea.

b) Antolamendu-eremuaren azalera murriztea edo handitzea.

c) Lorpena helburu hartuta, eremuaren barneko edo eremuari atxikitako sistema orokorretarako lurzoruen azalera murriztea.

2.– Egokitzapen hori bi modutan egin daiteke:

a) Automatikoki. Egitura-antolamenduaren plangintzarako dokumentu berri bat idazteko eta izapidetzeko premiarik gabe. Hautatutako konponbidea justifikatu behar da antolamendu xehatuaren dokumentuan.

b) Egokitzapen-dokumentuaren bidez. Egitura-antolamendurako dokumentu bat, udalerrri osoan edo zati batean eragina izango duena, idatzi eta izapidetu behar da.

Bigarrena.– Eskoletarako ekipamendu publikorako lurzorua gordetzea.

1.– Sistema orokorretarako zuzkidura-sarearen barnean, udal-administrazioek aurreikusiko dute, plangintza orokorraren bidez, Euskal Eskola Publikoaren eskolarako ekipamendu publikorako beharrezkoa izango den lurzoru-erreserba. Kontuan hartu beharko dituzte Haur Hezkuntzan, Lehen Hezkuntzan, Derrigorrezko Bigarren Hezkuntzan eta Batxilergoan izango diren premiak, eskola-maparen eta Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza, Unibertsitate eta Ikerketa Sailaren planen arabera.

2.– Eskoletarako edo hezkuntzarako erreserba horrek bete beharreko premiak antolatzen dituen lurraldearen arloko planik ez baldin badago, lau mila eta bostehun metro karratuko lursaila gordeko da Haur eta Lehen Hezkuntzarako, eta beste hainbesteko azalera gordeko da Derrigorrezko Bigarren Hezkuntzarako eta Batxilergorako, eskola-barrutia erreferentziazat hartuta.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa.– Hiri-lurzoru finkatugabeari tokiko zuzkiduren estandarrak aplikatzea.

Dekretu honen 6. artikuluan xedatutakoari jarraiki, hiri-lurzoru finkatugabearen eraikigarritasun haztatua gehitzean eta jarduketa integratuen bidez kudeatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabearen tokiko zuzkiduren estandarrak arauari egokitu behar zaizkio, antolamendu xehatuaren aldaketaren bidez.

Bigarrena.– Zuzkidura-estandarrak Udal Lurzoru Ondarearen bidez betetzeko araubide iragankorra.

Dekretu honen 5. artikuluan eta hari lotutakoetan sistema orokorretarako zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrak betetzeari buruz xedatutako arauak, bai eta 8. artikuluan eta hari lotutakoetan sistema orokorretarako nahiz tokiko sistemetakoko zuzkidura-estandarrei buruz xedatutakoak, aurreikusitako zuzkidura-multzoen bidez aplikatzeko, aurrez berrikusi behar da egokitzapena egiteko oinarri hartuko den egitura-antolamendua.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Dekretu honetan xedatutakoaren aurka edo kontraesanean dauden arauzko xedapen guztiak indargabetuta geratzen dira; bereziki, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak, 2., 3., 11. (2. paragrafoa), 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 24., 25., 26., 27., 28., 35., 36. eta 41. artikuluetan eta bigarren eta laugarren xedapen iragankorretan adierazitakoak indargabetuta geratzen dira.

AZKEN XEDAPENA.– Indarrean jartzea.

Dekretu hau indarrean jarriko da Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean.

Vitoria-Gasteizen, 2012ko uztailaren 3an.

Lehendakaria,
FRANCISCO JAVIER LÓPEZ ÁLVAREZ.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.