

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4311

AGINDUA, 2026ko abuztuaren 31koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez baimendu egiten baita, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.7 artikuluan aurreikusitako prozeduraren arabera, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak, osotara, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokor guztian betetzea etxebizitzak transferituz.

Ikusi dugu Hondarribiko Udalak baimena eskatu duela babes publikoko bizitegitarako legez aurreikusita dagoen eraikigarritasuna udaleko eremu bat baino gehiagoren artean banatzeko; izan ere, eremu batzuetan estandarra mehetu egin bada ere, ordainetan, beste batzuetan areagotu egin da, eta zehatz-mehatz dago zehazturik non.

EGITATEAK

2026ko maiatzaren 11n, Hondarribiko Udalaren eskaera bat sartu zen. Eskaera horren bidez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.7 artikuluan aurreikusi-tako baimena eskatzen zen, babes publikoko etxebizitzaren estandarra Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko hainbat eremuren artean transferitzeko.

Ezarritako prozedurarekin bat etorritik, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspena hasiera batean 2023ko maiatzaren 11n onartu zen, eta 2023ko maiatzaren 23an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. 2025eko ekainaren 19an onartu zen behin-behi-nean, eta 2025eko ekainaren 30ean argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Ondoren, 2026ko martxoaren 11n egindako bilkuran, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak hari buruzko txostena egin zuen, eta zenbait zuzenketa eskatu zituen, behin betiko onartu aurretik.

Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak 2026ko uztailaren 14an aztertu ditu zuzenketa horiek, eta ez dute ondoriorik babes publikoko etxebizitzaren estandarra betetzeari dagokionez.

2026ko abuztuaren 17an, Hondarribiko Udalaren beste eskaera bat sartu zen, zuzendu beharreko datuak eta azalpenak zuzendu ondoren. Atzera, baimena eskatzen zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko eremu batzuen artean etxebizitzak transferituz bete ahal izateko, orotara, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak.

OINARRI JURIDIKOAK

1.– Sail honek badu eskumena aztergai dugun espedientearen ebazteko, hala baitago xedaturik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 80.7 artikuluan eta Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 11.1 artikuluan eta 18.3 artikuluan. Araubide horren arabera eratzen da Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenaren aurreikusitako transferentzia, betiere Hirigintzako estandarrak arautzen dituen Dekretuko xedapen iragankorrekarekin bat (45/2025 Dekretua, otsailaren 18koa).

2.– Eskatu dutena da babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua estandarra udalerriko osoan konpentsatzea.

Lurraldearen okupazioa eta hiriaren funtzionaltasuna arrazoi-legez antolatu behar direla-eta, baldintza bat jarri dugu, derrigor bete beharrekoa: Tudelenea – Botika eraikitzeko prozesua hasi baino lehen, baldintza gisa, Presan eta Muliaren egitekoak diren BPE jarduketa guztiak exekuturik behar dute egon -horra transferitzen baitira Lurzoru Urbanizagarriaren defizitak-, ziurtatuz, horrela, babes publikoko etxebizitzak aldeztu aurretik egikaritu direla.

3.– Hondarribiko Udalak egindako eskaera organo honi atxikitako zerbitzu teknikoek aztertu dute. Hala, 2/2006 Legeak dionenez, bizitegiarako hiri-lurzoruan, 2.322,90 m² (s), gutxienez, babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko gorde behar dira: 1.161,45 m² (s), gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko; eta, gainerakoan, 2.322,90 m² (s)-ra iritsi arte, etxebizitza tasatuak. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 8.353 m² (s) antolatzen ditu babes sozialeko etxebizitzarako moduan, eta 2.906 m² (s), berriz, etxebizitza tasatutarako gisan.

Era berean, lurzoru urbanizagarri sektorearen kasuan, gutxieneko estandarrak honako hauek dira: 76.535,45 m² (s) babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzarako; hots, 56.125,99 m² (s), gutxienez, babes sozialeko etxebizitzarako, eta gainerakoa, 76.535,45 m² (s) iritsi arte, etxebizitza tasatutarako. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 54.501 m² (s) antolatzen ditu babes sozialeko etxebizitzarako moduan, eta 19.016 m² (s), berriz, etxebizitza tasatutarako gisan.

Ikusi dugu zer jartzen duen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa); Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan (uztailaren 3koa), eta Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostenean, eta

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Ados egonik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea eta Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko zehaztapenetan ezarritakoarekin, baimena ematea lege horretako 80.7 artikuluan aurreikusitako etxebizitza-transferentzia egiteko.

Agindu honetako eranskinean dago jasota Hondarribiko udalerriko eremu bakoitzean zenbateko erreserba egin behar den babes sozialeko etxebizitzarako eta zenbatekoa, berriz, erregimen tasatuko etxebizitzarako.

Bigarrena.– Baimena, baldintza baten pean ematen dugu: Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testuan sartzea espediente batez izanaren justifikazioa, 2/2006 Legearen 80.7 artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 15. artikuluan arabera, araubide horren arabera eratu baitzen HAPOn aurreikusitako transferentzia.

Hirugarrena.– Baimen hori aurreko apartatuetan ezarritako baldintzetan ematen da. Hortaz, behin betiko onarpena emateko orduan baldintza horiek aldatu egiten badira eta horrek, gero, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak osotara betetzeko orduan eragina duten eremuak edozein aldatzea badakar (hartzaileak eta igorleak), baimenak ez du baliorik izango.

Laugarrena.– Agindu hau Hondarribiko Udalari jakinaraztea.

Agindu hau behin betikoa da eta administrazio bidea bertan amaitzen du. Nahi izanez gero, interesatuak Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkeztu dezake Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Edonola ere, aurretiaz Berraztertzeako Hautazko Errekurtsoa ere aurkez dakioke Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuari, agindua argitaratu edo jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekursorik aurkeztu harik eta berraztertzeakoaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko abuztuaren 31.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

ERANSKINA

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko abuztuaren 31ko Aginduaren eranskina. Agindu horren bidez, baimena ematen da babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrik Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokor guztian etxebizitzak transferituz betetzeko osotasunean.

	Gaur egungo eraikigarritasuna	Proposatutako eraikigarritasuna					Gutxieneko estandarrik	
		E. libreak	Babes publikoko etxebizitzak		Guztira	Eraikigarritasun gehikuntza	Babes publikoko etxebizitzak	
			BSE	E. tasatua	Guztira BPE		BSE	E. tasatua
Bizitegirako hiri-lurzorua	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera
AI 7.1.1/AI 8.7.1 – Cubo de la Magdalena / Labreder)	0,00	3.615,23	2.192,01	0,00	2.192,01	5.807,24	1.161,45	1.161,45
AD 8.2 Presa (actuación de dotación / zuzkidura-jarduketa)	0,00	0,00	3.254,00	0,00	3.254,00	3.254,00	0,00	0,00
AD 8.4.2. Muliarte II (actuación de dotación / zuzkidura-jarduketa) **	0,00	0,00	2.906,00	2.906,00	5.812,00	5.812,00	0,00	0,00
Hiri-lurzorua guztira	0,00	3.615,23	8.352,01	2.906,00	11.258,01	14.873,24	1.161,45	1.161,45
	Gaur egungo eraikigarritasuna	E. libreak	BSE	E. tasatua	Guztira	Eraikigarritasun gehikuntza	BSE	E. tasatua
		m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera
Bizitegitarako lurzoru urbanizagarria	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera	m² sabai-azalera
3.2- Karmeldarrak	1.203,00	5.448,00	11.986,00	4.359,00	16.345,00	21.793,00	11.986,15	4.358,60
4.2- Sorondonea	0,00	932,00	2.049,00	745,00	2.794,00	3.726,00	2.049,30	745,20
8.5- Tudelenean-Botika ***	317,00	9.497,00	20.893,00	7.598,00	28.491,00	37.988,00	20.893,40	7.597,60
8.6- Montañenea	0,00	5.000,00	2.500,00	0,00	2.500,00	7.500,00	4.125,00	1.500,00
8.8- Ebanikenea	0,00	7.653,58	17.072,16	6.314,52	23.386,68	31.040,26	17.072,14	6.208,05
Lurzoru urbanizagarria guztira	1.520,00	28.530,58	54.500,16	19.016,52	73.516,68	102.047,26	56.125,99	20.409,45
Guztira	1.520,00	32.145,81	62.852,17	21.922,52	84.774,69	116.920,50	57.287,44	21.570,90
Estandarren betetzea			5.564,73		5.916,35		78.858,34	

* Likidazio-txostenaren justifikazioa, 7.2 Etxebizitza atalean eta 8. koadroan
** AD 8.4.2 Muliarte II bere gain hartzen ditu bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren BPEen defizitak
*** 8.5- Tudelenean-Botika: nahitaezko betekizuna: eraikuntza-prozesuaren hasiera AD 8.2 Presa eta AD 8.4.2 Muliarte II BPE guztiak alde aurretik gauzatzearen baldintzapean dago.