

24/11

*irizpena*

HIRIGINTZA ESTANDARREN  
Dekretu Proiektuari buruzkoa

Bilbon, 2011ko abenduaren 23a



CES  
EGAB

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea



CES  
EGAB

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea

©**Argitalpena:** Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordea  
Gran Vía 81, 7. solairua  
48011 Bilbao. Bizkaia  
[www.cesvasco.es](http://www.cesvasco.es)

**Maketazioa:** Cuatrobarras

**Inprenta:** Imprenta Gestingraf

**Lege Gordailua:** BI-49-2012



*i*rizpenda <sup>24/11</sup>



## **I. SARRERA**

---

2011ko azaroaren 29an, Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Sailaren idatzia sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean. Bertan, txostena eskatu zen *“Hirigintza Estandarren Dekretu Proiektuari”* buruz, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ekainaren 27ko 9/1997 Legeko 3.1.b artikuluan ezarritakoaren arabera.

Kontsultatu zaigun lege-ekimenaren xedea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legetik eratorritako *“hirigintza-estandarrik”* arautzea da, arau honen garapenari jarraiki, horiei dagokienez antzemandako benetako beharriari erantzuna emateko beharrezkoak diren mekanismo eta moldaketak sartuta. Aipatu ondoretarako, hirigintza-estandartzat joko da ekipamendu, eraikigarritasun-muga edo hornidura-ostatuari dagokienez hirigintza-plangintzarako loteslea eta menderaezina den legezko edo arauzko xedapena.

Berehala bidali zitzaizen agiriaren kopia Batzordeko Osoko Bilkurako kide guztiei, beren proposamen eta iritziak igortzeko eta Lan Batzorde egokiari horien berri emateko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamenduari buruzko Araudian ezarritakoaren arabera. 2011ko abenduaren 21ean, Gizarte Garapenerako Batzordea bildu zen, abenduaren 23ko osoko bilkurara igorri den Irizpen Aurreproiektu hau baloratzeko. Bertan, aho batez onartu zen.

## **II. EDUKIA**

---

“Hirigintza Estandarren Dekretu Proiektuaren” testuak hitzaurrea, 21 artikulua (6 kapitulutan banatuta), xedapen gehigarri bat, 4 xedapen iragankor, xedapen indargabetzaile bat azken xedapen bat dauzka. Laburbilduz, honakoa da edukia.

## **I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua. Xedea
2. artikulua. Kontzeptuak

## **II. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

3. Artikulua. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-estanda-rrak betetzea
4. Artikulua. Eraikigarritasun-estandarretan aldakuntzak baimen-tzea

## **III. KAPITULUA. HORNIDURA-ESTANDARRAK**

5. artikulua. Sistema orokorren sareko hornidura publikoetara bideratutako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak
6. Artikulua. Tokiko sistemen sareko horniduretarako eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak hornidurazko jarduera integratuen hirilurzoru ez finkatuan, eraikigarritasuna handitzeagatik
7. artikulua. Hiri-lurzoru ez finkatuan tokiko sistemen sareko hornidurako eta ekipamenduetako estandarrak osorik edo partzialki betetzeko ezintasuna
8. artikulua. Tokiko sistemetako eta sistema orokorretako hornidura-estandarrak betetzea hiri-lurzoruan, dimentsio egokiekin eta eremu homogeneo zabalagoaren zerbitzura
9. artikulua. Tokiko hornidura-estandarrak lurzoru urbanizagarrian

## **IV. KAPITULUA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESTANDARRAK**

10. Artikulua. Babes publikoko araubideren baten menpeko etxebizitzen gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak
11. artikulua. Babes publikoko etxebizitza-estandarrak betetzeko modua
12. artikulua. Betebeharririk gabeko udalerrietan betetzea

13. artikulua. Babes publikoko araubideren baten pean dauden etxebizitzetarako lurzorua erreserbatzeko betebeharretik salbuetsietako egikaritze-unitateak
14. artikulua. Egoitza-eraikigarritasun babestuaren lekualdaketak baimentzeko gutxieneko legezko baldintzak
15. artikulua. Egoitza-eraikigarritasun babestuaren lekualdaketak baimentzea

## **V. KAPITULUA. HORNIDURA-OSTATUEN ESTANDARRA**

16. artikulua. Hornidura-ostatuaren definizioa
17. artikulua. Hornidura-ostatueterako lurzoruaren legezko estandarra
18. artikulua. Hornidura-ostatuaren estandarren zenbaketa eta betearazpena

24/11 

## **VI. KAPITULUA. ESTANDARRAK HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAN**

19. artikulua. Egitura-antolamenduaren eta hirigintza-estandarren berrikuspen partziala edo osoa
20. artikulua. Egitura-antolamenduaren aldaketa zehatza eta hirigintza-estandarren betearazpena
21. artikulua. Babes publikoko etxebizitzaren estandarren betearazpena, lursailak hiri-lurzoru gisa sailkatzean

## **XEDAPEN GEHIGARRIAK**

Bakarra. Plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak egokitzeko modua

## **XEDAPEN IRAGANKORRAK**

- Lehenengoa. Tokiko hornidura-estandarrak hiri-lurzoru ez finkatuan aplikatzea
- Bigarrena. Hornidura-estandarrak betetzeko araubide iragankorra,

- Lurzoruaren Udal Ondarearen bidez
- Hirugarrena. Egoitza-eraikigarritasun babestuaren estandarren aplikazioa
- Laugarrena. Etxebizitza babestuko estandarrak betetzeko modua, 17/1994 Legea egokitutako antolamendu xehatuaren aldaketetan

## XEDAPEN INDARGABETZAILEA

### AZKEN XEDAPENA. Indarrean jartzea

24/11*i*

Kontsultatu zaigun Dekretu Aurreproiektuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legetik eratorritako "hirigintza-estandarrak" arautzen ditu zehazki, arau honen garapenari jarraiki, horiei dagokienez antzemandako beharriaz erantzuna emateko beharrezko diren mekanismo eta moldaketak sartuta.

Horien artean, eta arlo, sektore, egikaritze-unitate eta "hornidura-jardueretako" gutxieneko parametroei eta hirigintza-ezaugarriei dagokienez, estandarrak hiri-lurzoru finkatu gabeen edo lurzoru urbanizagarrien arabera bereizten dira, orain arte lurzoru-mota desberdinak parekatzean antzeman diren kalteak gaindituta.

Halaber, eta "hirigintza-estandarrei" dagokien arauketa zehatza-goarekin batera, dekretuak ahalegina egiten du "hornidurazko jarduera", "aurretiaz gauzatutako eraikigarritasuna" edo "hirigintza-antolamendu bidez aurretiaz egotzitako eraikigarritasuna" bezalako lege-adierazpenak zehazteko, garrantzia praktikoa handia dute eta.

### I. kapitulua. Xedapen orokorrak

Lehenengo eta behin, arau honen xedea zehaztu da (**1. artikulua**): Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege hau garatzea, hirigintza-eraikigarritasunen mugetan, hornidura-estandarretan, babes publikoko etxebizitzaren estandarretan eta hornidura-ostatuaren estandarretan zehazten diren hirigintza-estandarrei dagokienez.



Aipatu ondoretarako, "hirigintza-estandarizat" joko da hornidura, ekipamendu, eraikigarritasun-muga edo hornidura-ostatuari dagokienez hirigintza-plangintzarako loteslea eta menderaezina den legezko edo arauzko xedapena. Legezko estandarra planean finkatu ondoren, ezingo da txikitu, salbu eta hirigintzako araudian aurreikusitako eran lekualdatu edo konpentsatzen bada.

Ondoren, **2. artikulua** honako kontzeptuak azaltzen ditu:

- Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan hornidura publikoetako gutxieneko estandarrak
- Aurretiaz gauzatutako eraikigarritasuna
- Hirigintza-antolamendu bidez aurretiaz egotzitako eraikigarritasuna
- Hornidura-jarduera

24/11 

## II. kapitulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak

**3. artikulua** lurzoru-mota desberdinetarako gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasun-estandarrak zenbatzen ditu, 2/2006 Legean ezarritako eran (77. artikuluan). Hirigintza-eraikuntzetan igoerak edota murrizketak aitortzeko aukerak, legez aurreikusitako kasuetan, **4. artikuluan** jasotzen dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen bidezko baimen pean.

## III. kapitulua. Hornidura-estandarrak

Ondoren, dekretuak legezkoetasunaren betearazpena eta garapena jorratzen ditu, legezko estandarretarako azalera ezartzeari dagokionez, sistema orokorren sarekoen eta tokiko sistemen sarekoen artean bereizketa eginda:

- Lehenengoei dagokienez (**5. artikulua**), "egitura-antolamenduak" esku-hartzeetatik ahalik eta hurbilen utzi beharko du bost metro karratuko azalera biztanle bakoitzeko edo egoitza-erabileran eraikitako hogeita bost metro karratu bakoitzeko, espazio libre eta hiri-parkeetarako, agindu berean "hornidura-ostatuari" buruzko estandarra agertzen delarik.

Halaber, sistema orokor horietara bideratutako azalerak igotzeko aukera eskaintzen da, honakoa argituz: “espazio libreetarako eta hiri-parkeetarako” erabilerak lorategi, kirol eta zerbitzu publikorako espazio bilakatu daitezke, besteak beste, horretarako arrazoiak badaude.

- Tokiko sistemen sarerako lursailak erreserbatzean (**6. artikulua**), “hiri-lurzoru finkatu gabeko” jardueri eska dakieken estandarrak ezartzen dira, jarduera horiek jarduera integratuen bidez edo hornidura-jardueren bidez gauzatu arren, hirigintza-erakigarritasuna aurretiaz egindakoa baino handiagoa bada.

24/11*i*

Egoitza-lurzoruetan, parkeetan, lorategietan, oinezko espazioetan eta plazetan gutxienez jarduera edo arlo osoaren azaleraren ehuneko hamabostari dagokiona okupatu beharko da; halaber, gutxienez 0,35 aparkaleku-plaza gehituko dira titulartasun pribatuko partzeletan hornidura publikoetakoak ez diren erabileretarako erabiltzen den sestra gaineko teilatu-azalerako 25 metro karratuko, partzela horiek egoitza-erabilerakoak edo hirugarren sektoreko erabilerakoak izanda ere, eta legezko testutik eratorritako estandarra ere gehituko da, zehazten diren parametroetan zuhaitz bat landatu edo kontserbatzeari dagokionez.

Halaber, udal-administrazioak (era arrazoitu edo justifikatuan) aukeratu ahalko du, tokiko hornidura publikoei dagokienez, teilatuko hogeita bost metro karratu bakoitzeko bost metro karratu lurzoru jasoko dituen, edo, bestela, bost metro karratu teilatu, teilatuaren azalerako hogeita bost metro karratu bakoitzerako.

Bestalde, egoitza-erabilera nagusi ez den eremuetan, hiri-lurzoru ez finkatuaren barruan, gutxienez ehuneko sei izango da berdeguneetarako eta espazio publikoetarako lurzoruaren portzentajea, aparkaleku publikoetarako erabili ahalko delarik, azalera honen erdira arte. Hirugarren sektoreko erabileradun lurzoruen kasuan, 0,35 aparkaleku-plazaren estandarra

erabili ahalko da titulartasun pribatuko partzeletan hornidura publikoetarako erabiltzen ez diren sestra gaineko teilatu-azalerako 25 metro karratu bakoitzeko. Era berean, landareen kasuan, zuhaitz bat egongo da aipatu eremuetan handitzen diren ehun metro eraiki bakoitzeko.

Halaber, aparkaleku publikoak eta zerbitzu publikoko beste azpiegitura batzuk ezarri ahalko dira aipatu hornidura-azaleretan.

Bestetik, eraikigarritasuna handitzeagatik egiten den jarduera integratuko edota hornidura-jarduerako hiri-lurzoru finkatu gabeei dagokienez (**7. artikulua**), araudi honek hirigintza-arau zehatzak hartzen ditu berau betetzeko zailtasunaren edo ezintasun fisikoaren aurrean, eta, halaber, estandar zehatzak ezartzen ditu.

24/11*i*

Dekretu honek beste betearazpen-modu batzuk ere jorratzen ditu, sistema orokorretako erreserba propioak nahiz tokiko sistemetakoak landuz, hiri-lurzoru ez finkaturako. Udal-plangintzaren alde egiten du, baita jarduera horien lagapenean edo lagapenagatik zuzenean bete ezin diren azalaren balio ekonomikoari dagozkion diru-sarrera finantzarioak lurzoruaren udal-ondareari ematearen alde ere, xede bererako edota dauden hornidura publikoen hobekuntza edo berrikuntzarako izan daitezen, beharrezko lursailak erosiko direlarik, gehienez bost urteko epean.

Bestalde, **8. artikuluan** beste mekanismo bat ezartzen da finkatu gabeko hiri-lurzoruarentzat. Honakoa izan zuen ere: hirigintza-plangintzak, arau-haustedun egoerak aurreikusteko eta lurzoruko edota eraikuntzako unitate txikiak sakabanatzen direla saihesteko, tokiko sistemetako edota sistema orokorretako hornidura-espazioak kalifikatu ahalko ditu, horiek dimentsio ezin hobeko ekipamenduetan batu edo erantsiko direlarik, beren kokaleku eta finantza-iturri den hiri-inguruari zerbitzu aparta emanaz.

Azkenik, **9. artikulua** lurzoru urbanizagarriaren hornidura-estandarrek aurreikusten ditu. Horiek, legezko testuaren arabera, ez

dute zenbatekoa lekualdatzen edo aldatzen uzten, eta, beraz, 2/2006 Legearen edukia erreproduzitu da, berdeguneen, espazio libreen, ekipamendu pribatuen eta beste batzuen kalifikazioetan bereiz daitezkeen erabilerak garatuta.

#### **IV. kapitulua. Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak**

Laugarren kapituluak babes publikoko etxebizitzaren estandarrak jorratzen ditu, horiek 2/2006 Legearen edukitik jasoz (**10. artikulua**), horretarako egoitzazko hirigintza-erakigarritasunak espazioan duen banaketa eremu edo sektoreko egoitzazko hirigintza-erakigarritasunaren multzoan gauzatzeko aukera irekiz, zati, erregistro-finka zehatz edota horretarako atari eskusibo batean kokatu behar izanik gabe.

Jarraian, dekretuan estandar hauek betetzeko modua ageri da (**11. artikulua**), eta, betebeharririk gabeko udalerrien kasuan (**12. artikulua**), "salbuetsitako egikaritze-unitateak"; horiek borondatez egin ahalko diote "uko" salbuespen honi, araubide orokorraren arabera, eta emaitzazko etxebizitzak etxebizitza tasatuen legezko araubidera bideratzeko behar izanik gabe (**13. artikulua**).

Halaber, Dekretu-proiektuko **14. artikulua** egoitza-erakigarritasun babestua lekualdatzeko prozesuak zehazten ditu, berau lurzoru urbanizagarrian egoitza-erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren igoeraren ehuneko hogeita bostera mugatuz, gehienez (ehuneko berrogeita hamar, dentsitate baxuko lurzoru urbanizagarrietan).

Deskribatutako ereduari jarraiki, dekretuak udalaren plangintzaren eta esku-hartzearen alde egiten du, Lurzoruaren Udal Ondarea lekualdaketen (eta erakigarritasuneko edo diru-sarreraren finantzarioetako konpentsazioaren) hartzaile posible gisa ezarritik, hori beharrezkoa bada aurretiaz edo aldi berean betetzen dela bermatzeko. Hiria birgaitu edo berritzeko guneetan, gainera, lekualdaketa baimendu ahalko da, murrizketarekin edo konpentsaziorako behar izanik gabe,

hiria berritzeari ematen zaion garrantzia azpimarratu nahi duen sustapen-ekintza batean.

Eta, lekualdaketa hauek baimentzeko moduari dagokionez, **15. artikulua** prozedurazko malgutasuna aurkezten du. Horrenbestez, elementu hori eman dela ulertuko da, baldin eta Eusko Jaurlaritzako etxebizitzaren gaineko organo eskudunak berariazko aldeko txostena ematen badu Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Batzordearen barruko esku-hartzean. Horretarako, beharrezkoa izango da aipatu elkargo-organok plangintza-proiektua aztertzea eta argi eta garbi azaltzea aldatu den plangintzaren ondorioz babestuko egoitza-estandarrek bete ote diren eta lekualdaketak betetzeko proposatutako lekua eta modua zein diren.

## V. kapitulua. Hornidura-ostatuaren estandarra

Kapitulu honetan hornidura-estandarra erregulatzen da. Horretarako, berorren deskribapena egiten da egoitza-jomugan oinarrituta, talde edota pertsona kaltetuen beharrizan iragankorrak konpontzeko (**16. artikulua**). Horiek, **17. artikuluan** araututako eran, lurzoruen eta eraikuntzen edo horien zatien gainean kokatu ahalko dira, titulartasun publikoko erkidego-ekipamenduetara edo udal-horniduretara bideratzeko, estandar finko baten arabera (metro eta erdi karratutik bi metro eta erdi karratu lurzorura, aurretiaz gauzatutakoaren gainean handitzen diren egoitzazko ehun metro bakoitzeko) hogeita mila biztanle baino gehiago dituzten udalerrietarako. Gainerako udalerrien kasuan ere, 2/2006 Legearen arabera gehieneko muga hori ezarri ahalko da.

Puntu honetan beharrezkoa den malgutasun-dosia dela eta, aipatu legean planteatutako aukera (**18. artikulua**) jaso behar da, hau da: aurretik zeuden hornidura-ekipamenduen erreserbak nahikoak direla justifikatzeko eta “taldekatze” edo gehikuntza gisa betetzeko aukera, finkatu gabeko hiri-lurzoruan sistema orokorren eta tokiko sistemen hornidura-lurzoruarentariko ezartzen den moduan.

## VI. kapitulua. Hirigintza-antolamendua aldatzeko estandarrak

Seigarren kapituluan hirigintza-estandarren errespetua arautzen da, hirigintza-antolamendua aldatzeari dagokionez. Horretarako, berrikuspen oso eta partzialen espedienteak bereizten diren (**19. artikulua**), baita egitura-antolamenduaren edo antolamendu xehatuaren aldaketa zehatza ere (**20. artikulua**), aurreko estandarrak mantentzeko beharrezanetik abiatuta, arau orokor gisa. Salbuespen gisa ezarri da murriztu edo ordezkatu den estandarren erabileraren gaineko eskumena duen administrazio sektorialak aldaketa-proposamenaren aldeko txostena egitea.

24/11*i*

Azkenik, **21. artikulua** dio plan-aldaketek hornidura-partzelak estandarretara, babes publikoko etxebizitzetara edo irabazizko beste erabilera batzuetara bideratzen badituzte, eraikigarritasuna igotzeagatik aplikatu behar diren legezko estandarrak bete beharko direla. Era berean, dekretuaren arabera, hiri-izaeradun bihurtu ez diren lursail urbanizaezinak edo urbanizagarriak sailkatu behar direnean, lurzoru urbanizagarriaren berezko egoitza-estandar babestuak bete beharko dira.

### Beste xedapen batzuk

**Xedapen gehigarri bakarra** 2/2006 Legeko bigarren xedapen iragankorraren betebeharra da, plangintzan aurreikusitako eraikigarritasuna aipatu arauko zehaztapenetara egokitzeko moduari eutsiz.

Bestalde, **araubide iragankorrak** dekretu honetan hiri-lurzoru finkatu gaberako aurreikusitako estandarrak eta betearazpen-moduak jarduera guztietara hedatzen ditu, baldin eta horiek behin betiko onartu ez den birpartzelazio-proiekturik ez badute, edo, hornidura-jardueren kasuan, eraikuntza-lizentzia egokia ez badute.

Bestalde, egitura-antolamendu xehatuko planak dagoeneko indargabetuta dagoen ekainaren 30eko 17/1994 Legearen

etxebizitza babestuko estandarretara egokituta daudela, eta, beraz, oraindik 2/2006 legera egokitu ez direla kontuan hartuta, dekretu honetako xedapen iragankorretan etxebizitza babestuen estandarrak aplikatzeko modua aurreikusten da, urtebeteko epea irekiz, eraikigarritasunaren igoera aldatu beharreko hirigintza-antolamenduak egotzitakoaren arabera neurtzeko. Halaber, 17/1994 Legeko antolamendu xehatuaren aldaketek egoitza-eraikigarritasunaren gainean jorratu edo zenbatuko dute etxebizitza babestuaren estandarra, eta ez etxebizitza-kopuruaren gainean, aurreko 2/2006 Legeko lege-araubidean piztutako zalantzak argituz eta azken araudi horretan ezarritako zenbaketa-modua baieztatuz.

Azkenik, **xedapen indargabetzaileak** araudi berriaren kontra doazen arau guztiak indargabetzeaz gain, 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 30eko 105/2008 Dekretuan indargabetu diren artikulua azaltzen ditu, beren-beregi.

### **III. OHARRAK**

---

#### **Ohar orokorrak**

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen helburua gure erkidegoan hirigintza arautzea da. Horren arabera, berau da lurzoruaren erabileraren antolamendua, programazioa, zuzendaritza, ikuskaritza, kontrola, eta hala badagokio, egikaritza eta hirigintza-transformazioa, eraikuntza eta dagoeneko eraikitakoaren erabilera, kontserbazioa eta birgaikuntza xede dituen funtzio publikoa. Hori guztia, baliabideen erabilera arrazional eta iraunkorrean, interes publikoarekiko mendekotasunean eta itun administratibo eta sozialean oinarrituta.

Hiri-eredu harmoniatu, orekatu eta iraunkorrak bermatze aldera, hirigintza-estandarrak zehazten ditu hirugarren tituluan, hiritarren kalitatezko bizitzak behar dituen hornidura eta ekipamendu desberdinen kalitatea eta nahikotasuna bermatzeko.

Orain baloratzen ari garen Dekretu Proiektuaren helburua aipatu estandarrak arau aldetik garatzea da, Legeak indarrean daramatzan ia sei urteetan antzemandako beharriazko erantzuna emango dioten beharrezko moldaketa eta mekanismoak sartuta. Lege horri oso balorazioa positiboa egiten diogu, are gehiago kontuan hartzen badugu udalerrien osaerari, eta, ondorioz, pertsonen bizitzari eta horiek hiri-inguruarekin duten harremanari eragiten dien materia bereziki konplexua dela.

24/11*i*

Hirigintza Estandarren Dekretuak estandar hauek bereizten ditu hiri-lurzoru ez finkatueta edo lurzoru urbanizagarrietan jarduten ote duten kontuan hartuta, 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan ezarritakoari jarraiki lurzoru-mota desberdin hauek parekatzeko oztopoak gainditzeko. Gure ustez, hori bereziki egokia da, orain arte indarrean dagoen araudia zorrotzegia delako EAEko udalerrietako hirigintza-errealitate anitza kontuan hartuta, tamaina, ezaugarri eta aurretiazko hornidura-egoera desberdinak medio zaila baita hain ezberdinak diren hirigintza-errealitateak estandarizatzea.

Halaber, positiboki baloratzen da arau berriak, jarduera jakin batzuetan hirigintza-araudi guztiak betetzeko zailtasuna edota ezintasun fisikoa aitortzen duenak, beste betearazpen-modu batzuk jorratzea, sistema orokorretako erreserba propioak nahiz tokiko sistemetakoa barne hartuz hiri-lurzoru ez finkaturako, betiere udal-plangintzaren aldeko apustuan oinarrituta. Orokorrean, arau honek zalantzarik gabe positiboa den malgutasun-ildoan ematen dio honakoa bezalako gai arautuari.

Hala ere, hornidura eta ekipamenduetarako lurzoruen balorazioa jorratzeko moduari buruzko zalantzak ditugu (beharrezkoa dena lekualdaketa eta konpentsazioak tarteko direnean), ez baitugu horretarako arau zehatzik aurkitzen ez Lurzoruaren gaineko Legeko Balorazioen Araudian (urriaren 24ko 1.429/2011 Errege Dekretua), ez Hirigintza Estandarrei buruzko Dekretu proiektuan bertan.



Bestalde, arau honek kontzeptuak definitze aldera egin duen ahalegina oso positiboa iruditzen zaigu, segurtasun juridikoa irabazten laguntzen baitu, eta hornidura-ostatuak arautzeko ere egin du lan, gure araudian gizarte-erabilera garrantzitsua duen figura izanik.

Halaber, ezinbestekoa iruditzen zaigu Dekretuko artikuluei buruzko ohar zehatzak egitea:

### **Ohar zehatzak**

## **2. artikulua. Kontzeptuak**

Artikulu honek eraikigarritasunari buruzko hainbat kontzeptu jorratzen ditu.

24/11 

Une honetan etenda dauden (ez etxebizitza eskaria falta delako, baizik eta bideragarritasun ekonomikorik ez dagoelako) hirigintza-jarduerak bideragarri bihurtu ahal izateko, nahitaezkoa iruditzen zaigu dagoeneko Etxebizitza Sailari eskatu zaizkion eta hark hirigintzaren gaineko neurri zehatz gisa jorratuko omen dituen ekintza jakin batzuk aztertzea.

Neurri horien barruan sartzen da udaleko hirigintza-antolamendu desberdinetan eraikigarritasuna handitzea. Badakigu gai honek gaindituegiten dituela aztertzen ari garen dekretu-proiektuaren aukerak eta xedea, baina, hala ere, gure ustez arau honek eraikigarritasunaren igoera landu lezake, dagoeneko onartuta dauden udaleko hirigintza-aholaketak aldatu behar izanik gabe.

Neurria, funtsean, zenbait azalera eraiki ez zenbatzea izango litzateke. Edo, bestela esanda, “eraikigarritasun fisikoaren eta gordinaren” eta “hirigintza-eraikigarritasunaren” kontzeptuak bereiztea, 2/2006 Legeko 35. artikuluan zehaztutako eran.

Gure iritziz, zenbait azalera eraiki (eraikigarritasun fisiko edo gordina), adibidez atariak, eskailerak, terrazak eta abar, ez lirateke hirigintza-

eraikigarritasun gisa zenbatu behar (irabazizko erabilera eta jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa litzateke, eta, beraz, eremu horretan dauden edo bertan aurreikusi diren hornidura publikokoak kanpoan geratuko lirateke). Horretarako, hirigintza-eraikigarritasunaren kontzeptua etxebizitzaren azalera erabilgarriarekin identifikatu beharko litzateke, egoitza-erabileraren kasuan. Baina beharbada eraginkorragoa litzateke egoitza-azalera eraikiaren eta hirigintza-eraikigarritasuna edo etxebizitzaren azalera erabilgarria kontsumitzen duen azaleraren artean proportzio bat ezartzea. Horrela, ez litzateke azalera desberdinen azterketa xehatua egin beharko; nahikoa litzateke portzentaje jakin bat aplikatzea.

24/11*i*

## **6. artikulua. Tokiko sistemen sareko horniduretarako eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak hornidurazko jarduera integratuen hiri-lurzoru ez finkatuan, eraikigarritasuna handitzeagatik**

Hasteko, artikuluko honetako 1.a) atalean, gehiegizkoa iruditzen zaigu egoitza-erabilerako hiri-lurzoru finkatu gaberako ezartzen diren berdeguneen eta espazio libreen hornidura-maila. Izan ere, lurzoru urbanizagarriarekin alderatzen da, nahiz eta bere ezaugarri fisikoak oso desberdinak izan ohi diren, batez ere era honetako lagapenak egiteko aukera fisikoei dagokienez. Hornidura hauen lekualdaketa edo konpentsazioa (dekretu-proiektuko 7. artikulua), gure aburuz, zera da: karga ekonomikoak areagotzeko modu bat, erkidegoak hirigintza-ekintza bidez sortutako gainbalioetan erabili behar duenari dagokionez Lurzoruaren Legeak adierazi duenaren gainetik.

Bestalde, dekretu-proiektuak beste tokiko hornidura publiko batzuetarako bi alternatiba ezartzen ditu lehenengo b) puntuan: (i) 5 m<sup>2</sup> lurzoru hirigintza-eraikigarritasuneko sestra gaineko teilatuaren azalerako 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko edo (ii) 5 m<sup>2</sup> teilatu hirigintza-eraikigarritasuneko sestra gaineko teilatuaren azalerako 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko, eraikuntza eta urbanizazioko kostu guztietatik libre, ez delarik hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatuko eta eraikuntza-unitate erabilgarri eta aprobetxagarrian entregatuko direlarik.

Atal honetan, egoitza-lurzoruari dagokionez adierazitakoa aipatu behar da, eta, gainera, gehitu beharra dago, berez, kasu askotan, ez dela alternatiba bat izango. Izan ere, hiri-lurzoruen gainean jardutean ezingo da lurzoru lagapena (horren hirigintza-erabilera edo jomuga ez bada argitu eta lagapena urbanizazio-kosturik gabe egin behar bada) eta (ii) atalean jasotako lagapen berria egin beharko da.

Bere berritasuna dela eta, hain zuzen ere, ez dago argi atal honetan aurreikusitako hornidura honen edukia edo irismena, baina, gure interpretazioa egokia bada, hornidura azalera eraikian egin behar da, bestela ez baitakigu "eraikuntza eta urbanizazioko kostu guztietatik libre" adierazpena interpretatzen. Eta, hala bada, argi dago hornidura horiek gainditu egiten dutela garapen-dekretu baten eremua, alderdi horretan ez bailuke legearen babesa izango.

Bestetik, artikuluko 4 eta 5. atalen arabera, lurrazpiko eta oinezko estalkietako hainbat lurzoru tokiko horniduratzat jo ahalko dira. Gure ustez, hobeto zehaztu behar lirateke bere aplikazio-eremuaren baldintzak, batez ere egoitza-erabilera nagusi den lurzoruetan.

## **7. artikulua. Hiri-lurzoru ez finkatuan tokiko sistemen sareko hornidurako eta ekipamenduetako estandarrak osorik edo partzialki betetzeko ezintasuna**

Artikulu honek, 8. arekin batera, bost urteko epea ezartzen du administrazioak hornidura-lurzoruak eros edo konpentsatu ditzan, sarrera egokia egiaztatu duenetik aurrera. Epea luzeegia iruditzen zaigu, batez ere lurzoru horiek eskuratzeko aukera egitura-antolamenduan aurreikusi dela eta bertatik programa daitekeela kontuan hartuta. Gainerakoan, eta Ohar Orokorretan adierazitakoari jarraiki, beharrezkoa izango da lurzoru-mota hauek baloratzeko metodo bat arautzea.

## **10.4 artikulua. Babes publikoko araubideren baten menpeko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak**

Dekretu-proiektuak honakoa dio: "*babes publikoko etxebizitzetarako egoitzazko hirigintza-erakigarritasunaren espazio-banaketa..., arlo, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzean dagokion egoitzazko hirigintza-erakigarritasun babestuan gauzatu ahalko da, gizarte-kohesioa sustatuz, emaitzazko eraikuntza-unitate kolektiboetan erabilera desberdinak nahastuta.*"

24/11 *i*  
Gure ustez, eta babes publikoko etxebizitzarako jomuga hirigintza-erabilera bereizitzat jotzea kontzeptuzko akatsa izan daitekeela kontuan hartuta, praktikan kudeaketa zaila duen (diseinuan edo finantzazioan, adibidez) eta gizartean beharbada komeni ez den aukera da.

## **20. artikulua. Egitura-antolamenduaren aldaketa zehatza eta hirigintza-estandarren betearazpena**

Artikulu honetako lehenengo atalak zera dio: "*aldaketa zehatzaren figuraren bidez hiri izaera hartzen duten lursailek, plangintza betetzeagatik, lurzoru urbanizagarriaren berezko estandarrak mantendu beharko dituzte, gutxieneko eta gehieneko hirigintza-erakigarritasunei dagokienez, lursailak tokiko sistemen sareko hornidura publikoetarako eta babes publikoko etxebizitzarako erreserbatzeko azalerei dagokienez...*"

Horrela, 2/2006 Legeko 83. artikuluan ezarritako mugen arauketari babes publikoko etxebizitzetarako erreserbatuko azalerak mantentzearena gehitzen zaio. Gehikuntza horrek ez dauka legezko babesik.

## **21. artikulua. Babes publikoko etxebizitzaren estandarren betearazpena, lursailak hiri-lurzoru gisa sailkatzean**

Artikulu honen legezkotasuna zalantzazkoa iruditzen zaigu. Izan ere, ez dirudi posiblea denik hiri-lurzoruetan (udaleko hirigintza-antolamenduaren bidez hala sailkatutakoetan) lurzoru urbanizagarriaren berezko zehaztapenak aplikatzea, babes publikoko etxebizitza-estandarrei dagokienez.

### **Lehenengo xedapen iragankorra. Tokiko hornidura-estandarrek hiri-lurzoru ez finkatuan aplikatzea**

Xedapen honek hiri-lurzoruko tokiko estandarren aplikazioan “vacatio legis” bat aplikatu beharko lukeela uste dugu.

24/11 

## **IV. ONDORIOA**

---

Euskadiko EGABen ustez, egokia da “*Hirigintza Estandarren Dekretu Proiektuaren*” gaineko tramitazioa, kontsulta-organo honek egin dituen oharrek kontuan hartuta.

Bilbon, 2011ko abenduren 23an

Presidentea O.E.  
Juan María Otaegui Murua

Idazkari nagusia  
Francisco José Huidobro Burgos

