

**EAEko HIRIGINTZAREN
PLANGINTZA, KUDEAKETA ETA
DIZIPLINA
ERREGELAMENDUAREN
AURREPROIEKTUA
...../..... DEKRETUA,**

2015eko martxoaren 25a

AURKIBIDEA

ATARIKOA.....	1
I. TITULUA. PLANGINTZA.....	11
I. KAPITULUA. Sailkapena eta lurzoruaren kalifikazioa.....	11
1. ATALA. SAILKAPENA.....	11
1. artikulua. Hirigintza-sailkapena	11
2. artikulua. Hiri-lurzorua. Hiri-bilbe edo -sarea.....	11
3. artikulua. Hiri-lurzoru izateko beharrezkoak diren hirigintza-zerbitzuak.....	12
4. artikulua. Hiri-lurzoru gisa sailkatzeko erregelak.....	13
5. artikulua. Hiri-lurzorua. Kategoriak	13
6. artikulua. Orubea	14
7. artikulua. Lurzoru urbanizagarria. Kategoriak	14
8. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren programazioa.....	15
9. artikulua. Lurzoru urbanizaezina	15
2. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA	16
10. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean egin daitezkeen erabilerak eta jarduerak antolatzeko eta baimentzeko araubidea	16
11. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean egin daitezkeen erabilerak eta jarduerak.....	17
12. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean interes publikoko deklaraturako jarduerak. Baldintzak	17
13. artikulua. Onura publikoko deklaratzeko prozedura.....	18
14. artikulua. Landa-guneen araubide espezifikoak	19
15. artikulua. Landa-guneen ezaugarrien definizioa	20
16. artikulua. Garapena osatu ez duten landa-guneak	20
17. artikulua. Landa-guneetako eginbeharrak eta kargak	21
18. artikulua. Finken konfigurazio fisikoa mugatzea, arautzea eta hirigintza-zerbitzuak eskuratzea	21
19. artikulua. Baserriak berreraikitzea. Mugak.....	22
20. artikulua. Ustekabeagatik, halabeharragatik edo nahitaez desjabetzeagatik baliaezin geratutako bizitegi-erakinak.....	23
21. artikulua. Sektoreko legeriaren eraginez, jendea bizi den bizitegi-erakinak lurzoru urbanizaezinean ordeztzea	23
22. artikulua. Baserriak eta erakinak berreraikitzea. Prozedura	24
3. ATALA. PARTZELAZIOA ETA SEGREGAZIOA.....	24
23. artikulua. Landa-partzelazioaren eta hirigintza-partzelazioaren definizioak	24
24. artikulua. Legez kanpoko partzelazioak	25
25. artikulua. Partzela zatietzak.....	25
26. artikulua. Araubidea	25
27. artikulua. Lizentzia edo deklarazioa	26
28. artikulua. Prozedura	26
4. ATALA. BEHIN-BEHINEKO ERABILERAK	26
29. artikulua. Behin-behineko erabilerak zehaztea eta horiek baimentzeko araubidea.....	26
30. artikulua. Behin-behineko erabilerak baimentzea	27

II. KAPITULUA. Hirigintza-antolamendua	26
1. ATALA. EGITURAZKOA ETA XEHATUA	28
31. artikulua. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.....	28
32. artikulua. Antolamendu xehatuko zehaztapenak	30
2. ATALA. ERRESERBAK. ESTANDARRAK	31
33. artikulua. Hirigintzako estandarrak. Kontzeptuak.....	31
34. artikulua. Legez aurreikusitako hirigintza-estandarrak.....	32
35. artikulua. Gehienezko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea	32
36. artikulua. Eraikigarritasun-estandarretan aldaketak baimentzea	33
37. artikulua. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak	33
38. artikulua. Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabea, jarduketa integratuetan	35
39. artikulua. Hiri-lurzoru finkatugabea tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako estandarrak betetzeko ezintasun osoa edo partziala	36
40. artikulua. Hiri-lurzoruan sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura-estandarrak betetzea tamaina egokiekin eta area homogeen zabalago baten zerbitzura	36
41. artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian	37
42. artikulua. Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako dagokienez	39
43. artikulua. Babes publikoko etxebizitzetarako estandarrak betetzeko modua	40
44. artikulua. Babes publikoko araubideren bateko etxebizitzetarako lurzoru erreserbatu beharretik salbuetsitako egitarritze-unitateak	40
45. artikulua. Behartuta ez dauden udalerrietan betetzeko modua	41
46. artikulua. Legezko gutxieneko baldintzak babestutako etxebizitzetarako eraikigarritasuna transferitzeko eta globalki betetzeko	41
47. artikulua. Transferentziak egiteko edo babestutako etxebizitzetarako eraikigarritasuna globalki betetzeko baimena ematea	42
48. artikulua. Zuzkidura-bizitokiaren definizioa	43
49. artikulua. Zuzkidura-bizitokitarako lurzoruaren legezko estandarra.....	43
50. artikulua. Zuzkidura-bizitokiaren estandarra zenbatzea eta betetzea.....	43
51. artikulua. Egiturazko antolamenduaren eta hirigintzako estandarren berrikuspen osoa edo partziala	44
52. artikulua. Egiturazko antolamenduaren aldaketa puntuala eta hirigintzako estandarrak betetzea	44
53. artikulua. Lursailak hiri-lurzoru gisa birsailkatzean babes publikoko etxebizitzetarako estandarrak betetzea.....	45
III. KAPITULUA. Hirigintza Plangintza	
1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK	45
54. artikulua. Tipologia. Plan-motak	45
55. artikulua. Hirigintza-antolamenduko gainerako tresnak eta tresna osagarriak	46
2. ATALA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA GAINERAKO TRESNAK. ZEHAZTAPENAK	46
56. artikulua. Antolamenduko plan orokorra. Xedea eta zehaztapenak	46
57. artikulua. Plangintza orokorreko bateragarritze-plana. Xedea eta zehaztapenak	49
58. artikulua. Sektorizatzeko-plana. Xedea eta zehaztapenak	49

59. artikulua. Plan partzialak. Xedea eta zehaztapenak	49
60. artikulua. Plan bereziak. Xedea.....	51
61. artikulua. Plan bereziak. Zehaztapenak.....	51
62. artikulua. Xehetasun-azterketak.....	52
63. artikulua. Urbanizazioko eta eraikingintzako ordenantzak.....	53
64. artikulua. Katalogoak. Xedea eta zehaztapenak.....	53
3. ATALA. PLANEN EDUKIA. DOKUMENTAZIOA.....	54
65. artikulua. Arau komunak.....	54
66. artikulua. Plan orokorra	55
67. artikulua. Sektorizatzeko-planak	56
68. artikulua. Plan partzialak	56
69. artikulua. Plan bereziak	58
70. artikulua. Xehetasun-azterketak.....	59
71. artikulua. Ordenantzak eta katalogoak.....	60
4. ATALA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA BESTELAKO TRESNAK ONARTZEKO PROZEDURA. IZAPIDETZEA	60
72. artikulua. Administrazioaren isiltasun positiboa plangintzaren izapidetzean	60
73. artikulua. Prestatzeko egintzak. Lizentzia-emateak etetea.....	61
74. artikulua. Lizentziak eteteko erabakiaren ondorioak.....	62
75. artikulua. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa hirigintzako plangintza formulatzean, izapidetzean eta onartzean.....	62
76. artikulua. Balio agrologiko handiko lurretan esku hartzea aurreikusten duten hirigintza-planak.....	63
77. artikulua. Herritarrek parte hartzeko programa eta plangintzako aholku-batzordea.....	63
78. artikulua. Plan orokorra formulatzea eta izapidetzea	64
79. artikulua. Plan orokorra behin betiko onartzea.....	65
80. artikulua. Bateragarritze-planak eta sektorizatzeko-planak	66
81. artikulua. Plan partzialak izapidetzea.....	66
82. artikulua. Plan partziala behin betiko onartzea	68
83. artikulua. Plan bereziak izapidetu eta onartzea	68
84. artikulua. Hirigintza-antolamenduko bestelako tresnak	69
5. ATALA. PLANAK ARGITARATZEA	69
85. artikulua. Jendaurrean jartzeko izapidea	69
86. artikulua. Plangintzaren Euskal Erregistroa	70
87. artikulua. Planak udaletxean erregistratzea eta argitaratzea.....	70
88. artikulua. Hirigintza-informazioa eskatzea	71
6. ATALA. PLANEN INDARRALDIA, PLANAK BERRIKUSTEA ETA ALDATZEA.....	71
89. artikulua. Indarraldia.....	71
90. artikulua. Hirigintza-antolamenduko planen edukia aldatzea. Berrikuspena eta aldaketa.....	71
91. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamendua berrikustea. Berrikuspen osoa edo partziala ..	72
92. artikulua. Antolamendu osoa berriz aztertzeko berrikuspena	72
93. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamendua aldatzea	72
94. artikulua. Plangintzaren berrikuspenak eta aldaketak. Prozedura eta dokumentazioa	73
IV. KAPITULUA. Hirigintzako plangintza indarrean sartzeak lehendik zeuden eraikuntza eta erabileren gainean dituen ondorioak.....	73

95. artikulua. Plangintzaren araberakoak ez diren eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.....	73
96. artikulua. Antolamenduz kanpokoak edo plangintzaren kontrakoak diren eraikin, eraikuntza eta instalazioen araubide juridikoa.....	74
97. artikulua. Antolamenduz kanpoko edo plangintzaren kontrako egoeraren denbora-muga	74
V. KAPITULUA. Administrazioaren esku-hartzea lurzoruaren merkatuan.....	75
1. ATALA. UDALAREN LURZORU-ONDAREAK	75
98. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareen kontzeptua eta izaera juridikoa.....	75
99. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasunak eta baliabideak	76
100. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasun eta baliabideen tutoretza. Ustiapen-erregistroa eta kontabilitate-kontrola	77
101. artikulua. Udalaren lurzoru-ondarearen ustiapen-erregistroaren araubide juridikoa eta edukia	77
102. artikulua. Ondasunen balorazioa eta ustiapen-erregistroa eguneratzea	78
103. artikulua. Udalaren lurzoru-ondarearen kudeaketa.....	78
104. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareko ondasun eta baliabideen lehentasunezko destinoa ...	79
105. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareko ondasunak xedatzeko egintzak	80
106. artikulua. Lehiaketa publikoa. Trukatzea.....	80
107. artikulua. Zuzenean besterentzea.	80
108. artikulua. Doako edo balioaren azpiko besterentzeak	81
2. ATALA. AZALERA ESKUBIDEAK.....	82
109. artikulua. Azalera-eskubidearen araubide juridikoa. Eraketa.....	82
110. artikulua. Azalera-eskubidea iraugitzea	82
II. TITULUA HIRIGINTZA-KUDEAKETA.....	83
I. KAPITULUA. Egikaritzeko baldintza orokorrak.....	83
1. ATALA. PLANGINTZAREN FUNTZIO LEGITIMATZAILEA	83
111. artikulua. Hirigintza-kudeaketa	83
112. artikulua. Plangintza eta lurzoru-mota.....	83
113. artikulua. Lurralde-plan partzialak eta lurralde-plan sektorialak egikaritzea	84
2. ATALA. EGIKARITZE-UNITATEAK MUGATZEA	84
114. artikulua. Egikaritze-unitate osoak	84
115. artikulua. Egikaritze-unitateak mugatzeko baldintzak	84
116. artikulua. Mugatzeko prozedura	85
II. KAPITULUA. Jabetzaren hirigintza-estatutua	86
1. ATALA. TITULARREN ESKUBIDE, BETEBEHAR ETA KARGAK.....	86
117. artikulua. Eraikitzeo ahalmena	86
118. artikulua. Eraikitzeo ahalmenaren mugak	86
2. ATALA. NAHITAEZKO LAGAPENAK ETA BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA	87

119. artikulua. Nahitaezko lagapenak	87
120. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko betebeharrak	87
121. artikulua. Planaren arabeko jabari publikoko lurzorua	88
122. artikulua. Jabetzari dagokion eraikigarritasuna	88
123. artikulua. %15eko lagapena monetarizatzea	88
124. artikulua. Lursailen alde zurreko okupazioa	89
125. artikulua. Alde zurreko okupazioarako prozedura	89
126. artikulua. Okupazioaren aktaren gutxieneko edukia	90
127. artikulua. Dauden karga errealak	91
III. KAPITULUA. Urbanizatzeko-kostuak eta -kargak	92
128. artikulua. Urbanizatzeko ordaintzeko eta egikaritzeko eginbeharrak	92
129. artikulua. Urbanizatzeko-kargen definizioa	93
130. artikulua. Gauzatan ordaintzea	94
131. artikulua. Urbanizatzeko eta sektorekatzea	94
132. artikulua. Errentagarriak ez diren egikaritze-unitateak	94
133. artikulua. Urbanizatzeko betebeharrak eta karga ez betetzea	95
134. artikulua. Urbanizazioaren kontserbazioa	95
135. artikulua. Partaidetza-kuotak	95
136. artikulua. Kuotak ez ordaintzea	96
IV. KAPITULUA	96
1. ATALA. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO JARDUERA ADMINISTRATIBOA	96
137. artikulua. Kudeaketaren subjektuak, moduak eta erak	96
138. artikulua. Egikaritze lanen aurrekontuak	97
139. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko eta lurralde historikoetako administrazioen jarduketak	97
140. artikulua. Jarduketa motak	98
2. ATALA. JARDUKETA-SISTEMAK	98
141. artikulua. Jarduketa-sistemak	98
3. ATALA. HITZARMEN-SISTEMA	99
142. artikulua. Hitzarmen-sistema	99
143. artikulua. Hitzarmenaren, oinarrien eta estatutuen proiektua aurkezteko epea	100
144. artikulua. Planean aurreikusi gabeko jarduketa-sistema. Jabetzaren ekimena eta prozedura	100
145. artikulua. Gutxienez % 50 osatzen ez duen jabetzaren ekimena	100
146. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzea	101
147. artikulua. Alegazioetarako epea	101
148. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzearen eskritura publikoa	102
149. artikulua. Gorabeheren berri ematea	102
150. artikulua. Hitzarmen-batzarraren izaera juridikoa eta funtzioak	103
151. artikulua. Enpresa urbanizatzaileak sartzeko	103
152. artikulua. Hitzarmenaren gutxieneko zehaztapenak	104
153. artikulua. Estatutuak	104
154. artikulua. Jarduketaren oinarriak	105
155. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzearen ondorioak	106
156. artikulua. Lursail-atxikipenaren erregistroko idatzoharra	106
157. artikulua. Jabari publikoko ondasunak eta finak eskualdatzeko edo biltzeko tresnak	106

158. artikulua. Zerga-salbuespenak	106
159. artikulua. Urbanizazio-lanak egitea	107
160. artikulua. Hitzarmen-batzarrak lanak kontratatzea.....	107
161. artikulua. Hitzarmen-batzarrak lursailak besterentzea eta kredituak hitzartzea	108
162. artikulua. Eratutako finken gaineko karga erreal.....	108
163. artikulua. Nahitaez eta doan lagatzeko lursailak.....	108
164. artikulua. Udalak urbanizazioa onartzea	109
165. artikulua. Hitzarmen-batzarreko kideek betebeharrak ez betetzea.....	109
166. artikulua. Urbanizazioa egikaritzearen gaineko erantzukizun zuzena	110
167. artikulua. Hitzarmen-batzarrak egindako arau-haustea	110
168. artikulua. Interdiktuena desegokitasuna.....	110
4. ATALA. LANKIDETZA-SISTEMA.....	110
169. artikulua. Lankidetzaren sistema.....	110
170. artikulua. Urbanizazio-lanak higiezinekin finantzatzea	111
171. artikulua. Urbanizazio-kostenen banaketa	111
172. artikulua. Urbanizazio-gastuak alde aurretik ordaintzea	111
173. artikulua. Ordaintzea zatikatu edo geroratu.....	112
174. artikulua. Hirigintza-intereseko elkarteak, lankidetzan jarduteko	112
175. artikulua. Hirigintza-intereseko elkartearen araubide juridikoa	112
176. artikulua. Hirigintza-intereseko elkartearen zereginak	113
5. ATALA. DESJABETZE-SISTEMA.....	113
177. artikulua. Nahitaezko desjabetzea	113
178. artikulua. Ez-betetzeagatik nahitaezko desjabetzea.....	113
179. artikulua. Ondasunak eta eskubideak baloratzea, eta jabari publikoa eta landa-bideak izatea	113
180. artikulua. Sistema orokorra egikaritzeko desjabetzea.....	114
181. artikulua. Desjabetzearen kostuen eragina.....	114
182. artikulua. Ondasun eta eskubideen zerranda egitea.....	114
183. artikulua. Desjabetzeko jarduketaren sisteman desjabetzetik libre geratzea	115
184. artikulua. Nahitaezko desjabetzerako mugatutako lurzoruetan lanak altxatzea	115
185. artikulua. Banako desjabetzea edo baterako tasazio bidezko desjabetzea	115
186. artikulua. Baterako tasazio bidezko desjabetzearen espedientearen edukia	116
187. artikulua. Okupazioa presakoa deklaratu.....	117
188. artikulua. Jendaurrean jartzeko epean salatu ez diren akatsak.....	117
189. artikulua. Balio justua ordaintzea	117
190. artikulua. Gordailuen Kutxa Orokorrean kontsignatu.....	118
191. artikulua. Dirutan edo trukatu bidez ordaintzea.....	118
192. artikulua. Urbanizazioaren ondoriozko partzelekin ordaintzea	118
193. artikulua. Jabetza	119
194. artikulua. Jabetzearen osteko hirugarren interesdunak	119
V. KAPITULUA. Birpartzelatze-konzeptua, haren xedea eta birpartzelatze-motak	120
1. ATALA. BIRPARTZELATZEA	120
195. artikulua. Kontzeptua eta xedea.....	120
196. artikulua. Borondatezko eta nahitaezko birpartzelazioa	121
197. artikulua. Birpartzelazio ekonomikoa	121
198. artikulua. Finkak normalizatu.....	122
199. artikulua. Birpartzelatzeko beharrik ez duten kasuak	122

2. ATALA. BIRPARTZELAZIOAREN DOKUMENTUAK FORMALIZATZEA	122
200. artikulua. Birpartzelatze-proiektuaren dokumentazioa.....	122
3. ATALA. BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA	123
201. artikulua. Edukia	123
202. artikulua. Birpartzelazioak eragindako pertsona interesdunen zerrenda.....	124
203. artikulua. Eraturako finkak zehaztea eta horiek esleitzeko proposamena	125
4. ATALA. BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN MEMORIA EKONOMIKOA.....	126
204. artikulua. Kalte-ordainak	126
205. artikulua. Behin-behineko likidazioaren kontua.....	126
206. artikulua. Jarduketan parte hartzeari ezetza emateko eskubidea baliatzea	127
5. ATALA. BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.....	128
207. artikulua. Planoak eta birpartzelatze-proiektuaren bestelako dokumentazioa.....	128
VI. KAPITULUA. Birpartzelatze-proiektua onartzeko prozedura.....	129
1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK	129
208. artikulua. Birpartzelatze-proiektua egitea eta izapidetzea	129
209. artikulua. Lizentzia-emateak etetea	129
210. artikulua. Birpartzelatze-espeditzea hasi aurretik emandako lizentziak berrikustea	129
211. artikulua. Eragindako finka eta eraikigarritasunen inguruabarrak aztertze- jarduketak	130
212. artikulua. Eragindako pertsonak zein diren zehazteko eta hirugarrenen aurrean argitaratzeko prestatze-jarduketak	130
2. ATALA. NAHITAEZKO BIRPARTZELATZE-PROIEKTUA IZAPIDETZEA ETA ONARTZEA	131
213. artikulua. Nahitaezko birpartzelatze-proiektua izapidetzea.....	131
214. artikulua. Entzuteko izapide berria eman behar den kasuak	133
215. artikulua. Nahitaezko birpartzelatze-proiektuaren izapidetzea amaitzea eta onestea.....	133
216. artikulua. Ekimen pribatuko nahitaezko birpartzelatze-proiektuen inguruan ebazteko gehieneko epea	133
217. artikulua. Behin betiko onarpenaren akordioa argitaratzea eta nahitaezko birpartzelatze- proiektua inskribatzea	134
3. ATALA. BORONDATEZKO BIRPARTZELATZE-PROIEKTUA ONARTZEKO PROZEDURA	134
218. artikulua. Borondatezko birpartzelatze-proiektua izapidetzea eta onartzea	134
4. ATALA. FINKEN NORMALIZAZIOA ONARTZEKO PROZEDURA	135
219. artikulua. Finkak normalizatzeko proiektua izapidetzea eta onartzea.....	135
VII. KAPITULUA. Birpartzelazioaren arauak.....	135
220. artikulua. Ondoriozko partzelak esleitzeko irizpideak	135
221. artikulua. Kalte-ordainak emateko orduan eskubideak eta ondasunak baloratzeko irizpideak	138

VIII. KAPITULUA Birpartzelazioaren eraginak	138
1. ATALA. ONDORIO JURIDIKO ETA ERREALAK.....	138
222. artikulua. Lursailen okupazioa	138
223. artikulua. Partzela zaharren partzela berriekiko subrogazio erreala.....	138
224. artikulua. Partzelen gaineko eskubideen eta kargen iraupena	139
225. artikulua. Administrazioari lurzorua nahitaez entregatzea	139
226. artikulua. Lursailek urbanizatzeko-kargen ordainketarekiko duten afekzio erreala	139
2. ATALA. ONDORIO EKONOMIKOAK	140
227. artikulua. Likidazio-kontuko konpentsazioak.....	140
228. artikulua. Behin betiko likidazioa	140
229. artikulua. Behin betiko likidazioa onartzeko prozedura.....	141
230. artikulua. Birpartzelazioaren araubide fiskala	141
III. TITULUA. HIRIGINTZA-DIZIPLINA	142
I. KAPITULUA. Partikularrek urbanizazio publikoa kontserbatzeko eta eraikinak birgaitzeko egiten dituzten jarduketak	142
1. ATALA. JABEEK TITULARTASUN PUBLIKOKO URBANIZAZIO ETA INSTALAZIO PUBLIKOAK KONTSERBATZEKO EGINBEHARRA	142
231. artikulua. Jabeek titulartasun publikoko urbanizazio-lanak mantentzeko eta kontserbatzeko eginbeharra	142
232. artikulua. Kontserbazio-batzarra eratzea	143
233. artikulua. Kontserbazio-batzarraren izaera juridikoa eta funtzionamendua.....	143
234. artikulua. Lursailen atxikipenaren erregistroko idatzoharra	144
235. artikulua. Urbanizazioa eta instalazio publikoak kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak ez betetzea.....	144
236. artikulua. Kontserbazio-batzarra desegitea.....	144
2. ATALA. ERAIKINAK IRAUNARAZTEKO ETA BIRGAITZEKO EGINBEHARRA	144
237. artikulua. Eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak barnean hartzen dituen jarduketak	144
238. artikulua. Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharraren muga.....	145
239. artikulua. Kontserbatzeko eginbeharraren erregistroko idatzoharra	146
3. ATALA. LEGEZKO AURRI-EGOERA	146
240. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklarazioa.....	146
241. artikulua. Aurri fisikoa hur-hurrekoa den kasuetarako prozedura	146
242. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklaraziorako prozedura	147
243. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklaraziorako prozeduraren ebazpena 148 II.	
KAPITULUA. Hirigintzako lizentziak.....	149
244. artikulua. Lizentzia bati lotutako egintzak.....	149
245. artikulua. Lizentzien arteko harremana	151
246. artikulua. Konpainia hornitzaileek zerbitzuak ematea	151

247. artikulua. Hirigintzako lizentziak eskualdatzea	152
248. artikulua. Hirigintzako lizentziak emateko prozedura	152
249. artikulua. Aldez aurreko komunikazioari atxikitako egintzak	153
III. KAPITULUA. Hirigintzaren legezkotasun urratua berrezartzeko esku-hartzea	154
1. ATALA. HIRIGINTZAKO IKUSKAPENA	154
250. artikulua. Hirigintzako ikuskapena. Jarduketa eragozgarriak	154
251. artikulua. Ikuskatzeko eginkizuna	155
252. artikulua. Ahalmenak	155
253. artikulua. Ikuskapen-aktak	156
254. artikulua. Ikuskapen-txostenak	157
255. artikulua. Jarduketak artxibatzeari edo hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura abiarazteari buruzko ebazpena	158
2. ATALA. HIRIGINTZAKO LEGEZKOTASUN URRATUA BABESTEIA	158
256. artikulua. Hirigintzako legezkotasun urratua babesteko prozedura abiatzeko eginbeharra	158
257. artikulua. Aldez aurretik etetea	158
258. artikulua. Bestelako kautelazko neurriak	159
259. artikulua. Hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura hastea	160
260. artikulua. Hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura izapidetzea	161
261. artikulua. Legezatzeko eskaeraren ebazpenaren ondorioak	162
262. artikulua. Salbuespenak. Hirigintzaren antolamenduarekiko funtsezkoak ez diren desadostasunak dituzten jarduketak legezatzeta	162
263. artikulua. Hirigintzaren antolamenduarekiko ageriko bateraezintasunak dituzten obrak edo erabilerak	163
264. artikulua. Legezatzeko prozedura ebazteko epea. Iraungitzea. Etetea	164
265. artikulua. Udalez gaindiko esku-hartzea	164
266. artikulua. Epai bidez baliogabetutako jarduketak legezatzeta	165
267. artikulua. Hirigintzaren antolamendua lehengoratzeta	165
268. artikulua. Pertsona obligaziodunak. Hirigintzaren legezkotasuna babesteko neurrien izaera erreala	166
269. artikulua. Lehengoratzeko neurriak borondatez egikaritzea	167
270. artikulua. Nahitaezko egikaritzea. Isun hertsatzaileak eta egikaritze subsidiarioa	167
271. artikulua. Akzioak egikaritzeko epea. Lanak guztiz amaitzen diren unea zehaztea, epea zenbatzeko	168
272. artikulua. Hirigintzaren legezkotasunaren aurkakoak diren eraikin, instalazio eta eraikuntzak antolamendutik kanpokoaren araubidearen menpe egotea, legez aurreikusitako epea iragan delako horiek eraisteko agindua ematerik ez dagoenean	169
273. artikulua. Eraisteko agindua emateko epeak iragan direlako antolamendutik kanpokoaren araubidearen menpe dauden eraikin, instalazio eta eraikuntzetan baimentzen diren lan eta erabilerak	170
274. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea	170
3. ATALA. GAITZEN DUTEN, BALIOGABEAK DIREN EDO BALIOGABETU DAITEZKEEN ADMINISTRAZIO TITULUA BERRIKUSTEA	171
275. artikulua. Hirigintzako lizentziak edo baimen administratiboa emateko bestelako egintzak baliogabetzea.	171
276. artikulua. Betearazgarritasuna etetea	171
277. artikulua. Hirigintzaren legezkotasun urratua berrezartzeta	171
IV. KAPITULUA. Hirigintzako arau-haustea eta zehapenak	172

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK	172
278. artikulua. Hirigintzako arau-hausteak.....	172
279. artikulua. Pertsona erantzuleak.....	172
280. artikulua. Arau-hausteak eta arauak pilatzea.....	173
281. artikulua. Prejudizialitatea	174
2. ATALA. ARAU-HAUSTEAK ETA HORIEI DAGOZKIEN ZEHAPENAK.....	175
282. artikulua. Urbanizazioaren alorreko eta jarduketa-programazioa egikaritzearen alorreko arau-hausteak	175
283. artikulua. Partzelazioaren arloko arau-hauste espezifikoak.....	175
284. artikulua. Eraikuntzaren arloko arau-hauste espezifikoak	175
285. artikulua. Ingurumenaren eta natura- eta kultura-ondarearen arloko arau-hausteak	176
286. artikulua. Lurzoruaren ondare publikoaren arloko arau-hauste espezifikoak	177
287. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren arloko arau-hauste espezifikoak.....	177
288. artikulua. Hirigintzako arau-hauste orokorrak	178
3. ATALA. ZEHAPENAK APLIKATZEKO ERREGELAK	179
289. artikulua. Erantzukizuna mailakatzeko irizpideak.....	179
290. artikulua. Borondatez lehengoratzegatik eta kalte-ordaina emateagatik isuna murriztea .	179
291. artikulua. Zehapen-neurri osagarriak	180
292. artikulua. Lortutako onura edo emaitza ekonomikoa konfiskatzea	180
293. artikulua. Urbanizatzeko eta eraikitzeke jarduketak esleitzeko lizitazio-prozeduran parte hartzeko ezgaitzea	181
294. artikulua. Elementu pribatiboak eratzea helburu duten eragiketak	182
295. artikulua. Zehapenaren eta ordainketaren betearazgarritasuna	182
4. ATALA. ZEHAPEN-PROZEDURA	182
296. artikulua. Zehapen-prozedura abiaraztea	182
297. artikulua. Zehapen-espedientearen bideratzailea nor izango den zehaztea	183
298. artikulua. Ebazpen-proposamena	183
299. artikulua. Entzunaldia	184
300. artikulua. Prozedura ebaztea	184
301. artikulua. Arau-hauste eta zehapenen preskripzio-epeak. Epeak etetea. 185 302. artikulua. Zehapen-espedientea irautzitzea.....	186
XEDAPEN GEHIGARRIAK	186
Lehen. Landa-guneetako interes publikoko jarduketak.....	186
Bigarrena. Biztanleriaren zenbaketa legezko betebeharrak betetzeko.....	186
Hirugarrena. Plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak egokitzeko modua.....	187
Laugarrena. Eraikigarritasuna kalkulatzeko.....	187
Bosgarrena. Eskoletarako ekipamendu publikorako lurzoru gordetzea	188
XEDAPEN IRAGANKORRAK	188
Lehen. Zuzkidura-estandarrak Udal Lurzoru Ondarearen bidez betetzeko araubide iragankorra	188

Bigarrena. Erregelamendu hau indarrean sartu aurretik abiarazitako prozedurak	188
XEDAPEN INDARGABETZAILEA	189
AZKEN XEDAPENA	189

ATARIKOA

I

Lurzorua antolatzea eta erabiltzea, eraldatzea, eta horrekin hirigintza-jarduketaren ondoriozko gainbalioa sortzea eta eskuratzea, zalantzarik gabe, herri eta komunitateen bilakaera naturalaren ondorioa da, giza jarduerarako historikoki herriek eta komunitateek aukeratu dituzten asentamenduen arabera. Egitate kolektiboa da beraz, eta horrek justifikatzen du Hirigintza Gizarteak derrigor egin beharreko funtzio publiko lagaezina izatea, eta ahalmenak botere publikoentzat erreserbatuta daudenez, horiek, ahal den heinean, bizilagunen partaidetza eta elkarlana bildu eta sustatuko dituzte, bereziki hirigintzaren antolamendua egikaritzearen arloan. Jarduteko lege-esparru hori da, hain zuzen ere, erregelamendu hau inspiratu eta planteatzen duena.

Hirigintza, bestalde, ezinbesteko teknika da hiriak eta herriak eraldatzeko, onera ekartzeko, birgaitzeko eta eraberritzeko, eta baita hedatzeko edo zabaltzeko ere, eta teknika horrek behar dituen mekanismo legezko eta erregelamenduzkoak dira, hain zuzen ere, erregelamendu honen xedea. Egun inork ez du ezbaian jartzen, gure Autonomia Erkidegoan, hainbeste etxebizitza eta eraikin egonik efizientzia energetikoa eta irisgarritasun unibertsala hobetu beharrean, berrurbanizatu eta ingurunea bere onera ekarri beharrean, lehentasuna eman behar zaiela birgaitzeko eta eraberritzeko politika publikoei. Eraikitako ondare horrekin batera, gure udalerrri guztietan dagoeneko indarrean dagoen hirigintzako plangintza orokorrak lurzoruaren azalera handiak sailkatu eta kalifikatu ditu, bizitegitarako, hirugarren sektorerako eta ekipamendu-erabileretarako, besteak beste; horretaz gain, aipatu plangintzaren xede da landa-lurzoru zabal eta baliotsua ere, eta lurzoru hori dena zaintzea eta bere erabilera naturalerako mantentzea nahitaezkoa eta saihetsezina da legegilearentzat.

Erregelamendu honen erreferentziako baitezpadako lege-esparrua EAEko 2/2006 Legea da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, eta urte horretako irailean indarrean sartu zenetik lege horri egin zaizkion lau aldaketa puntualak. Hala ere, kontuan izanda gero etorri zen eta oraindik jasaten ari garen krisialdi ekonomiko latza, higiezinaren sektorearentzat eta eraikuntza-jarduerarentzat bereziki gogorra izaten ari dena, eta harrezkero indarrean sartutako oinarrizko araudia, 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak –ekainaren 20koak, Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duenak– eta 8/2013 Legeak, ekainaren 26koak, birgaitzeari eta herri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzkoak– osatua, beharrezkoa da lurzoruaren politikak erregelamendu bidez inplementatzea, helburu eta egoera berrietara egokitu ahal izan daitezen, aipatutako legeriari buruzko erregelamenduzko araei eta Hirigintzan eragina duten xedapen sektorial ugariari kalterik egin gabe.

Aipatu testuinguruan, erregelamendu hau, azaldu den bezala, hirigintzan esku hartzeko tekniketari zentratzen da, interes orokor kolektiboa gehiago eta hobeto bermatzeko, beti errespetatuz hirigintza-ekintzatik eratorritako kargak eta onurak berdintasunez banatzea, komunitateak benetan parte hartzea sortzen diren gainbalioetan; eta lurzoru propioa eta lagaezinen babesa benetan bermatzeko, urbanizazio-prozesuan ezinbestekoa baita lurzoru horiek zaintzea, dituzten balio naturalak eta gizakiari egiten dioten ekarpena kontuan izanda.

Arauketa hau hiru zati, liburu edo titulutan banatuta egituratzen da, eta horietako bakoitzak arlo bat lantzen du, hots, hirigintzaren antolamendua (plangintza), hirigintzaren kudeaketa, eta diziplina, hori dena dagoeneko bide luzea egin duen tradizioarekin lotuta eta, erabilera errazte aldera, lege-testu bakarrean eskainita, zati guztiak aldi berean kontsultatu eta elkarren artean erlazionatu ahal izateko.

II

Plangintza izendapen orokorraren baitan, I. tituluari, jarraian aipatzen diren gaiak jorratzen dira, hurrenkera honetan: sailkapena eta hirigintza-kalifikazioa, hirigintza-antolamendua – egiturazkoa nahiz xehatua– eta bere edukia, hirigintzako erreserba eta estandarrak eta hirigintzako plangintza, plan-motak eta tipologiak adieraziz, horien zehaztapenak, dokumentuen edukiak, onartzeko prozedurak, indarraldia, berrikusteko eta aldatzeko arauak, eta lehendik dauden eraikuntza eta erabileren gainean duten eragina, eta udalen lurzoru-ondareen bitartez lurzoruaren merkaturaren administratiboki esku hartzeko mekanismoak edo tresnak ere barne hartuz.

Hiru lurzoru-mota tradizionalei (hiri-lurzorua, urbanizagarria eta urbanizaezina) dagokienez, erregelamendua abiapuntu hartzen du horietako bat ere ez dela hondarrekoa edo bigarren mailakoa eta, beraz, ez zaiola ezarriko gainerako sailkapenentzat desiragarritzat jotzen ez den jarduketarik. Aitzitik, lurzoru-mota bakoitzak bere izaera eta bokazio propioa ditu, eta bere balioak nabarmentzen dituen estatutu juridiko bat. Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira soilik erregelamenduan zehatz-mehatz zehazten diren zerbitzuak, azpiegiturak, hiri-bilbearekiko lotura edo eraikitze-maila dituzten lursailak. Urbanizagarria, udalerriek alde batera utzi ahal izango dutena, horrela komeni bada ezaugarri fisikoak kontuan izanda, hirigintzaren eboluzioaren eta lurzoruaren okupazioaren ereduaren arabera behar-beharrezkoa dena bakarrik izango da; plan orokorraren programazioa lau urteko bi alditan ezarriko da, eta zehaztuko da bigarren aldiari dagokion hirigintza-eraldaketa lehenengoaren egikaritzea bete ostean soilik baimenduko dela, edo lehenengoaren erabilera globalerako bat agortu ostean, betiere beharrezkoak diren hirigintzako zerbitzuak bermatuz. "Lurzoru ez urbanizagarria"k edo landa-izaera duen lurzoruak ere bere profil propioa du legearen eta hirigintzako plangintzaren ikuspegitik. 1997ko otsaileko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetako zehaztapenak betetzeari buruzko analisian egindako txostenek eta azken urteotan Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak egindako esku-hartzeak, berretsi egiten dute egokia izan dela lurzoruaren positiboan definitzea eta babestea aipatu lurralde-antolamendurako tresnan aurreikusitako kategorien bidez (Babes Berezia; Ingurumenaren Hobekuntza; Basoa; Nekazaritza eta Abeltzaintzakoa eta Landazabala; Mendi Larreak eta Azaleko Urak Babestea) eta horiei landa-gunearen legeko kategoria gehituz.

Hain zuzen ere, "landa-gune" kategoriaren oinarrizko hirigintza-parametroak (gune publiko baten inguruan biltzen diren sei eta hogeita bost baserri bitarteko multzoa, landa-izaera ematen duena, eraikitze aukera mugatuak dituen, gehienez hogeita bost unitate eraikitze eta gehienez eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarra) dagoeneko ezarriak ditu Legeak eta, gainera, inplizituki nabarmendu egiten du horien landa-izaera eta bizitegi gisa duten alderdi edo erabilera global berezia. Hori dela eta, eta azken urteotan gure landa-guneek izan duten eboluzioa aztertu ostean, erregelamendu honek baserrien definizioa erreferentziatzen mantentzea erabaki du, besteak beste, 1950eko urtarrilaren bataren aurreko bizitegi-eraikuntzentzat, eta horrek eragin berezia du landa-gunetzat hartzeko gutxienez sei eraikin behar izatean; aldi berean, kategorizazio hori merezi duten guneak zein diren zehazten dituen foru-aldundien landa-guneen inbentarioa izatearen aldeko apustua egiten da, horregatik eragotzi gabe, eskualde mailan edo area funtzionalaren eskalan, aurreikuspen hori ezartzea dagozkien lurralde-planetan.

Landa-gunearen profilean are gehiago sakonduz, erregelamendu honek defendatzen du erabilera globala baratzeko edo nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerarekin lotutako etxebizitzaren izatea, eta etxebizitza librea onar dadila soil-soilik ohiko bizitoki iraunkorra izateko beharra dagoenean. Bestalde, finkak mugatzeko eta erregularizatzeko prozedura nahiz hirigintza-zerbitzuak eskuratzeko erregelamendu bidez zehazteko legeak egindako deia erregelamendu honetan gauzatzen da, horretarako behar diren lursailak doan eskuratzeko aukera ere aurreikusten duen kudeaketa-prozedura sinplifikatu baten bidez. Lurzoru urbanizaezinean, baina ez "landa-gune" kategorian, interes sozialekotasunaren deklaratuak zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzeko aukera emateak legekotatasunaren arloan sortzen dituen zalantzak, interes soziala duten eta landa-gunean ere ezargarriak izan litezkeen horien alde interpretatu behar dira.

Bestalde, lehenik dauden baserriak berreraikitze baldintzekin batera, erregelamenduak birplanteatzen du ustekaberen batengatik, halaber, nahitaezko desjabetzeagatik erabili ezinda geratzen diren bizitegi-eraikuntzak ordeztu ahal izateko aukera, ordezen hori orain hutsik dagoen eraikin batean egin badaiteke, eta helburu horretarako bestelako landa-lurzorurik okupatu behar ez bada. Eraikuntza baliaezinaren kontsiderazio hori eman ahal izango zaie, halaber, jendea bizi den bizitegi-eraikuntzei, sektoreko legeriak edo lurralde-plangintzak azaleraren ehuneko berrogeita hamarrean baino gehiagoan ukitzen dituen, eta horiek ordeztu ahal izango dira, babes berezikoa ez den beste leku batean kokatu edo eraikiko diren beste batzuekin.

Izaera horretako plangintzaren bitartez egiten den hirigintza-antolamenduari dagokion kapituluaren egiturazko antolamenduak berezkoak dituen zehaztapenak garatzen dira, eta, gainera, besteak beste, definitzen da zer ulertu behar den "hiri-eboluzioaren eta lurraldearen okupazioaren estrategia" esaten denean, eta hirigintza- eta lurralde-antolamenduaren aukerak zehazten dira, arazo nagusien diagnostikoa egiten da eta lehentasuna duten helburuak formulatzen dira, kontuan izanda hori guztia udalerraren ezaugarrien arabera egokituko dela.

Era berean, eta egitura mailako beste hainbat zehaztapenekin batera, lurraldearen egitura orokor eta organikoa zehaztu behar dira, hirigintzaren garapena edo eraldaketa modu arrazionalen eta koherentean gertatuko dela bermatuko duen sistema orokorren sare batekin, eta ukitzen den biztanleria osoaren premiak kontuan izanda derrigor eta ezinbestean. Antolamendu xehatuak, bestalde, nagusi duen egiturazko antolamendua garatze eta osatze aldera, dagoeneko praktikan onartzen den aukera bat jasoko du, alegia, area, sektore edo egikaritze-unitate batean baimendutako etxebizitza-kopurua aldatu ahal izatea, baldin eta gehieneko eraikigarritasuna eta inguratzaile fisikoa errespetatzen badira, eta proposatutako egoera berrian tokiko sistemen estandarrak betetzen direla bermatzen bada.

Erregelamendu honek zehaztu egiten ditu ezinbesteko piezatzat hartzen dituen zenbait hirigintza-estandar, nahiz eta, bistakoa denez, kudeaketa- eta egikaritze-faseetan gauzatzen diren, 123/2012 dekretua indarrean sartu zenetik horien aplikazioan izandako esperientzian oinarrituz. Zehazki, zuzkidura-jarduketei edo finkatugabe gisa sailkatutako hiri-lurzoruan egiten direnei ematen zaien tratamendu berriari buruz ari gara, hain zuzen ere, plangintzak aurretik egikaritu dena baino eraikigarritasun haztatu handiagoa ematen diolako. Zuzkidura-jarduketa horiek, gehikuntzari dagokionez, udalari lagako diote dagokion eraikigarritasun-portzentajea (egun ehuneko hamabostean ezarrita dago); dena den, libre geratuko dira espazio libreak lagatzetik, etxebizitza babestuen erreserbak eta beste ekipamendu edo estandar batzuenak ezartzetik, exijentzia horiek asko konplikatzen baitute jarduketa, bideraezin egiteraino zenbaitetan. Era berean, eta hiri-lurzoru finkatugabearen, legeriaren arabera erregelamenduak eragin berezia baitu arlo horretan, argitu eta onartu egiten da sestra gaineko sabai-azalerako hogeita bost metro karratuko espazio libretarako laga beharreko bost metro karratu horiek –osorik edo zati batean– kokatu ahal izatea gutxienez arearen azalera osoaren ehuneko hamabosta hartzen duen azalaren barruan, sistema orokorrak kanpoan utzita, manu horren hasierako idatz-zatian aurreikusitakoaren arabera.

Hasierako titulu horren hirugarren atalak plan-mota guztiak barne hartzen eta arautzen ditu bi antolamendu-mailei –egiturazkoari eta xehatuari– dagokienez, eta horiekin batera antolamenduko dokumentu osagarriak, hala nola xehetasun-azterketak, ordenantzak eta katalogoak. Udalaren hiri-antolamenduko plan orokorra da, zalantzarik gabe, hirigintza antolatzeko funtsezko edo oinarrizko tresna, eta bertan ematen dira lurzoru-mota bakoitzari dagozkion zehaztapenak, udal-mugarte osorako. Antolamendu xehatuaren plangintza (plan bereziak –eskumen sektorialetakoak eta lurraldeko plangintza garatzekoak– eta plan partzialak) area eta sektoreetako hirigintza-antolamenduaren bigarren maila da, horregatik eragotzi gabe, jakina, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabe gisa sailkatzen diren lurzoruak bateragarri egiteko eta sektorizatze antolamendu-planak maila garaiagokoak (orokorrekoak) izatea, gure Erkidegoan salbuespen bakanak badira ere.

Hirigintza-plangintza prestatzeko eta onesteko estrategikoa den ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dagoen araudia eta eman berri diren arauak ere islatzen dira plangintzaren dokumentazioan eta ebaluazio-prozeduran bertan, hirigintza-planarekin paraleloan. Horretaz gainera, eta planak eta antolamendurako bestelako tresnak prestatzeko eta onartzeko prozedurari dagokionez arautzen diren zenbait alderdi azpimarratze aldera, administrazioaren isiltasun positiboaren aukera txertatzen da plan orokorraren behin betiko onespenean eta baita ofizioz bultzatutako antolamendu xehatuarena ere, behin betiko onespena ematea udala ez den beste administrazio bati dagokionean; eta, testu bateginik egin behar bada, horiei ere hedatuko zaiela zehazten da. Halaber, jasota geratzen da, besteak beste, lizentziak eteteko araudia, kontuan izanda hautazkoa dela plangintzaren aurrerapenean eta automatikoa hasierako onespenean, bakoitzari dagokion legezko epea zehazten da (urtebete edo bi hurrenez hurren) eta bost urteko epean berriro etetea debekatzen da xede bererako bada. 2/2006 Legea erkidego osorako eta foru-mailarako garatzen duten plangintza-erregistroek, berriz, hainbat urtetan zehar landutako prozesu bizi eta luzea jasotzen dute funtsean; prozesu hori erreferentzia gisa hartu dugu dituen balioak eta Interneten eta teknologia berrietan duen isla kontuan izanda. Egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua berrikusteko eta puntualki aldatzeko prozedurak, eta beste diziplina batzuekin duten erlazioa (bereziki ingurumen-inpaktuaren ebaluazio estrategikoarekin) azaldu ondoren, plangintza indarrean sartzeak izango dituen ondorioetan zehazten da aurretik zeuden zein eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilera sartuko diren kategoria hauetan: "antolamenduz kanpokoak" edo "plangintzaren kontrakoak" edo "antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak". Egoera horiei dagokienez, kasu guztietan, malgutasuna eta errealismoa aldarrikatzen ditu erregelamenduak eta onartzen du segurtasun-, osasungarritasun- eta apaintze-lanak egitea, eta baita suteak prebenitzeko, oztopo arkitektonikoak ezabatzeko eta efizientzia energetikoa hobetzeko beharrezkoak diren obrak ere, baina erabilera onargarri bakarra lehendik zegoena izango da, aurreko planaren arabera.

Jarraian, udalen lurzoru-ondareak arautzen dira, horien jatorria 1955eko udal-ondasunen araudi propioa izanik; horien historia erabilgarritasun txikikoa izan da eta, azken urteotan, bereziki berriz sortu da herri-kontuen ikuskapenerako organoen txostenen bitartez, auzitegien beraien bitartez eta xedapen berriek berritutako apustuen bitartez; esaterako, 123/2012 Dekretuak, hirigintzako estandarrei buruzkoak, lurzoru-ondare horiek udal-hirigintzaren bilakaerarako tresna benetan baliagarritzat jotzen ditu. Hirigintza-jardueragatik lortzen diren diru-sarrerak eta hartzekoak, udalaren lurzoru-ondareen xedeei atxikiak direnean, horrela kontabilizatzen dira, kontabilitate-araudiaren arabera lotutako kreditu gisa, eta ondare horiek bereizita edo aparte kudeatzeak erregelamendu honetan jasotzen diren ustiapen-erregistroak eratu beharra ekarriko du, udalaren lurzoru-ondareak –zeregin burokratikoak egitera behartzen badute ere– ez direlako baliorik gabeko tresna formal hutsak; aitzitik, Hirigintzari lotutako higiezin-ondarea kudeatzeko bitarteko bihurtzen dira, eta XXI. mendeko hiri eta herrietan harresi-barruko hirigune itxiak zabaltzen lagunduko dute, herriak eta hiriak berroneratzen eta hobetzen, eta, batez ere, gizartearen etxebizitza-beharrak asetzen.

III

Erregelamendu honen bigarren tituluan hirigintza-kudeaketa arautzen da, hau da, nola egikaritu hirigintza-planetako zehaztapenak, interes orokorra lortzeko, lurzoruaren eraldaketak sortutako onura eta kargak justiziaz edo ekitatez banatzeko.

Hirigintza-plangintzak ezinbestean duen funtzio legitimatzailea nabarmendu ostean, lurralde-plangintzaren egikaritzea ahaztu gabe, araudi honek kudeaketaren alderdi tekniko juridikoa sakontzen du. Hori horrela, egikaritze-unitateen mugak, unitate horiek plangintzaren bitartez edo modu independentean egikaritzeko baldintzak eta prozedurak aipatu ostean, lurzoruaren jabetzaren hirigintza-estatutuaren beraren definizioa jasotzen da, eraiki ahal izateko urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egikaritzeko direla aldez aurretik (edo aldi berean, hiri-lurzorua denean) bermatu beharko dela arautzen da, eta zehazten da eginbehar horiek ez betetzeak lizentzia iraungitzea eta dagokion fidantza edo bermea galtzea ekarriko duela. Ondoren, nahitaezko lagapenak zehazten dira, hiri-lurzoru finkatugabearen eta urbanizagarrian egin beharrekoak, eta ezartzen da lurzoru-jabeek betebehar hori izango dutela bideak, parkeak, lorategi publikoak eta bestelako espazio eta ekipamenduetarako behar diren azalerei dagokienez, eta, halaber, indarrean dagoen legeriak xedatutakoa betez, urbanizazio-kargarik gabeko batez besteko eraikigarritasun haztatuaren ehuneko hamabostari dagokienez. Lurzoru urbanizaezinean, eta aplikatu beharreko oinarriko araudiarekin bat etorritik, erabilera- eta/edo eraikuntza-egintza partikularrak baimentzen direnean, sare orokorretara zerbitzuak lotzeko azpiegiturei buruzko betebeharrak eta horiek Administrazio eskudunari entregatzeko betebeharrak jasotzen dira. Bestalde, plangintzak sistema orokorrenzat edo tokiko sistemarentzat bideratzen duen lursailen aldez aurretiko okupazioa xehetasun handiz arautzen da, kontuan hartuz, horretarako jarraitu beharreko prozedura, jabetza-erregistroan sartzeko okupazio-aktaren edukia, karga errealik badago nola jokatu eta nola liberatu udalaren okupazioa modu argian egin dadin eta eskubide partikularrei kalterik egin gabe. Hirigintzaren kostuak eta kargak hurrengo kapituluan zehazten dira (hirugarrenean) jarduketaren titularren betebeharra deskribatuz, hirigintza-karga gisa ulertu beharrekoak zein diren zehaztasunez adieraziz, dagokion udalarekin aldez aurretik horrela hitzartuz gero gauzak (lursailak) ordaintzeko aukera, eta baita ere, besteak beste, eraikigarritasunari dagokienez gehiegizko kargak izateagatik errentagarriak ez diren egikaritze-unitateen kasuan jarduteko modua, ez-betetzeak gertatzen direnean exekuzio-bidetik ordainaraztea edo desjabetzea eta, jakina, plangintzak jabetzari egotzi ahal izatea urbanizazioa mantentzearen eta kontserbatzearen karga. Jarraian, esku hartzen duten botere publikoen zuzendaritza eta kontrolera ezinbestean lotutako hirigintza-kudeaketaren subjektu, modu eta erekin lotutako guztiari heltzen zaio, egikaritzeko beharrezkoak diren aurrekontu juridikoei, berezitasun batekin: hirigintza-jarduketako programak ezinbestekoak izango dira, Udalak benetan baliagarriak direla ebazten duenean. Ezagunak diren jarduketa-motak (jarduketa isolatuak, zuzkiduratakoak, integratuak eta sistema orokor eta/edo tokikoak egikaritzeko jarduketak) zehaztu ostean, jarduketa-sistemei heltzen zaie eta hitzarmena, lankidetzak eta nahitaezko desjabetzea arautzen dira, eta azaltzen da, legean aurreikusitako beste modu osagarri batzuk erabiltzea eragotzi gabe (hala nola agente edo agentzia urbanizatzaile eta/edo eraikitzailea), praktika errealak aipatutako hiru sistemetan zentratzea gomendatzen duela.

Hitzarmen-sisteman, kudeaketaren protagonistak lursailen titularrak direla kontuan hartuta, hitzarmenaren dokumentuak, oinarriak eta estatutuak berriz aztertu eta bateratu egiten dira, eta hitzarmen-batzarra arautzen da: formalizatzeko modua, geroago interesdun gehiago eta baita enpresa urbanizatzailleak ere sartzeko modua, izaera juridikoa, birpartzelatze-proiektua prestatzeko eta hasierako onespina emateko gaitasuna, eratzearen ondorio juridikoak; urbanizazio-lanak haren kontura egikaritzea; udalak urbanizazioa jasotzea eta zioen azalpen honetan deskribatzea luzeegia gertatuko litzatekeen xedapen-multzo oso bat. Beste horrenbeste gertatzen da lankidetzaren sistemarekin ere; kasu horretan titularrek lurzorua jartzen dituzte eta administrazioa arduratzen da kudeaketaz, urbanizazio-lanak eginez. Ondoren dator nahitaezko desjabetze-sistema, eta, besteak beste, eransten du desjabetze jakin batzuk liberatzeko aukera, jabeek hala eskatuta, baldin eta kudeaketan parte-hartze aktiboa izango dutela bermatzen bada eta udalak onartzen badu. Modu xehatua arautzen dira banakako prozedurak eta baterako tasazioak, okupazioaren urgentzia-deklarazioa, desjabetzen duen administrazioak –udalak normalean– egin beharrezkoa, balio justua ordaintzea edo kontsignatzea eta baita eskudirutan edo truke bidez edo urbanizazioan egindako partzelen bidez ordaintzea ere, azkeneko kasu horretan desjabetua izan den pertsona edo entitatearen adostasunarekin; hori dena xehetasunez arautzen da, kudeaketa-prozedura geldiaraziko duen zalantzarik sor ez dadin, prozedura horretan beti nagusi izan behar baitu interes orokorrak, eta, beraz, betearazgarritasunak.

Hirigintzaren kudeaketari dagokion titulu horretan arreta berezia eskaintzen zaio birpartzelatzeari, izen bereko proiektua zehaztuz, izan ere, hirigintza-egikaritzearen oinarriko gakoak baita egikaritze-unitate –jarraitu nahiz eten– batean sartutako edo mugatutako hasierako finka gordinak elkartzea, gero finka eraikigarritan banatzeko, espazio libretarako, zuzkiduratarako eta ekipamendutarako laga beharrezko lursailak kendu, identifikatu eta esleitu ostean. Birpartzelatzea borondatezkoa izan daiteke, elkarrekin adostuta, ukitutako finken jabe diren pertsona eta/edo entitateek egiten dutenean; adostasuna notario-dokumentu publiko baten bitartez formalizatu behar dute eta lehentasuna izango du nahitaezko birpartzelatzearekiko. Birpartzelatzea, borondatezkoa edo nahitaezkoa izateaz gain, ekonomikoa izan daiteke, birpartzelatze materiala egitea zaila edo ezinezkoa denean, edo finken normalizazio edo arautze huts batera muga daiteke, konfigurazioa plangintzaren eskakizunetara egokitzeko. Dena dela, birpartzelatzea ez da beharrezkoa izango jabetza bakarreko egikaritze-unitateak direnean, nahitaezko desjabetze-sistemaren bitartez jarduten denean edo aurretik birpartzelatuta dagoen azalera bat ukitzen duen plan bat egikaritzen denean, pertsona esleipendunen arteko oreka ekonomikoa aldatzen ez bada. Erregelamendu honek, birpartzelatze-proiektuak duen garrantziaz ohartuta, zehazki arautzen ditu dokumentu-formalizazioa, justifikatzeko memoria, memoria ekonomikoa, dagozkion kalte-ordainak eta behin-behineko likidazio-kontua barne, beharrezkoa den dokumentazio grafikoa, eta birpartzelatzeak eragindako pertsonen, lursailen titularrek edo jabeek jarduketan parte hartzeari uko egiteko duten eskubidea. Atzera egiteko edo uko egiteko aurreikuspen horrek garrantzi handia hartzen du testuinguru ekonomiko honetan, izan ere, jabe txiki askok ikuste dute beren burua, diziplina ezagutu gabe, urbanizazio-kargak finantzatzeko ordainketa handiak aurreratzea eskatuko duen hirigintza-kudeaketako prozedura batean sartuta, kostu horiek laster berreskuratzeko garrantzi gabe.

Horrelako kasuetan, erregelamenduak pertsona horiek ez ditu utzi nahi enpresa urbanizatzaileen erabakien mende, eta ez du nahi gero kaudimengabeziarik sortzerik eta ondorioz prozedura exekutibo edo desjabetzakorik izaterik, ukitutako pertsonen eta hirigintzako jarduketaren beraren kalterako. Parte-hartzea formalizatu ondoren atzera egiteak edo uko egiteak, balio justua zehazteko prozedura publikoa irekitzea ekarriko du; dagokion kalte-ordaina birpartzelatze-proiektuan jasoko da eta udalak bere buruari esleitu ahal izango dio uko egindako partzelari dagokion eraikigarritasuna, edo osoki edo partzialki esleitu ahal izango dio urbanizazio-agentziari edo birpartzelatze-prozesuan esku hartzen duten beste pertsona batzuei.

Hurrengo kapituluan birpartzelatze-proiektua onartzeko prozedura zehazten da eta, besteak beste, lizentzia-emateak etetea eta birpartzelatze-prozesua hasi aurretik emandakoak berrikustea aurreikusten da. Birpartzelatze-proiektuaren izapidetzean eta onespenean, prozedura arrunta eta sinplifikatua bereizten dira; azken hori erreserbatzen da finkak normalizatzeko borondatezko birpartzelatzeak edo soilik ekonomikoak diren birpartzelatzeak egiteko kasu tipikoetarako. Birpartzelatzeko arauak zehaztu ondoren, eratutako partzelak esleitzeko irizpideekin eta ukitutako ondasun eta eskubideak baloratzeko irizpideekin, xehetasunez arautzen dira birpartzelazio-prozesuaren ondorio juridikoak, errealak, ekonomikoak eta fiskalak, eta, azkenean, dagokion unitatearen hirigintza-kudeaketari amaiera emango dion behin betiko likidazioa idaztea, ofizioz edo interesdun batek eskatuta, eta onartzea.

IV

Erregelamenduaren hirugarren tituluan, hirigintza-diziplinari dagokion guztia arautzen da, titulartasun publikoko urbanizatzeko-lanak mantentzeko eta kontserbatzeko eginbeharrarekin hasiz eta, kudeaketari dagokion tituluan azaldutakoari jarraituz, zehazten da kudeaketaren xede diren lursailen jabeei ezarri ahal izango zaiela eginbehar hori, kasu horretan Kontserbazio-batzarra eratu beharko dutela, eta batzarraren arauketa xehatzen da: eraketa, jarduera, ez-betetzeak eta desegitea. Ondoren, eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrari dagokionez, jabeek finantzatu beharreko legezko muga ezartzen da, eta hortik aurrera arautzen da legezko aurri-egoera ekonomiko edo hirigintzako: deklarazioa egiteko prozedura, bereziki berehalako arriskua dagoenean, eta deklarazioaren behin betiko ebazpenaren edukia.

Bigarren kapituluan lizentzia behar duten jarduketak arautzen dira, 2/2006 Legean bertan aurreikusten direnak osatuz, eta hainbat plan orokorretako eskarmentua aintzat hartuz, eta, era berean, lizentzien arteko erlazioak jasotzen dira, zehazki, esaten da mehelinak dituzten eraikinak eraisteko lizentzia lortzeko, eraisten den une berean segurtasuna bermatzeko obra egiteko lizentzia lortu beharko dela. Lizentziak eskualdatzea, lizentziak emateko prozedura eta lizentziaren ordezkioak izan litezkeen alde aurreko komunikazio-egintzak, 2/2006 Legearen aldaketaren bat egitera eraman zutenak, argi eta garbi eta zehatz arautzen dira, tokiko ordenantzak erabat errespetatuz, kontsiderazio komuneko oinarrizko alderdi batzuk ezartzen diren arren.

Hirigintzako ikuskapena arautzean, lurzoruaren erabilera- eta eraikuntza-egintzak kontrolatzeko eta hirigintza-interes orokorarentzat kaltegarriak diren jarduerak prebenitzeko ezinbestekoak diren instrukzio-jarduketak zehazteaz gain, ikuskapen-funtzioaren eta ikuskapena egiten duten agenteen izaera publikoa aitortuz, haien funtzioak, akten formalizazioa, ikuskapen-txostenak eta eginbideak irekitzea xehatzen dira. Ikuskapenak ezinbesteko duen ondorio gisa, hirigintzaren legezketasuna babestearekin lotutako guztia arautzen da, eta horrek ekar dezakeen aurretiazko egiaztapen-jarduketak hastea; aurreikusten da legezketasunaren eta hirigintza-plangintzaren arabera ez diren obrak edo lurzoru-erabilerak aurretiaz etetea, eta, hala dagokionean, bestelako kautelazko neurriak hartzea, legezatzeko errekerimendua egitea eta legezatzeko ebazpen publikoak, posible denean edo bidezkoa denean proportzionaltasun-printzipioa aplikatuta, edo, bestela, eraistea, ezabatzea, berriz jartzeko desmuntatzea edo berreraikitzea hala dagokionean, eta legezkatze hori bidezkoa ez denean bidezkoak izan daitezkeen bestelako ebazpenak.

Hirigintzaren edo plangintzaren legezketasuna urratzen duten jarduketa guztiak araudian tipifikatutako arau-hausteak dira; xehetasunez azaltzen dira pertsona erantzuleak, arau-hauste bat baino gehiago edo hainbat arau batera gertatzea, edo prejudizialitate penala, eta hori gertatzen denean administrazioaren prozedura etetea. Arau-hauste motak zehazten dira, 2/2006 Legearen arabera tipifikatuta, urbanizatzeko eta egikaritze arloko jarduketetan egiten diren arau-hausteak, edo partzelazioaren arloan egiten direnak, edo eraikitzearen arloan, ingurumenean, ondare kulturean eta naturalean, udalaren lurzoru-ondarean edo lurzoru urbanizaezinean egiten direnak, eta bakoitzari, dituen ezaugarrien arabera, ezarriko zaizkion zehapenak, eta horiekin batera hirigintzako arau-hauste orokorrak, arau-hauste oso larri, larri eta arinetan mailakatuta. Zehapenak aplikatzeari dagokionez, kontuan hartzen da zirkunstantzia aldagarri edo aringarririk dagoen, borondatezko lehengoratzegatik isuna murrizteko aukera aurreikusten da, eta zehapen-neurri osagarriak ere arautzen dira, arau-haustearekin lotutako irabazia konfiskatzeko eta urbanizatzeko edo eraikitze jarduketak egikaritzeko lizitazio-prozeduretan parte hartzeko inhabilitazioa ezartzeko. Egoera horiek arazteko zehapenak ezartzerakoan, erregelamendu honetan ahalik eta bermerik handienaz araututako prozedura jarraitu beharko da, Eusko Legebiltzarraren 2/1998 Legearen, Herri Administrazioen Zigorretako Ahalmenari buruzkoaren, babespean.

V

Lehenengo xedapen gehigarrian eta landa-guneei dagokienez, erregelamendu honek ezartzen du landa-guneetan, lurzoru urbanizaezinen baitan, egin ahal izan daitezela 2/2006 Legeak, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzarenak, lurzoru urbanizaezinerako onartutako interes publiko edo sozialeko erabilerak; eta ulertzen du interes publiko edo sozial hori implizitua dela obra eta zerbitzuen foru-planetan, aparteko inbertsio-planetan edo foru-finantzaketa duten programetan aurreikusitako erabilera eta eraikuntzako egintzetan. Bestela esanda, eta Arabako Lurralde Historikoari erreferentzia eginez, antzinako kontzejuak egoteak, tokian oinarritutako lurralde-entitate publiko diren heinean, eta oinarritzeko zerbitzuak emateko, kudeatzeko eta mantentzeko garatzen dituzten jarduera tradizionalak direla-eta, ez da inola ere bateraezina bertako biztanle-guneei landa-guneei hirigintza-kategoriaren baitan sartzea.

Bigarren xedapen gehigarriak udal-biztanleria zenbatzeko irizpideak zehazten ditu, legeak ezarritako betebeharrak betetze aldera, hala nola, plangintza onartzeko edo hirigintzako estandarrak betetzeko eskumena.

Hurrengo xedapenak (hirugarrenak) plangintzan aurreikusitako eraikinak 2/2006 Legearen arabera egokitzeko moduak jasotzen ditu, bai automatikoa, bai berariaz egokitzeko dokumentu bidezkoa, eta laugarren xedapen gehigarriak eraikigarritasuna kalkulatzeko modua ezartzen du edo, hobeto esanda, eskari energetikoa murrizteko helburua duten obrak direnean eraikigarritasuna nola kontatu ezartzen du, kontaketa horietatik kanpo utzita isolamendu termikoak, aireztatutako fatxadak, itxiturak, atxikitako gailu bioklimatikoaren instalazioak, eta antzeko beste batzuk, benetan bolumena eta espazioa hartu arren, hirigintzaren erabileraren ikuspegitik erabilezinak direnean. Bosgarren xedapen gehigarriak, amaitzeko, berriro ematen du eskoletarako ekipamendu publikorako lurzorua gordetzeko aurreikuspena –aurretik 132/2012 Dekretuak, hirigintzako estandarrei buruzkoak, emana–, garrantzitsutzat jotzen baita lurraldean eragina duten sektore-politikak Lurraldearen Hirigintza eta Antolamenduarekin lotzea eta koordinatzea, gure gizartearen onerako izango diren ekipamenduaren eta kalitatearen maila guztietan.

Bestalde, xedapen iragankorrak tokiko sistemen zein sistema orokorren legeko estandarrak aplikatzeko beharrezkoa den iragankortasunarekin hasten dira, antolamendu xehatua edo egiturazkoa egokitzeko hurrenez hurren, erregelamendu berria aplikatzeko nahitaezko araua zehazten du, alegia, erregelamendua indarrean sartu ondoren irekitzen diren prozedurei bakarrik aplikatuko zaiela; eta, plangintzaren kasuan, horrek esan nahi du erregelamendu hau indarrean sartzen den egunean hasierako onespena lortu gabe egotea.

I. TITULUA. PLANGINTZA

I. KAPITULUA Sailkapena eta lurzoruaren kalifikazioa

1. ATALA. SAILKAPENA

1. artikulua. Hirigintza-sailkapena.

1. Hiri-antolamenduko plan orokorrak lurzoru guztia sailkatuko du, antolamenduko sistema orokorrak barne, hiru sailetan: hiri-lurzorua, urbanizagarria eta urbanizaezina. Gainera, hiru klase horiek kategoriatan banatuko ditu, kapitulu honetan zehazten denaren arabera.

2. Planaren eremua osatzen duen udalerraren errealitate fisiko bereziak hala eskatzen badu, lurzoru urbanizagarriaren sailkapena alde batera utzi ahal izango da, Memorian justifikatuta betetzen direla horretarako ezarritako irizpideak eta arrazoi objektiboak.

2. artikulua. Hiri-lurzorua. Hiri-bilbe edo -sarea.

Hiri-lurzorutzat joko dira hiri-bilbean sartuta eta plan orokorrean jasota dauden lursailak, multzo hauetakoren batekoak direnean:

a) Behar diren hirigintza-zerbitzu guztiak dituztenak, hau da: bide-sare finkatua, udalaren oinarrizko bide-bilbearekin lotzeko behar adinako; ur-hornidura eta saneamenduko zerbitzuak; energia elektrikoaren hornidura; telekomunikazio-zerbitzuak eta hondakinak kudeatzekoak, lur horien gainean dauden edo etorkizunean egon daitezkeen eraikuntzentzat egokiak.

b) Aurreko atalean aipatutako azpiegitura edo zerbitzuren bat falta zaienak, baina falta den hori osatzeko nahikoa denean dagoeneko eginda dauden instalazioekin lotzeko obrak egitea, besterik gabe. Oro har, multzo horretan ez dira sartuko ingurabide-errepideak eta hiriarteko komunikazio-bideak.

c) Plan orokorrak, gutxienez azalera eraikigarriaren bi herenetan, eraikinez finkatutako areetan sartzen dituen lursailak, betiere eraikitako zatiak a) atalean ezarritako baldintzak betetzen baditu edo beteko baditu plana egikaritzean, eta erabilerari eta tipologiari dagokionez espazio homogeenak badira, eta parte diren biztanle-gune edo asentamenduaren hiri-bilbe edo -sarean integratuta badaude.

d) Plangintza egikaritzean, plangintzaren arabera urbanizatu diren lursailak.

3. artikulua. Hiri-lurzoru izateko beharrezkoak diren hirigintza-zerbitzuak.

Lursail bat hiri-lurzoru gisa sailkatu ahal izateko, betiere eta gutxienez, oinarrizko hirigintza-zerbitzu hauek eduki beharko ditu:

A) Ibilgailuentzako sarbidea:

Lursail batek ibilgailuentzako sarbidea duela ulertuko da titulartasun publikoko bideen bitartez autoak bertara hel daitezkeenean, eta ibilgailu horien zirkulaziorako baldintza egokiak dituen bide-zorua duenean.

Horretaz gainera, lursail batek ibilgailuentzako sarbidea duela ulertuko da hiri-lurzoruarekin mugakide denean eta ibilgailuentzako sarbidea egikaritzeko agintaritza eskudunaren baimena duenean.

Adierazitako baldintzak betetzen ez dituzten lursailek ibilgailu-sarbiderik ez dutela kontsideratuko da, hirigune baten ingurabide perimetral baten kanpoko ertzarekin edo bi hirigune lotzen dituen bide batekin mugakide izan arren.

B) Ur-hornidura:

Lursail batek behar adinako ezaugarriak betetzen dituen ur-hornidura zerbitzua duela ulertuko da, honako baldintza hauek betetzen direnean:

- Aipatu lursailaren ertzean edo aurrean duen bidearen ertzean eroanbidea dagoenean.
- Ibilbide osoan zehar behar adinako hornidura bermatuta duenean, existitzen den eraikuntzarako zein eraiki daitekeen horretarako eta, hala dagokionean, aurreikusitako berdeguneak eta baratzeak ureztatzeko; hori guztia beharrezko puntako koefizienteekin eta zerbitzu-presiorako baldintza tekniko egokiekin.

C) Ur-hustuketa:

1) Lursail batek behar adinako ezaugarriak betetzen dituen ur-hustuketako zerbitzua duela ulertuko da, honako baldintza hauek betetzen direnean:

- Hondakin-urentzako kolektorea dagoenean, sare orokorrarena edo Administrazio eskudunak baimendutako sarearena, aipatu lursailaren ertzean.
- Kanalizazioak ibilbide guztian garraiatzeko behar adinako kapazitatea duenean, existitzen den eraikuntzarako zein eraiki daitekeen horretarako, puntako koefiziente egokiekin eta euri-urak biltzetik eratorritako ur-emarientzako.

2) Eraikuntzaz finkatutako partzelak direnean, eta bertan dauden eraikinek saneamendurako banako instalazioak dituztenean, horiek ur-hustuketako zerbitzu gisa hartu ahal izango dira, zenbaki honetan aurreikusitako ondorioekin, betiere horien ezaugarri teknikoak indarrean dagoen araudia betetzen badute, eta eraikuntza antolamenduz kanpoko gisa deklaratu ez bada, edo deklaritzen ez bada.

D) Energia elektrikoko hornidura:

Lursail batek behar adinako ezaugarriak betetzen dituen energia elektrikoko hornidura duela ulertuko da, honako baldintza hauen betetzen direnean:

- Aipatu lursailaren ertzean edo aurrean duen bidearen ertzean behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura-sarea dagoenean.
- Sareak behar adinako potentzia duenean egiten diren eta gerora egin daitezkeen erabileratarako.

4. artikulua. Hiri-lurzoru gisa sailkatzeko erregelak.

Lurzorua hiri-lurzoru gisa sailkatzeko, aurreko artikuluan ezarritakoaz gainera, jarraian aipatzen diren erregelak hartu behar dira aintzat:

1. Ura hornitzeko, hondakin-urak husteko eta energia elektrikoa hornitzeko zerbitzuek partzelatik edo egikaritze-unitatetik gertu egon behar dute, eta, gainera, ibilbide guztian zehar existitzen diren eraikuntzei zein plangintzan aurreikusitakoei zerbitzua emateko behar adinako kapazitatea izan behar dute. Distantzia ezin da berrogeita hamar metrotik gorakoa izan, aipatu partzela edo egikaritze-unitatearen mugatik lerro zuzenean zenbatuz.
2. Aurretik aipatutako zerbitzu guztiak dituen bide batekin mugakide diren lursailetan, hiri-lurzorutzat joko da behar adinako sakonera eraikigarri bati dagokion azalera; hori inguruneko eraikin-tipologiaren arabera justifikatuko da eta, edozelan ere, Erregelamendu honen 3. artikuluan ezarritakoaren arabera, zerbitzuek duten kapazitatearen arabera.
3. Lursail bat hiri-lurzoru gisa sailkatzeko, ez da nahikoa izango hiriguneko errepide, kamio edo bestelako bideekin mugakide izatea eta horien ertzetan ur-hornidura, ur-hustuketa eta energia elektrikoko hornidura-zerbitzuetarako eroanbideak egotea.

5. artikulua. Hiri-lurzorua. Kategoriak.

1. Hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailek, betiere, honako kategoria hauetako batean egon behar dute sartuta:
 - a) Hiri-lurzoru finkatua.
 - b) Hiri-lurzoru finkatugabea.
2. Hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartuko dira Plan Orokorrean hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak, aurreko artikuluetan definitutako gutxieneko zerbitzuak izateagatik urbanizatuta daudenean, edo orubeak direnean.
3. Hiri-lurzoru finkatugabearen kategorian sartuko dira Plan Orokorrean hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak, honako egoeraren bat edo gehiago gertatzen denean:
 - a) Urbanizazio finkaturik ez izatea, eginda dagoen urbanizazioak ez dauzkalako hirigintza-antolamenduan agindutako zuzkidurak, zerbitzuak eta azpiegiturak, edo, baldin badauzka, ez dauzkalako orain dagoen edo gero egingo den eraikuntzak behar dituen proportzioan, neurrian edo ezaugarriekin.

b) Urbanizazio finkaturik ez izatea, eginda dagoen urbanizazioa eraberritu, hobetu edo birgaitu beharrean dagoelako, eta lan horiek hirigintza-eraldaketaren bidez egin beharko direlako, hiri-berrantolaketa eta -berrikuntzaren ondorioz, baita zuzkidurak ezartzekoak direnean ere.

c) Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.

6. artikulua. Orubea.

1. Orubetzat joko dira aplikatzekoa den hirigintza-planaren arabera berehala erabiltzeko moduan dauden hiri-lurzoruko azalerak, baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Urbanizatuta egotea, hirigintza-plangintzak ezarritako zehaztapenak eta arau teknikoak betez, edo, plangintzak zehazten ez badu, 3. artikuluan adierazitako oinarritzko hirigintza-zerbitzuak izatea, baimendutako erabilerentzat behar diren emari eta potentziarekin, herriko argiak izatea, eta oinezkoak eta ibilgailuak ibiltzeko bide zolatu egoki baten aldamenean egotea.

b) Lerrokadurak eta sestrak adierazita edukitzea, hirigintza-plangintzak zehazten baditu.

c) Bertan eraikitzeko, lursailik laga beharrik ez izatea bide-sarea osatzeko edo lerrokadurak erregularizatzeko kale edo bideetarako.

2. Hiri-lurzoru finkatugabeen eta urbanizagarrian dauden lursailak orube izatera iritsi ahal izango dira, soilik, urbanizazio-obrak egiten direnean eta onarpena ematen zaienean; obra horien artean sartuko dira, hala dagokionean, sistema orokorrekin lotzeko, edo sistema horiek hedatzeko edo indartzeko egin beharrekoak ere.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 12. artikuluko 4. paragrafoan ezarritakoa betez, lursail batek orube izateari utziko dio urbanizazioa zaharkiturik geratu delako edo ezegoki bihurtu delako, hau da, orain dagoen eraikuntza edo plangintzak baimendutakoa kontuan izanda, eginda dagoen urbanizazioak egoki izateari utzi diolako, ez dituelako betetzen gutxieneko zerbitzuak erregelamendu honetan ezarritako moduan.

Aurreko paragrafoan aurreikusten den kasuan, orube izaera galtzen denean urbanizazioa zaharkitzeagatik edo gerora ezegoki bihurtzeagatik, plangintzak zehaztuko du orubearen titularrak egin beharko dituen obrak berriro orube izaera berreskuratzeko.

7. artikulua. Lurzoru urbanizagarria. Kategoriak.

1. Lurzoru urbanizagarritzat joko dira, plangintzak halakotzat sailkatzen dituenak, egiturazko antolamenduan adierazitako hiri-eboluzioaren ereduaren eta lurraren okupazioaren arabera, aurreikusten delako lurzoru horiek aldatu ahal izango direla, behar dituzten hirigintza-zerbitzuak jarrita, plangintzan ezarritako baldintzak betez.

2. Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lursailak honako kategoria hauetako batean sartuko dira:

- a) Sektorizatua.
- b) Sektorizatugabea.

3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan sartuko dira, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta egonik, lehentasunez esku hartzeko sektoreetakoak direnak, beharrezkotzat jotzen delako lursail horiek urbanizatzea, eraldatzeko eta hiri-bilbeari eransteko. Lurzoru-kategoria horretan sartzen dira honakoetarako beharrezkoak diren azalerak:

- a) Bizitokitarako eta produkzio-jardueretarako aurreikusita dauden kokagune berrietarako.
- b) Sistema orokorrak ezartzeko, bai aurreko puntuari aipatutako biztanleei eta jardueri buruzko aurreikuspenak garatzeko beharrezkoak diren sistemak, eta baita planean aurreikus daitezkeen gainerakoak ere, azalera horiek lurzoru-mota honetan kokatzen direnean.

4. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen sartuko dira lurzoru urbanizagarri modura sailkatuta dauden lursailak, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatze-planak inongo sektoretan sartu ez dituenak.

4. Plan orokorrak egiturazko antolamenduko elementu gisa ezarriko ditu, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen inplementatzeko aurreikusita dauden erabilera globalak.

8. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren programazioa.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lursailetan, plan orokorrak, egiturazko zehaztapen gisa, bialdi edo laurteko hartuko ditu barne, eta lehenengoan sartu behar diren lursailak zein diren, eta bigarrenengan garatu beharrekoak zein diren zehaztuko du.

2. Bigarren aldi edo laurtekoan sartutako lurzorua, lehenengo aldiko lurzorua egikaritzen hasi edo amaitu ostean soilik garatu ahal izango da. Dena den, bigarren aldiaren garapena baimendu ahal izango da, lehenengoaren egikaritzea amaitu gabe egon arren, horren erabilera globaletakoren bat agortuta badago, eta hirigintza-zerbitzuekin jarraitzeko beharrezkoa baldin bada.

9. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

1. Lurzoru urbanizaezin edo landa-lurzoru gisa sailkatuko dira, balio naturalak dituzten lursailak, balio horien arabera erabiltzen badira, lurralde-antolamendurako tresnetan eta hirigintza-plangintzan jasotzen dena betez.

2. Urbanizaezin bezala sailkatutako lurzoruak urbanizagarri gisa birsailkatu ahal izango dira, eta salbuespen oso berezietan hiri-lurzoru gisa, ezinbestekoa denean udalerraren hiri-garapenerako, eta Babes Berezikoko kategorian sailkatutako lursailei eragiten ez dienean.

3. Landa-gune kategorian sartzeaz gainera, egiturazko antolamenduak udalerriko lurzoru urbanizaezina sailkatuko du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan aurreikusten diren kategorietan, hau da:

- Babes berezia.
- Ingurumenaren hobekuntza.
- Basoa.
- Nekazaritza eta Abeltzaintzakoa eta Landazabala.
- Mendi-larreak.
- Azaleko urak babestea.

4. Horretaz gainera, lurralde-antolamendurako tresnek, udalerrri mailako egiturazko antolamenduak eta, hala dagokionean, xehatuak, azpikategoria gehigarriak erantsi ahal izango dituzte, eta baita artikulu honen aurreko zenbakian aurreikusitako antolamendu-kategoria bakoitzerako erabilera eta jardueren araubide zehatzagoak ere.

5. Era berean, egiturazko antolamenduak lurzoru urbanizaezinaren gainean ezarriko ditu, aipatu kategoriei gainjarritako baldintzatzaile gisa, dagokion sektoreko legeriatik eratorritako legezko mugak eta zortasunak, eta pertsona edo ondasunentzako sortzen edo gertatzen diren arrisku naturalen ondorioz ezarri beharrekoak.

6. Dena den, parke natural edo babestutako biotopo gisa deklaraturako espazioen antolamendua zein Urdaibaiko Biosfera Erreserba beraren eta etorkizunean deklaratu daitezkeen beste edozeinen antolamendua, horiei dagokien sektoreko legerian jasotako eta hirigintza-plangintzan zehaztutako tresnen arabera egingo da.

2. ATALA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA

10. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean egin daitezkeen erabilerak eta jarduerak antolatzeko eta baimentzeko Araubidea.

1. Landa-lurzoru gisa edo urbanizaezin gisa sailkatutako lurzorua antolatzen duten lurralde- eta hirigintza-antolamendurako tresnek lurzorua erabiltzeko araubidea ezarriko dute, honako artean bereiziz:

- Sustatzen diren erabilera eta jarduerak.
- Onartzen diren erabilera eta jarduerak.
- Debekatuta dauden erabilera eta jarduerak.

2. Lurzoru urbanizaezinaren kategoria bakoitzean sustatzen, onartzen eta debekatzen diren erabilera eta jarduerak, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan aurreikusitako Ingurune Fisikoaren Antolamendu Matrizean, edo, hala badagokio, hura ordeztzen duen dokumentuan, baimentzeko edo debekatzeko araubidean aurreikusitakoak izango dira, baina kalterik egin gabe lurralde- eta hirigintza-antolamendurako planetan sartuta dauden edo gero sartzen diren berezitasun, ñabardura eta garapenei.

3. Dena den, eta interes publikoko deklaratzeko diren erabilerentzat aurreikusitako araubideari kalterik egin gabe, lurzoru urbanizazinean dauden lursailak, berez duten izaeraren arabera erabiliko dira, legeek eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak ezartzen dituzten mugen barruan, nekazaritza, abelazkuntza, basozaintza, ehiza edo baliabide naturalen erabilera arrazionalari lotutako beste edozein erabileratarako, betiere lurzoruaren hirigintza-eraldaketarik eskatzen ez badute, eta hirigintza-helburuekin erabiltzen ez badira.

4. Lehendik dauden baserriak jabetza horizontalean banatzea onartzen da, hirigintza-antolamenduan ezarritako baldintza eta mugak betez, eta betiere lege ezarritako bizigarritasun-baldintzak errespetatzen badira, bai landa-gunean, bai urbanizazina den gainerako lurzorian. Jabetza horizontalean banatzea ez da kontatuko etxebizitza-kopurua handitze gisa, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 29.5 artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako.

5. Hirigintza-plangintzak ahalbidetu eta onartuko du eraikinen bizigarritasuna, mantentzea, kontserbatzea, eta efizientzia energetikoa eta irisgarritasun unibertsala hobetzeko obrak eta jarduerak egitea, lan horiek egin behar diren landa-ingurunea errespetatuz, eraikin horiek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati lotu gabeko etxebizitza-erabilera badute, eta 2/2006 Legea indarrean sartu ostean eman ziren lizentzien arabera, landa-guneetatik kanpo eraiki baziren.

11. artikulua. Lurzoru urbanizazinean egin daitezkeen erabilerak eta jarduerak.

1. Aurreko artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, lurzoru urbanizazinean baimendu, onartu edo debekatu daitezkeen erabilera eta jarduera-motak honako hauek sailkatzen dira:

- A) Ingurumenaren babesa.
- B) Aisia.
- C) Lehen mailako baliabideen ustiapena.
- D) Azpiegiturak.

2. Artikulu honen aurreko zenbakian aurreikusitako erabilera eta jarduera-mota bakoitzaren barruan bereiziko dira, gainera, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek edo horien orde ematen den arauak aurreikusten dituztenak, eta baita lurralde- eta hirigintza-antolamendurako planek garapenerako aurreikusi dituztenak edo gero aurreikusten dituztenak ere.

12. artikulua. Lurzoru urbanizazinean interes publikoko deklaraturako jarduerak. Baldintzak.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 28.5 a) artikuluan aurreikusitako jarduketak, kasu bakoitzean, banaka, deklaraturako interesa publikoko, dagokion foru-aldundiak emandako ebazpenaren bidez, alde aurretik administrazio-espeditentia eginda, 20 eguneko jendaurrean jarrita, eta dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkia argitaratuta.

Espedientean egiaztatu beharko da jarduketak espezifikoki eta eksklusiboki bideratuko direla nahitaez landa-ingurunean kokatu beharreko zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzera, dela hirigintza-planaren arabera landa-garapenerako eta antolamendurako behar direlako, edo dela aplikatzekoa den sektoreko legeriak edo lurralde-plangintzak interes publikoko deklaratu dituelako. Gainera, justifikatu egin beharko da ezinezkoa dela hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatzea.

2. Iritziko da landa-ingurunea garatzen laguntzen dutela edo derrigor lurzoru urbanizaezinean kokatu beharrekoak direla honako zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak:

- a) Nekazaritzako elikagaietako industriak edo lehen transformazioko basogintzakoak, arrazoi funtzionalengatik, dimentsioarengatik edo jatorri-izendapen batekin edo zonako produkzioarekin lotuta daudelako, edo arrazoi sanitarioengatik edo bestelakoengatik, nahitaez landa-lurzoruan ezarri behar badira, eta nekazaritza-ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez badira.
- b) Hiri-erabilerekin bateragarriak ez diren ekipamendu eta zerbitzu komunitarioak, aire librean egiten diren kiroletako jarduera kolektiboak, kulturakoak, denbora libreko heziketakoak eta aisialdikoak, betiere dagokion erabilerarako ezinbestekoak diren obra eta instalazio minimoak eginda.
- c) Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikin eta instalazioen irisgarritasun unibertsalerako beharrezkoak diren azpiegitura edo bitartekoak, elementu horiek behar dituztenean.
- d) Zerbitzu teknikoetarako beharrezkoak diren instalazio eta obrak, hala nola telekomunikazioak, azpiegitura hidraulikoa, energia elektrikoa hornitzeko sareak, ur-hornidura eta saneamendurako sareak, hondakinen tratamendua, energia iturri berriztagarrietatik sortzea, eta bestelako ingurumen-instalazioak.
- e) Erauzketa eta meatzaritzako jarduerak, lurzoru urbanizaezinean kokatu beharrekoak direnean.

3. Ezein kasutan ez da baimenduko oin berriko eraikinak eraikitzea erabilera industrialerako, produktiborako, landa-turismorako eta hirugarren sektoreko bestelako jardueratarako; aurretik zeuden eraikinetarako eta hirigintzaren legeriarekin bat datozen erabilerak soilik baimenduko dira.

13. artikulua. Onura publikoko deklaratzeko prozedura.

1. Prozedura ofizioz edo alderdi batek eskatuta hasi ahal izango da.

2. Alderdi batek eskatuta hasten denean, dagokion udaletxean lizentzia-eskaera eta interes publikoko deklarazio-eskaera aurkeztuz hasiko da prozedura. Eskaeraz gainera, aurkeztu beharko dira:

- a) Lursailaren jabetza edo erabili beharra justifikatzen duen memoria, eraikuntzarik ez duen lursailaren zatia nekazaritzarako, abeltzaintzarako, basotarako, ehizarako edo baliabide naturalak modu arrazionalen erabiltzearekin lotutako beste edozein erabileratarako mantentzeko konpromisoarekin.

b) Dokumentu tekniko bat, aurreproiektuaren gutxieneko edukiarekin, udal-plangintzak eskatzen dituen hirigintza-parametroak betetzen direla egiaztatzeko. Dokumentu horretan gutxieneko zerbitzu publikoekin lotzeko posibilitatea justifikatuko da, lotura hori egiteko lanak ordaintzeko konpromisoa hartuko da, eta jarduerak ingurune fisikoan egin dezakeen inpaktua deskribatuko da.

3. Udalak, hirigintza-txostena egin ostean, espedientea Foru Aldundiari bidaliko dio, interes publikoko deklarazio-espedientearen izapidetzeko.

Foru Aldundiak ebazpena emango du, egoki bada, interes publikoa deklaratzeko, alde aurretik hogeita egun baliodunaz jendaurrean jarrita, eta interesdunari eta udal-lizentzia ematea edo ukatzea dagokion udalari jakinaraziko die, eta, hala dagokionean, artikulua honen arabera interes publikokotzat deklaraturako erabilera ezartzeko egikaritze-proiektua aurkezteko eta behar diren lanak egiteko epeak ezarriko dira.

4. Erregelamendu honen aurreko artikuluan jasotako jarduketek 5.000 metro karratutik gorako azalera bat ukitzen dutenean, jarduketa horiek baimentzeko, Legearen 59.2.c.7 artikuluan ezarritakoa beteko duen plan berezia idatzi eta onartu beharko da. Plana behin betiko onartzeko ahalmena Foru Aldundiak baldin bada, interes publikoko deklarazioa inplizituztat hartuko da, plana jendaurrean jarri baldin bada.

14. artikulua. Landa-guneen araubide espezifikoa.

1. Hirigintzako araudian ezarritakoaren ondorioetarako, landa-gunetzat jotzen da lehendik dagoen baserri-multzo tradizionala, sei eta hogeita bost baserri artekoa, erabilera nagusia bizitegia duena, hirigintza-sailkapenean lurzoru urbanizaezina dena, baserri guztiak eremu publiko baten inguruan bilduta daudenean eta horrek landa-asentamenduaren izaera ematen dionean.

2. Landa-guneak izango dira soil-soilik landa-guneen inbentarioan kategoria horrekin deskribatuta eta grafiatuta daudenak; inbentario hori Foru Aldundiak onartuko du, ukitutako toki-erakundeei aurretik entzunda, edo, bestela, lurralde-plan partzialek onartuko dute area funtzional bakoitzean.

3. Egiturazko antolamenduari dagokio eta, hala dagokionean, xehatuari, artikulua honen aurreko zenbakian ezarritakoa betez, landa-gune deklaraturako gune guztien mugak eta antolamendu xehatua ezartzea.

4. Landa-guneetan ezar daitezkeen erabilera eta jarduerak gunearen landa-izaerarekin bateragarriak izan behar dute eta ez da baimenduko eraikinen kokalekuak, masak, edo altuerak, hormak, itxiturek edo bestelako elementuen instalazioek horietako bakoitzari dagokion ikuspegi propioa itxuraldatzea.

5. Landa-gunean onar daitezkeen erabilera eta eraikuntzak honakoak dira:

- a) Erabilera nagusia baratzeko edo nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerarekin lotutako eraikin eta etxebizitzena izango da; kasu horretan, landa-gunearen mugen barruan egiten denez, udalaren lizentzia soilik beharko dute.
- b) Plangintzak, gainera, babes publikoko etxebizitzaren erabilera ezarri ahal izango du landa-guneko partzela eraikigarrietan.
- c) Eraikuntza berriko etxebizitza librea baimendu ahal izango da soil-soilik jabearen eta geroago erosten dutenen ohiko bizitoki iraunkor izateko egiten denean; berariaz jasoko da baldintza hori obra-lizentzian eta, betetzen ez bada, aplikatzekoa den araudian aurreikusitako esku-hartze publikoak egin ahal izango dira.
- d) Interes publikoko deklaraturako erabilera, instalazio eta eraikuntzak baimendu ahal izango dira, Erregelamendu honen 20. artikuluan ezarritakoa betez.

15. artikulua. Landa-guneen ezaugarrien definizioa.

1. Aurreko artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, landa-gunea definitzeko eta haren ezaugarriak ezartzeko nahiz gunearen berreraikuntza baimentzeko, baserriat joko da baldintza hauek guztiak metatzen dituen eraikina:

- a) Eraikin isolatua izatea, eta erabilera nagusia etxebizitza izatea.
- b) Gutxienez, dagoeneko etxebizitza bat izatea, erabilera horrekin deskribatua Jabetza Erregistroan.
- c) Lehen okupazioko lizentzia izatea, edo eraikinak 1950eko urtarrilaren 1aren aurretik bizitegi-okupazioa izan duela era sinetsgarrian jasoko duen agiri bat izatea.
- d) Udalak bere hirigintza-plangintzan edo dagokion udal-ordenantzan ezartzen dituen gainerako ezaugarri gehigarriak izatea.

2. Baserriak biltzen dituen eremu publikoa –gune izaera ematen duena– izango da benetako erabilera publikoa duen lursail edo ekipamendua, tradizionalki guneko biztanleen topagune edo bilgune gisa erabili izan dena.

16. artikulua. Garapena osatu ez duten landa-guneak.

1. Landa-guneek lurzoru-kategoria honen baitan garapena osatu ahal izango dute soil-soilik ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 29. artikuluan ezarritakoa betez eta bertan ezartzen diren mugekin; eta ez da onartuko, lehendik eraikitako azalera eta etxebizitza-kopurua %50 baino gehiago handitzea, eta eraikita eta aurreikusita dauden etxebizitza guztien kopurua gehienez hogeita bostekoa izango da. 2/2006 Legea indarrean sartu zenean gehienezko hogeita bost etxebizitza horiek edo gehiago zituzten landa-guneak finkatutzat joko dira, eta ezingo dira gehiago hazi, baina, hala ere, landa-gune izaten segituko dute.

Aurreko paragrafoan aurreikusitako hogeita bost etxebizitzen muga zenbatzeko, 2/2006 Legea indarrean sartu zen unean eraikita zeuden etxe guztiak hartuko dira kontuan, erabilera nagusi gisa etxebizitzarena badute, baserri kontsiderazioa izateko baldintzak betetzen badituzte zein baldintza horiek betetzen ez badituzte.

2. Udalaren plangintza orokorrean landa-gune gisa sailkatuta dauden lursailek 2/2006 Legearen baldintzak betetzen ez badituzte, lurzoru-kategoria hori mantendu ahal izateko, indarrean dagoen Legearen arabera egokitutako plangintza orokor berria sartu beharko dira landa-gunea ez den bestelako lurzoru urbanizaezinari dagokion kategorian edo kategorietan.

17. artikulua. Landa-guneetako eginbeharrak eta kargak.

1. Udalaren hirigintza-plangintzak landa-gunearen egungo egoerari buruzko informazioa bilduko du, eta plan orokorrean edo helburu horrekin idatzitako plan berezi batean arautuko du baimendutako eraikuntzaren antolamendua, gutxienez, dagoeneko existitzen den bide publiko batetik zuzeneko sarbidea izan beharko duela zehaztuz, eta landa-guneari dagokion bestelako zehaztapenak erantsiz.

2. Landa-gune gisa kategorizatutako lursailetan, udal-plangintzak mugatuko ditu hirigintzarako nahitaez laga beharreko lursailak, antolamendu xehatuaren arabera, lehendik dauden zuzkidura publikoak arautzeko edo hedatzeko, eta bide, espaloi eta espazio libreen muga eta lerrokadurak egokitzeko. Era berean, plangintzak aurreikusiko du instalazio eta eraikuntza baimengarriak zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko egin behar diren azpiegiturak ordaintzeko eta, hala dagokionean, egiteko betebeharra, eta administrazio eskudunari entregatzekoa jabari publikoan sar daitezen haren parte izan behar dutenean.

3. Tokiko ogasunen araudi propioan aurreikusten dena betez, landa-gune batean dauden eremu publikoak konpontzeko eta mantentzeko lanak bizilagunen derrigorrezko zerbitzu-sistema edo auzolanaren bitartez egin ahal izango dira (Arabako Lurralde Historikoan izen berezia dute).

18. artikulua. Finken konfigurazio fisikoa mugatzea, arautzea eta hirigintza-zerbitzuak eskuratzea.

1. Ekipamendua eta espazio libreak berrantolatzeko kudeaketa-prozedura erraztu baten bitartez, eta dagokion landa-gunean plangintzak baimentzen duen eraikigarritasun haztatua betez, udalak lortu ahal izango du:

a) Lursailen doako lagapena, lehendik dauden zuzkidura, ekipamendu, espazio libre eta bide publikoen mugak eta lerrokadurak arautzeko edo hedatzeko plangintzan aurreikusitako lursailak direnean.

b) Ukitutako finken muga berriak zehaztea, plangintzan ezarritakoa betez, betiere finka bakoitzaren azaleraren ehuneko hamabostari baino gehiagori eragiten ez badio, eta eraikitzerik ez dagoen partzelarik sortzen ez badu.

Osagarri gisa aplikatzekoa izango da birpartzelazio-araubidea, artikulua honetan ezarritakoarekin kontraesanean ez baldin badago.

2. Finkak mugatzeko, horien konfigurazio fisikoa arautzeko, eta hirigintza-zerbitzuak eskuratzeko prozedura ofizioz edo alderdi interesdun batek eskatuta izapidetu ahal izango da, eta jendaurrean jarri beharko da, Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean eta lurraldean gehien saltzen den egunkarian argitaratuz, eta gainerako interesdunei entzuteko 15

eguneko epea eman beharko da.

3. Kudeaketa-proiektu erraztuak jarraian aipatzen diren dokumentuak izan behar ditu:

- a) Justifikatzeko memoria, ukitutako partzelen katastroko erreferentzia berariaz adieraziz.
- b) Ukitutako jabe eta interesdunen zerrenda, dagozkien titulartasun eta kargen erregistroko ziurtagiriek, eta, immatrikulatu gabeko finkak direnean, dagozkien titulartasunak justifikatzeko tituluaren lekukotza.
- c) Informazioko partzela-planoa.
- d) Ondoriozko finken planoa.
- e) Konpentsazio ekonomikoen zenbatekoa, hala dagokionean.

4. Lehendik dauden espazio publiko libreak arautzeko eta hedatzeko, plangintza-tresnek mugatutako nahitaez laga beharreko lurrazalak, eraikuntza baimendua guztiz finkatuta duten landa-guneetakoak direnean, administrazio-ziurtagiri bitartez inskribatu ahal izango dira Jabetza Erregistroan, udalaren alde edo, hala dagokionean, kontzejuaren alde, eta horretarako ez da beharrezkoa izango erregistroko titularraren adostasuna.

5. Jabetza Erregistroan inskribatzeko egingo den administrazio-ziurtagirian, adierazi beharko dira:

- a) Administrazio jardulari laga beharreko finkak okupatzeko erabakia eman zuen ebazpena, planaren aurreikuspenen arabera, lagatzekoak direla zehaztuta.
- b) Ebazpena eman aurretik, espedientea jakinarazi zaiela lagapenaren objektu diren finken erregistroko titularrei, eta 15 eguneko entzunaldia eman zaiela.
- c) Lagapenaren objektu izango diren finken okupazioa erabaki zuen administrazio-ebazpenaren aurka ezin dela inolako errekurtsorik aurkeztu, ez administratiborik, ez jurisdikzionalik, berrikuspen-errekurtsio berezia izan ezik.

19. artikulua. Baserriak berreraikitzea. Mugak.

1. Baserriak berreraikitze baimena, soilik, baserrizat jotzeko modua ematen duen egitura eraikia gordetzen dutenean emango da. Eraikinen murruei hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin badira jatorrizkoen gailurrera iristen; eta, oro har, ezingo dira berreraiki jatorrizko higiezinaren oina jakiteko modurik ematen ez duten hondarrak, eta ezta ere jatorrizko higiezin horren jatorrizko bolumetria jakiteko modurik ematen ez dutenak.

2. Higiezinaren geratzen den egitura eraikia eraistea baimenduko da, berehala berreraikitze baimena, soilik, berreraikitze proiektuan honako alderdi hauek egiaztatzen direnean:

- a) Egitura eraikiaren ezaugarriek identifikatuko dutela baserria eta jatorrizko higiezinaren oinplano orokorra, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 30.1. artikuluan ezarritakoa betez.
- b) Berreraikuntzak jatorrizko bolumetria errespetatuko duela justifikatzen denean.

20. artikulua. Ustekabeagatik, halabeharragatik edo nahitaez desjabetzeagatik baliaezin geratutako bizitegi-eraikinak.

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden baserri eta/edo bizitegi-eraikinak, ustekabeagatik, halabeharragatik edo nahitaez desjabetzeagatik baliaezin geratzen badira, esku hartzen duen administrazioak edo, hala dagokionean, udalak berak, nahitaez desjabetu ahal izango ditu lurzoru urbanizaezineko beste partzela batzuk edo inor bizi ez den bizitegi-eraikin narriatu batzuk, kausa horrengatik beren ohiko bizitoki iraunkorra galdu duten pertsoneri edo familiei bizitokia emateko. Kasu horretan, pertsona horiek desjabetzearen legezko onuradunak izango dira, eta ezingo dute aukeratu baliaezin edo eraitsita geratu den beren lehengo eraikina berreraikitzea, bai, ordea, desjabetzearen bitartez eskuratutakoa berreraikitzea edo erreformatzea.

2. Edozein arrazoi dela medio, administrazio jarduleak edo, hala dagokionean, udalak ez badu nahitaezko desjabetze hori egiten artikuluko honetan adierazitako kausengatik beste bizitoki bat emateko, baimena eman ahal izango du, aipatutako ustekabeak, halabeharrak edo nahitaezko desjabetzeak ukitutako lurzoru urbanizaezineko baserri edo bizitegi-eraikin horiek berreraikitzeke edo ordezteko, baita berreraikuntza hori babes bereziko lurzoruan proiektatzen denean ere.

3. Hala ere, artikuluko honen arabera kaltetutako pertsona eta familiei zor zaien errespetuarekin, eta lurzoru urbanizaezinean bizitegi-eraikuntza berri batek sortzen duen kaltea minimizatze aldera, dagokion udalak Eusko Jaurlaritzari, bere lurraldeko Foru Aldundiari edo beste toki-erakunde batzuei eskatu ahal izango die egin ditzatela artikuluko honen aurreko bi zenbakietan jasotako jarduketak, xede eta prozedura berberekin, hasieran ukitutakoa ez den beste udal-mugarte batean bada ere.

4. Nolanahi ere, berreraikuntza egiten bada, ezingo dira gairitu baliaezin edo eraitsita geratutako eraikuntzaren altuera, sakonera eta konposizioaren parametroak, eta biztanlegunea eratzeko aukera eragotziko da; aitzitik, ahalegina egingo da berreraikuntza landagunean egin dadin, edo baita sektore urbanizagarri edo hiri-eremuan ere, hori egingarria denean.

21. artikulua. Sektoreko legeriaren eraginez, jendea bizi den bizitegi-eraikinak lurzoru urbanizaezinean ordezteak.

1. Aurreko artikuluan baliaezin geratutako edo nahitaez desjabetutako eraikinen berreraikuntzari buruz ezarritakoa ukatu gabe, baimena eman ahal izango da lurzoru urbanizaezinean dauden bizitegi-eraikinak ordezteko, eta babes bereziko ez den beste lurzoru urbanizaezinean batean kokatzeko, baldin eta baldintza hauek guztiak betetzen badira:

- a) Sektoreko legeriak edo lurralde-plangintzak zuzenean ukitzea eraikitako bizitegi-azaleraren ehuneko berrogeita hamarra baino gehiago.
- b) Legeak edo lurralde-antolamenduak egiten dion erasanaren ondorioz, ezinezkoa izatea eraikina erreformatzea oinarrizko zerbitzuak, efizientzia energetiko edo irisgarritasun unibertsaleko instalazioak ezarriz edo hobetuz.
- c) Bertan bizi diren pertsonen edo familiaren ohiko bizileku iraunkorra izatea, eta eraikin berria ere hala izatea.
- d) Kultura Ondareari buruzko araudiak ez debekatzea eraikina eraistea eta lekuz aldatzea, ordeztako.
- e) Ordezteko aukerarik ez izatea hiri-lurzoruan edo urbanizagarrian, titularrek ez daukatelako horrela sailkatutako lurzorurik.

2. Eraikuntza artikulua honetan ezarritakoa betez ordezteko sustatzen duenak ordaindu beharko ditu eraisketa, hondakinak kentzea, eta jatorrizko eraikinaren hondarrak lekuz aldatzea eta uztea edo botatzea legeak agindutako moduan, eta eraikina zegoen lursaila egokitzea.

22. artikulua. Baserriak eta eraikinak berreraikitzea. Prozedura.

1. Bizitegi-eraikuntza berreraikitzeke eskaera, eraikina dagoen udalerriko udal-administrazioan aurkeztu beharko da, eta, hala dagokionean, frogatu beharko da badagoela urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoria baserria edo bizitegi-eraikuntza berreraiki ahal izateko, eta proiektua aurkeztu beharko da, oinarrizko proiektuaren eduki minimoarekin.

2. Baserriak berreraikitzeke baimena eman ahal izango da, nahiz eta ez bete baserriari lotutako gutxieneke partzelaren baldintza udal-plangintzak ezarritako hirigintza-parametroen arabera.

3. Baserriak edo bizitegi-eraikinak berreraiki edo ordeztu behar direnean, nahitaez desjabetu direlako sistema orokorrak ezartzeko, edo sektoreko legeriak erasanda, erregelamendu honen 21. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, ez dira aplikatuko hirigintza-plangintzan aurreikusitako partzelazio-arauak.

3. ATALA. PARTZELAZIOA ETA SEGREGAZIOA

23. artikulua. Landa-partzelazioaren eta hirigintza-partzelazioaren definizioak.

1. Landa-partzelaziotzat jotzen da lursailak bi lotetan edo gehiagotan zatitzea edo banatzea aldi berean edo hurrenez hurren, helburua lurraren nekazaritza-ustiapenarekin soilik lotutakoa denean.

2. Hirigintza-partzelaziotzat jotzen da lursailak bi lotetan edo gehiagotan zatitzea edo banatzea aldi berean edo hurrenez hurren, helburua denean hirigintza-lizentziari lotutako lurzoria edo zorupea erabiltzeko edo bertan eraikitzeke egintzak ahalbidetzea edo erraztea.

3. Erregistroko finkak finka berriak edo independenteak sortzeko zatitzen badira ere, ez da partzelaziotzat joko erregistroko tituluaren aldaketa hutsa, erregistro-finka berean, lurzoru urbanizaezin sailkapenarekin, inskribatuta dauden elementuak fisikoki elkarrengandik bananduta daudenean. Kasu horietan, ez da eskatuko udal-lizentzia ematea, aldiz, nahikoa izango da lizentziarik ez dela behar dioen deklarazioa ematea.

4. Lursail-zatiketen eskriturak eskusteko eta inskribatzeko, hurrenez hurren, notarioek eta jabetza-erregistroek eskatu beharko dute lizentzia eman izanaren edo lizentziarik ez dela behar dioen udal-deklarazioaren frogagiria, eta lehenengoek horren lekukotza jaso beharko dute dokumentuan.

24. artikulua. Legez kanpoko partzelazioak.

1. Legez kanpokotzat joko da, hirigintzari dagokionez, 2/2006 Legean, erregelamendu honetan eta hirigintzako plangintzan ezarritakoaren aurka doan partzelazio oro, bereziki horrek biztanle-gune bat eratzeraz eraman dezakeenean.

2. Plangintzan ezaugarri zorrotzagarrik ezarri ezean, biztanle-gunetzat joko da hirigintza-zerbitzuak eta zuzkidura komunak behar izan ditzaketen bizitegi-eraikuntzen multzoa.

25. artikulua. Partzela zatiezinak.

1. Ezingo da partzelaziorik egin, plangintzan edo sektoreko legerian gutxieneko dimentsio edo azalera gisa ezarritakoa baino tamaina txikiagoko loteak eratzen badira, salbu eta lote horiek lur mugakideen jabeek aldi berean erosten badituzte, beren finkei eransteko eta horrela finka berri bat eratzeko.

2. Partzela eraikigarriak ezingo dira banatu, dagokien eraikigarritasun guztia gauzatu bada. Eraikigarritasun osoa kontsumitu ez bada, eraikigarritasun-soberakina egotz dakioken azalera ezingo da banatu, baldin eta gutxieneko partzela baino txikiagoa bada, aurreko atalean aipatutako salbuespenetan izan ezik.

26. artikulua. Araubidea.

1. Ezingo da hirigintza-partzelaziorik egin, aldez aurretik onartu ez bada lurzoru-mota horri dagokion hirigintza-plangintza.

2. Ez dira inoiz orubetzat joko legez kanpoko partzelazio baten ondorioz eratutako lursailak, eta ezingo da horietan eraiki.

27. artikulua. Lizentzia edo deklarazioa.

1. Hirigintza-partzelazio orok behar du lizentzia edo partzelazio hori barne hartzen duen birpartzelazio-proiektuaren onespena.

2. Landa-partzelazio orok behar du aldez aurretik lizentzia lortzea edo lizentziarik ez dela behar dioen deklarazioa; deklarazio hori ez da beharrezkoa izango partzelak kontzentratzeko prozeduretan egindako eragiketak direnean.

28. artikulua. Prozedura.

Partzelaziorako lizentziek eta lizentzia-beharrik ezaren deklarazioek 2/2006 Legean eta erregelamendu honetan ezarritako hirigintza-lizentzien araubidea bete behar dute, honako berezitasun hauekin:

- Eskaeretan partzelazioaren helburuak adierazi behar dira, eta zatitu nahi diren lursailen kokapena adierazten duen plano aurkeztu behar da eskaerarekin batera.
- Hirigintza-partzelaziorako lizentzia-eskaeretan beharrezkoa izango da, gainera, partzelaziotik aterako diren finken eskala egokiko plano bat aurkeztea.
- Partzelaziorako lizentziak ematen direnean, ematen badira, beti baldintza batekin ematen direla ulertuko da, eta baldintza hori ez betetzeak iraungitzea ekarriko duela, hots: baimena eman den egunetik hiru hilabeteko epean, gehienez, udalean aurkeztu beharko da partzelazioa formulatu den dokumentu publikoa; dokumentu horretan sartuta egongo da lizentzia, eta, hala dagokionean, zehaztuko du partzelaziotik ateratako orube, finka, partzela edo loteak zatiezinak direla.
- Alkateari dagokio lizentzia edo lizentzia-beharrik ezaren deklarazioa emateari buruz ebaztea, eta, hala dagokionean, partzelazioaren helburu zehatza eta partzela berriei aplikatu beharko zaizkien hirigintza-baldintzak adieraztea.
- Kasu horietan, beti ulertuko da administrazioaren isiltasuna ezezkoa dela, eta ukatu egiten duela partzelazioa egiteko eskatutako lizentzia edo lizentzia-beharrik ezaren deklarazioa.

4. ATALA. BEHIN-BEHINEKO ERABILERAK

29. artikulua. Behin-behineko erabilerak zehaztea eta horiek baimentzeko araubidea.

1. Behin-behineko erabilerak, hain zuzen, oraindik antolamendu xehatua onartu gabe duten area, sektore edo egikaritze-unitateetan baimentzen direnak izango dira. Erabilera horiek salbuespen gisa baimenduko dira legeriak edo lurralde- edo hirigintza-plangintzak berariaz debekatzen ez dituenean edo plangintza hori egikaritzea eragozten ez dutenean. Hauek izango dira:

- a) Nekazaritza, abelazkuntza edo basozaintzako erabilerak, bai eta horietakoren batekin zerikusia duen merkataritzako erabilera ere.
- b) Sukoi, toxiko edo arriskutsuak ez diren gaiak biltegitatu edo gordetzea, inolako instalaziorik gabe.
- c) Herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea.
- d) Aisiako, kiroltako, olgetako eta kulturako erabilerak.

e) Antolamendu xehaturik indarrean ez duten area edo sektoreetan lehendik dauden eraikin, etxe eta instalazioetan bulegoko eta merkataritzako erabilerak, baldin eta lehendik daukaten araubidea aldatzen ez badute eta bizitzaldia luzatzen ez badute.

2. Ezin dira inoiz behin-behinekotzat jo bizitegi- eta industria-erabilerak; industria-erabileraren baitan kokatzen dira ondasun eta ekipamenduak produzitzeko edo eraldatzeko jarduerak, eta ez zerbitzuak emateko edo lokal edo instalazio txikietan txikizkako salmentarako jarduera ekonomikoak.

3. Artikulu honetako 1. paragrafoan aipatzen diren erabilerak, soilik, birpartzelazio- edo desjabetze-espediterik hasi ez den bitartean garatu ahal izango dira, eta lurzoru-mota hauetan: lurzoru urbanizagarrian, hiri-lurzoru finkatugabeen eta sailkapena edozein delarik azpiegituren edo zuzkidura publikoen sareetako elementuen euskarri izateko den lurzoruan.

4. Behin-behineko erabilerarako lizentziaren bidez baimena emateari dagokionez, baimen hori, soilik, dagokion erabilera ezarri eta garatzeko erabat nahitaezkoak diren baina erraz eraitsi edo desmuntatu daitezkeen instalazioak egiteko obra eta lanentzat izan daiteke. Edozein kasutan ere, obra, lan eta instalazioek legez exijitu daitezkeen baldintzak bete behar dituzte, segurtasun eta higienaren ingurukoak batez ere.

Baimenak prekario gisa legitimatuko ditu egintzak, eta legezko baldintza ezarriko du: udal-errekerimendua jasotzen denetik, behin-behineko erabilerak bertan behera utzi eta instalazioak eraitsi, horien hondakinak kendu eta lanak legez kendu eta desmuntatu egin beharko dira, eta ez da izango kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

30. artikulua. Behin-behineko erabilerak baimentzea.

1. Atal honetako edozein behin-behineko erabileratarako udal-lizentzia lortzeko, ondorengoak behar dira:

a) Eskaerarekin eta proiektu teknikoarekin batera, idatzizko konpromisoa aurkeztu beharko da, lurzoruaren jabeek, eta, hala badagokio, eraikin, etxe edo instalazioen jabeek, bai eta horien guztiaren edo zati baten gaineko eskubide errealeen edo erabilera-eskubideen titularrek ere, konpromiso hauek beren gain hartzeko:

1) Udalak errekeritzen duenean, lizentziaren xede diren erabilerak bertan behera uztea, baimendu nahi diren obrak eraistea eta instalazioak desmuntatzea; hori guztia jabe edo titularren kontura, eta kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

2) Aurreko konpromiso horiek helaraztea, baimendutako obra, lan, instalazio eta jardueren gaineko eskubideren bat, edozein tituluren bidez, eskuratzen dutenei.

b) Berme nahikoa eman behar da, administrazioarekin kontratatzeko legerian obrak egikaritzeko ezarritako baldintza eta kopuruak beteta gutxienez, eraispen- eta desmuntatze-obrak eta -lanak, behar denean, egikaritzeko direla segurtatzeko.

c) Jendaurreko erakustaldiaren izapidea bete behar da, gutxienez 20 egunez .

2. Behin-behineko erabilerarako lizentzia prekarioan emantzat joko da, eta galdu egingo du eraginkortasuna, udalak, izapiderik egin beharrik edo aurretiaz iritzia entzun beharrik gabe, baimendutako erabilerak bertan behera utzi, obrak eraitsi eta instalazioak desmuntatzeko errekerimendua egiten duenean.

Era berean, galdu egingo du eraginkortasuna, interesdunei aldeztu aurretik entzunda, aurreko zenbakiko a) letran zehaztutako konpromisoetako edozein ez dutela bete deklaritzen

denean.

3. Udal-lizentziaren titularren eskubideren bat bereganatzen duten hirugarrenek ez dute izango inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik udal-errekerimendua dela eta, edo lizentziaren baldintzak ez betetzearen deklarazioa dela eta, edo horien ondorioak direla eta; era berean, ezingo dute ez eragotzi ez zaildu hirigintzako plangintza egikaritzea. Horrek ez die eragotziko, bidezkoak diren akzioak baliatzea lizentziaren edo higiezinaren eskualdatzaileen aurka.

4. Behin-behineko erabilerarako lizentzia emantzat joko da, baina horren eraginkortasuna etenda egongo da harik eta artikuluko 1. zenbakiko a) letran aipatzen diren konpromisoak inskribatzen diren arte.

Inskripzioa behin-behineko erabilererarako lizentziaren titularrek egin beharko dute; horiek Udalari dagokion administrazio-ziurtagiria eskatu beharko diote, lizentzia lortzeko hartutako baldintza eta konpromisoak egiaztatzen dituen, eta Jabetza Erregistroan aurkeztu beharko dute, bazterreko ohar baten bitartez, higiezinari dagokion erregistro-finkan behin-behineko erabileren lizentziaren baldintza bereziak jaso daitezela eskatuz.

II. KAPITULUA **Hirigintza-antolamendua.**

1. ATALA. EGITURAZKOA ETA XEHATUA

31. artikulua. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak.

1. Oro har, egiturazko antolamenduko zehaztapenak dira:

a) Udal-mugarte osoan, hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako estrategia. Hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako estrategia definitzeko zehaztapenen helburua da:

1) Hirigintza-planen zehaztapenak lurralde-plangintzaren araberakoak direla justifikatzeko irizpideak ezartzea, eta sektoreko politikekin koordinatzea.

2) Plan orokorraren funtsezko helburuak identifikatzea eta ezartzea, udal hirigintza-politikarekin bat etorriz.

Hiri-bilakaera eta lurzoruaren okupazioa definitzeko zehaztapenen edukia udalerrriaren ezaugarrietara egokitu beharko da eta, betiere, hirigintza- eta lurralde-antolamenduaren aukerak adierazi beharko ditu, arazo nagusiak diagnostikatu, eta lehentasunezko helburuak azaldu. Zehazki, jasota geratuko da lurzoru urbanizazina, urbanizagarria edo hiri-lurzorua kategoriatan eta lurralde-areetan sailkatzearekin lortu nahi den helburua.

- b) Udal-mugarte osoan, lurzoria hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura sailkatzea, eta lurzoru urbanizagarrian lurzoru sektorizatua eta sektorizatugabea bereiztea.
 - c) Lurzoruaren kalifikazio globala egitea, lurzoru guztia zonatan zatituz, eta, gainera, erabilera publikoko eta erabilera pribatuko zonak bereiziz.
 - d) Epeak finkatzea garapen-plangintza egin eta onartzeko eta lurzoruaren programazioa egiteko, lurzoru urbanizagarri sektorizatua garatzeko bi aldi edo laurtekoak barne.
 - e) Jarraibideak ezartzea ingurumena babesteko, natura zaintzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak –kultura-ondareari dagozkionak bereziki– defenditzeko.
 - f) Sistema orokorren sarea zehaztea, hirigintzaren garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia ziurtatzeko, erabilera kolektiboko espazioen kalitatea eta funtzionaltasuna bermatuta; eta, halaber, sistema horiek egikaritze-areak, -sektore edo -unitate jakinei lotzea edo, hala badagokio, haietan sartzea, sistemok eskuratzeko eta, antolamendu zehatzeko eremu bat edo batzuk garatzeko funtzionalki beharrezkoak direnean, sistemok egikaritzeko eta kostua ordaintzeko ere bai.
- Udalez gaindiko izaera duten sistema orokorren kalterik gabe, hirigintza-antolamenduko sistema orokorren sarea, beti, zerbitzatuko duen biztanleria osoaren beharren arabera zehaztu beharko da.
- g) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko eta zuzkidura-bizitokietarako erreserbak egiteko eman beharreko zehaztapenak.
 - h) Irizpideak finkatzea lurzoruak, areak edo sektoreak sailkatzeko espazio-eremuen mugapena xeheki berraztertu ahal izateko –baina egiturazko antolamendua aldatu gabe–, parametro eta inguruabar objektiboak finkatuz, errealitate fisikoari egokitzeko eta planaren helburuak errespetatzeko.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, gainera:

- a) Lurzoru-mota horien perimetroa mugatzea.
- b) Hiri-lurzoruan, plan berezi bidez antolatuko diren areak zehaztea; eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea, ezarri behar diren bi aldi edo laurtekoetarako.
- c) Aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bateragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehienezko eraikigarritasun-ehunekoa ere adierazita.
- d) Eraikigarritasunari dagokionez, azalera eraiki gisa kontatuko ez diren elementuak –hala nola eskailera-begiak eta igogailuak, fatxadako hegal irekiak edo eraikineko erabilera komuneko azalera– edo gainerako eraikigarritasunak baino proportzio txikiagoan kontatuko direnak zehaztea eta definitzea.
- d) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak definitzea eta, lurzoru urbanizagarria denean, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok sendotzea ere kontuan hartuta.

Oinarritzko ezaugarritzat joko dira:

- Era guztietako zerbitzuak sarean emateko azpiegiturak definitzea, dagozkien zerbitzuen euskarri egoki eta funtzionalak izango direla bermatzeko beharrezkoak diren babesneurriak zehaztuz.

- Azpiegitura horiek garatzeko aurreikuspen orokorrak, bereziki zehaztuz ibilgailuen eta oinezkoen sarbiderako zerbitzuak, ura eta energia elektrikoa hornitzeko zerbitzuak, saneamendua, argiteria eta telekomunikazioak garatzekoak.

Ibilgailuen eta oinezkoen sarbiderako zerbitzuek bermatu beharko dute zuzkidura-sareko elementu guztiak elkarren artean komunikatuko dituztela, eta elementuok sare bakar bezala funtzionatuko dutela.

3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen:

a) Sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak, hala badagokio, egin daitezkeen jarduketaren gehienezko eta gutxieneko magnitudeak adierazita.

b) Lehendik dauden edo aurreikusita dauden azpiegiturekiko eta sistema orokorren sarearekiko konexioak.

c) Erabilera bateraezinak edo debekatuak, eta baimendu edo ezar litezkeen erabilerak esleitzea.

d) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

4. Lurzoru urbanizaezinean:

a) Lurzorua kalifikatzea, lurralde-antolamendurako tresnetan lurzoru horretarako aurreikusitako kategoriak kontuan hartuta, eta, hala dagokionean, plangintza orokorrak egokitzat jotzen dituen antolamenduko azpikategoriak ere kontuan hartuta.

b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea, lurzoru-mota horren kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiz.

c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.

d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak zehaztea, eta elementu horien oinarritzko parametroak ere adieraztea.

e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

32. artikulua. Antolamendu xehatuko zehaztapenak.

1. Antolamendu xehatuak area edo sektore bakoitzari lotutako guztia hartuko du barne eta, gutxienez, jarraian aipatzen diren zehaztapenak edukiko ditu:

a) Tokiko sistemak definitzea, eta plan orokorrak definitutako sistema orokorren sarearekin nola konektatu eta integratuko diren definitzea, betiere errespetatuz legeak tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.

b) Hiri-lurzoru finkatugabeen dauden areetan, eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan dauden sektoreetan integratutako jarduketak mugatzea.

c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatzea.

d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztea.

- e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztea, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehienezko eta gutxienezko ehunekoak finkatzea.
- f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak ezartzea, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.
- g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztea; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarriko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.
- h) Lerroakurak eta sestrak finkatzea.
- i) Banan-banan zehaztea gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratutako diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.
- j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.
- k) Planaren antolamenduak dakarren partzelazioa, eta gero partzelazio hori aldatu ahal izateko baldintzak eta mugak; eta eremu bakoitzerako gutxienezko partzela ere zehaztu beharko da.
- l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkotzat jotzen den beste edozein zehaztapen.

2. Antolamendu xehatuaren plangintzak area edo sektore batean baimendutako gehienezko etxebizitza-kopurua aldatu ahal izango du, betiere, egiturazko antolamenduaren plangintzan aurreikusitako gehienezko eraikigarritasuna errespetatzen bada eta, ezinbesteko baldintza gisa, proposatutako egoera berrian tokiko sistemen estandarrak beteko direla bermatzen bada, etxebizitza berri bakoitzerako, gutxienez, aparkaleku batekin.

2. ATALA. ERRESERBAK. ESTANDARRAK

33. artikulua. Hirigintzako estandarrak. Kontzeptuak.

1. Hirigintzako estandarra: hirigintzako estandartzat ulertuko da zuzkidurei, ekipamenduei, eraikigarritasun-mugei, eraikigarritasun babestuari edo zuzkidura-bizitokiei buruzko legezko edo erregelamenduzko zehaztapena, hirigintza-plangintzarako loteslea eta murriztezina dena. Legezko estandarra plangintzan ezarri ostean, ezingo da inolaz ere murriztu, lekualdatzen edo konpentsatzen ez bada, hirigintzako legerian xedatutakoaren arabera.

2. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoen gutxienezko estandarrak: plangintza orokorrak ezarritako egiturazko antolamendukoak diren zuzkidura-elementuekin bat datozen lurzoru-azalera dira, eta, bereziki, espazio libre eta ekipamenduko kolektibo publikoak eta komunikazioko azpiegiturak eta sareak, plangintza-eremu bat baino gehiago –eta, hala dagokionean, babestutako bizitegi-zuzkidura– hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz.

3. Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen gutxienezko estandarrak: antolamendu xehatuan definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuei dagozkien lurzoru-azalera dira, bereziki, espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, kasu horretan, eraikitako

azalerak izan daitezke, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektiboak. _

4. Aurretik gauzatutako eraikigarritasuna: kasu hauetako batean sartzen eraikinei esleitutako eraikigarritasun fisikoa da:

a) Zegokion lizentziaren arabera eraiki zen, eraikitze garaian aplikatu behar zitzaion hirigintza-antolamenduari jarraiki, eta, gainera, ez dago aurri-egoeran.

b) Eraikin horri buruz jada ezin da eman eraikina botatzea ekarriko lukeen neurririk hirigintzaren legezketasuna berrezartzeko.

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

6. Zuzkidura-jarduketa: ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 137. artikuluan aurreikusia; hiri-lursail edo hiri-orube batean gertatzen den jarduketa da, plangintza berriak eraikigarritasun haztatuaren hazkundera esleitzen badio, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziatzat hartuta. Helburu horrekin, zuzkidura-jarduketa gisa edo hiri-lurzoru finkatugabearen eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik egiten den jarduketa gisa hartuko da aurretik eraikitako eraikin bat zuen eta orain eraikinik ez duen orubea, eraikin hori existitu izana, haren erabilera eta eraikitako azalera agiri bidez egiaztatu daitekeenean.

7. Jarduketa integratua: 2/2006 Legearen 138. artikuluan aurreikusia, urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruaren barruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren barruan, egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten diren jarduketak dira, orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo gehiagoren bidez gauzatu beharko dira araubide publikoz edo pribatuz.

34. artikulua. Legez aurreikusitako hirigintza-estandarrak.

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, honako hirigintza-estandarrak arautzen ditu:

- a) Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.
- b) Zuzkidura-estandarrak.
- c) Babes publikoko etxebizitzaren estandarra.
- d) Zuzkidura-bizitokiaren estandarra.

35. artikulua. Gehienezko eta gutxienezko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.

1. 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehienezko eta gutxienezko bizitegitarako eraikigarritasun-estandarrak betetzeko, antolamenduak esleitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren eta areako edo sektoreko azalaren arteko erlazioa kalkulatu da.

Azalera hori kalkulatzean, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lurzorua azalera kenduko zaio.

Hirigintza-plangintzak 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 hegala 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, partzela pribatiboek 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 aurreko bi paragrafoetan zehaztutako kasuetan, azalerak kalkulatzeko kendu ahal izango dira area edo sektorean egon arren sektoreko araudiaren arabera eraikigarriak ez diren lurzoru-azalerak.

36. 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 gutxieneko eraikigarritasunetan:

a) 2/2006 Legearen 77. artikuluen 2. eta 3. idatz-zatietan aurreikusitako gehienezko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza hiri-lurzoru finkatugabeetan hiria edo herria eraberritzeko berrikuntzetan, bai eta nagusiki bizitegitarako erabiltzeko lurzoru urbanizagarrietako sektoreetan.

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

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

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

37. artikulua. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak.

1. Sistema orokorren zuzkidura-sarearen barnean, egiturazko antolamenduak honako estandar hauek kontuan hartu beharko ditu gutxienez, udal-mugaperako 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 gauzatu ahal izango dira: 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, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Bizitoki horien kokapena hirigintza-antolamendu xehatuan zehaztuko da.

2. Sistema orokorren zuzkidura-sarearen barnean, egiturazko antolamenduak handitu ahal izango ditu erregelamendu honek ezarritako gutxienekoak, eta babes publikoko etxebizitzaren sustapenari lotutako beste gutxieneko batzuk ezarri ahal izango ditu (lehentasunez, alokatzeko etxebizitzak eta udalaren jabetzakoak).

3. Egiturazko antolamenduaren aldaketa puntualean zehaztu, kokatu eta kalifikatuko dira, zehatz-mehatz, artikulua honetan adierazitako estandarrek betetzeko behar diren lursail-azalera, horietan aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna handitzea aplikatzeagatik. Dena den, aipatu aldaketaren kontura zuzenean ezin badira lortu, eta erregelamendu honen 43.4 artikuluan aurreikusitako soberakinekin ezin badira konpondu, erosketa egiteko kalkulaturako zenbatekoa finantzaturako 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 egikaritzearekin batera. Hala egin ezin bada, eskuratzeko jasotako zenbatekoa Udalaren 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. Aurreko idatz-zatian aurreikusitako zenbatekoa, dagokion egikaritze-unitateko edo jarduketa-eremuko lurzoruaren balioaren proportziokoa izango da, eta diru-sarrera egin beharko da lizentzia emateko unean edo birpartzelatze-proiektua nahiz haren pareko izapidea behin betiko onesteko unean.

38. artikulua. Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, jarduketa integratuetan.

1. Nagusiki bizitegi-erabilera duen hiri-lurzoru finkatugabeen egiten diren jarduketa integratuetan, hirigintza-plangintzak honako estandar hauek ezarri beharko ditu, gutxienez:

a) Berdegune eta espazio libretarako, hala nola parke, lorategi, oinezkoentzako gunek eta enparantzatarako: eremuaren azalera osoaren %15 gutxienez, sistema orokorrak kontatu gabe. Salbuespen gisa, berdeguneen eta espazio librearen azalera horretan, gainaldeko aparkaleku-plaza publikoak jartzeko aukera sartu ahal izango da, arearen edo zuzkidura-jarduketaren azalera osoaren %1,5 hartuta, gehienez ere, sistema orokorrak kontatu gabe.

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

1) 5 metro karratu lurzoru, hirigintza-erakigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, artikulua honen aurreko idatz-zatian berdegune eta espazio libretarako aurreikusitako azalera guztiaren gutxieneko %15aren baitan kokatu ahal izango direnak.

2) 5 metro karratuko sabai-azalera, hirigintza-erakigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, eraikuntzako eta urbanizazioko kosturik gabe. Azalera horiek ez dira kontuan hartuko hirigintza-erakigarritasunaren kalkuluan, eta eraikuntza-unitate edo areto eraiki gisa entregatuko dira; pribatiboak izango dira, eta funtzionalki independenteak, itxiak, erabilgarriak eta baliagarriak. Horretarako, dagokion birpartzelatze-proiektuak esleipen hori gauzatu eta formalizatuko du, bai eta eraikuntzaren karga ere, ondoriozko partzelaren edo partzelen gain; betiere karga errealak izango da, eta hala inskribatuko da dagokion jabetza-erregistroan.

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

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

2. Nagusiki bizitegi-erabilera ez duen hiri-lurzoru finkatugabeen egiten diren jarduketa integratuetan, hirigintza-plangintzak honako estandar hauek ezarriko ditu, gutxienez:

a) Berdegunetarako eta espazio libretarako erreserbatutako lurzorua, eremuaren guztizko azalaren %6koa. Lurzoru horren erdia aparkaleku publikotarako erabili ahal izango da.

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

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

3. Hiri-lurzoru finkatugabeen, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatu dagoena erreferentziazat hartuta.

4. Artikulu honetako lehenengo idatz-zatiko 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, plangintzan justifikatuz gero, jabetza publikoko eraikuntzen estalkiak kontatu ahal izango dira tokiko zuzkiduren estandar gisa, gainean ibiltzeko modukoak izanez gero, baldin eta erabilera eta sarbide publikoak badira, eta, horrenbestez, legezko estandarraren berezko helburua betetzen badute.

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

1. Hiri-lurzoru finkatugabeen, arearen edo egikaritze-unitatearen tamainak, okupazio-mailak edo hirigintza-ezaugarriek galarazten edo eragozten badute aurreko artikuluan ezarritako estandarrak betetzea, egiturazko hirigintza-antolamenduak edo antolamendu xehatuak ezarri ahal izango du 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, erregelamendu honen 37. artikuluan xedatu bezala, Udal Lurzoru Ondareko kontu eta programa espezifikoa, eta epemugarik gabe lotuta geratuko da aipatu xedeari eta/edo lehendik dauden zuzkiduren hobekuntzari. Dena dela, udal administrazioak eskuratu edo konpentsatu beharko du, bost urte igaro baino lehen.

40. artikulua. Hiri-lurzoruan sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura-estandarrak betetzea tamaina egokiekin eta eremu homogeneo zabalago baten zerbitzura.

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

a) Dagozkien egikaritze-unitateak doan laga dituztelako.

b) Subsidiarioki, udal administrazioak eman dituelako, proportzionalki, area horietako bakoitzean aurreikusitako egikaritze-unitateen kontura.

2. Zuzkiduratarako eta/edo ekipamendutarako multzo horiek izan daitezke, bai sistema orokorren zuzkidura-sareari dagozkionak, bai tokiko sareari dagozkionak, eta helburu izango dute hiri-egiturak birkualifikatzea edo onera ekartzea, eta zuzkidura-espazio horiei tamaina egokia ematea, dagozkien egikaritze-unitateei zerbitzu emateko, eta haiengandik gertu egon beharko dute nahitaez. Horretarako, egiturazko antolamenduak zehaztuko du aipatu unitate edo jarduketa horietako bakoitzari dagokion zuzkiduratarako lurzorua ren proportzioa.

3. Udalaren Lurzoru Ondarea izango da udalaren tresna juridiko eta finantzarioa behar diren lurzoruak programatzeko eta, behar izanez gero, erosteko, artikulua honetako aurreko puntuetan xedatutakoaren arabera.

4. Zuzkiduratarako doan laga beharreko lurzoru eta/edo azalera eraiki horiek eskuratuko dira egikaritze-unitateak kudeatu aurretik, edo kudeatzearekin batera. Halere, udal-administrazioak erosi behar baditu aipatu unitateen edo egikaritze-unitateen kontura, erosketa hori egin beharko da bost urteko epean, gehienez jota, dagokion diru-sarrera udaleko diru-kutxara iritsi den egunetik kontatzen hasita. Egiatzen hori erregelamendu honen 37. 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 berdinak izanez gero eta artikulua honetan eta beronekin bat datozen 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.

41. artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian.

1. Nagusiki bizitegitarako diren sektoreetako 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 azalera guztiaren %15 baino txikiagoa, azalera horretan kontatu gabe sektorean sartuta dauden sistema orokorrak.

Berdegune eta espazio libre horietan hiri-parkeak, lorategiak, plazak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako bideak, haurrentzako jolastokiak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak, parke linealak), babestutako berdeguneak (zuhaiztiak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatuan justifikatutako eta ezarritako beste erabilera batzuk egon daitezke.

b) Ibilgailuen aparkalekutarako: 0,35 plaza lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, zuzkidura publikotarako ez diren azalera kontuan hartuta titulartasun pribatuko partzeletan, eta 0,15 plaza 25 metro karratuko sabai-azalerako, berdin kontatuta, zuzkidura publikotarako lursailetan eta, beraz, sarbide publiko eta librekoetan.

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

Ekipamendu pribatu horiek izan daitezke, besteak beste:

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

Ekipamendu pribatu horiei dagokien estandarra bete ahal izango da, halaber, azalera horiek ekipamendu publikotarako destinatuta.

2. Landaretarako: zuhaitz bat landatu edo kontserbatu 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 inola ere–, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdegunetarako izango da.

Berdegunetarako erdi horren barruan hainbat erabilera gauzatu ahal izango dira: 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 jarduketaren 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, beren eskumeneko zuzkidurak ezartzeko.

42. artikulua. Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzari 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. Hiri-lurzoru finkatugabeen, nagusiki bizitegitarako erabiltzeko jarduketa integratuen bidez egikaritzekoak diren areetan, plan orokorren eta, hala badagokio, plan berezien hirigintza-antolamenduak kalifikatu beharko du lursailen zati bat, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko. Area bakoitzean, lehendik bizitegitarako eginda zegoen eraikigarritasunaren gainean ezartzen den gehikuntzaren %40koa izango da gutxienez zati hori. Portzentaje horretatik, %20 gutxienez araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta %40 osatu arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzatarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna ordeztu 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, sektorizatze-planen eta –halakorik baldin badago– plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko. Sektore bakoitzean, lehendik gauzatutakoaren aldean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren %75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek, gutxienez. Portzentaje horretatik, %55 gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta %75 osatu arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzatarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna ordeztu 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-eraikigarritasun multzo osoan, era horretan, eraikuntza-unitate kolektiboetan erabilera ezberdinak nahasteko, kohesio soziala bultzatze aldera.

43. 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-erakigarratasuna, plangintza orokorraren berrikuspenak ezartzen ez bada 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, erreserba modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko, eta, hartara, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.

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

3. Bizitegiarako hirigintza-erakigarratasuna handitu delako estandar hori aplikatu behar denean, kalkulua egiteko kontuan hartuko da antolamendu berrian esleitutakoaren eta lehendik gauzatutakoaren arteko aldea, 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 (LPV, 1994, 335), etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazten dituenak, xedatutakoaren arabera egokitutako planen egiturazko antolamenduaren aldaketa puntualean hirigintza-erakigarratasuna handitzea proposatzen bada, 2/2006 Legean ezarritako babestutako etxebizitzaren eraikigarratasun-estandarrak aplikatuko dira, soil-soilik, aipatutako gehikuntzari dagokionez, eta gehikuntza hori kalkulatu da hirigintza-antolamenduak lehendik esleitutakoarekiko. Gainera, eraikigarratasuna erreferentziatzen hartuta zenbatuko da gehikuntza hori, etxebizitzaren kopuruari erreparatu gabe.

44. artikulua. Babes publikoko araubideren bateko etxebizitzatarako lurzoruaren erreserbatu beharretik salbuetsitako egikaritze-unitateak.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 80.5 artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzatarako lurzoruaren erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erreserba-betebehar horretatik salbu geratuko dira nagusiki bizitegiarako erabiltzeko egikaritze-unitate bat edo gehiago barne hartzen dituzten hiri-lurzoruko jarduketak integratuak, 20 etxebizitza edo gutxiago izanez gero, edota 2.000 m² edo gutxiago eraikita izanez gero.

2. Egikaritze-unitate horietan egindako etxebizitza guztiak udal-araubide tasatuko etxebizitzatarako izan beharko dira. Horien araubide juridiko eta ekonomikoa arautzeko udal-ordenantzarik eman ez bada, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudi autonomikoa aplikatu beharko da.

3. Halere, artikulua honetan xedatutako salbuespenaren onuradun diren pertsona edo entitate publiko zein pribatuek beren borondatez uko egin ahal izango diote salbuespen horri, uko-egitea udalean idatziz aurkeztuta, eta titular direla egiaztatuta. Jabetzak titular bat baino gehiago dituzenean, uko egiteko ezinbestekoa izango da eremuko lurzoru-azaleraren jabetzaren erdia baino gehiago ordezkatzeko dutenen arteko akordioa.

4. Aurreko paragrafoan aurreikusitako uko-egitea egikaritzuz gero, unitate horrek edo unitate horiek bete beharko dituzte babestutako etxebizitzaren legezko estandar guztiak, salbuespena ez daudenean bezala, hirigintzako araudian aurreikusitako babestutako eraikigarritasuna transferitzeko aukerak barne hartuta.

45. artikulua. Behartuta ez dauden udalerrietan betetzeko modua.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, xedatutakoaren arabera etxebizitza babestuetarako lurzoruaren erreserbatu beharrik ez daukaten udalerriek, nagusiki bizitegitarako diren antolamendu-eremuetan, babes publikoko etxebizitzarako destinatu beharko dute, 27.4 artikuluan xedatutakoa aplikatuz eskuratutako lursailen esleitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna.

2. Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, dagokion eremuaren birpartzelazioaren ondorioz, tokiko administrazioak, gutxienez, orube edo lursail eraikigarri baten jabari osoa eskuratzen ez duenean, 2/2006 Legearen 27. artikuluan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapen osoa edo zati bat dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, eta diru hori udalaren 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, araudi honetan jasotako eraikigarritasunen transferentziari buruzko xedapenen arabera.

46. artikulua. Legezko gutxienezko baldintzak babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko eta globalki betetzeko.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 80. artikuluan xedatutakoaren arabera, babes publikoko etxebizitzaren estandarrik bete behar direnean, honako modu hauetan egin ahal izango da:

a) Transferentzia bidez, aldaketa puntualen edo egiturazko antolamenduaren berrikuspen partzialen espedientetan.

b) Globalki betez, egiturazko antolamenduaren berrikuspen integralerako espedientetan.

2. Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, globalki bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu badira, eta plangintza orokorreko dokumentuaren indarraldian gauzatu ez badira, kontuan hartu beharko dira, plangintza orokor horren berrikuspen-espedienteak bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.

3. Egiturazko antolamenduaren berrikuspen partzialetan eta aldaketa puntualetan, transferitzeko gehienezko muga bat 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 lurzoria kontatu gabe) bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko berrogeita hamar transferitzeko baimena eman ahal izango da, gehienez.

4. Egiturazko antolamenduaren aldaketa puntualetan, transferentzia hori egiteko bermatu beharko da aldez aurretik edo aldi berean gauzatuko dela transferitutako estandarra, eta, bestela, udal-administrazioak onetsi beharko du –interesdunek eskatuta– Udalaren Lurzoru Ondarean sartzea; horrenbestez, dagokion konpentsazioa jasoko du, osorik edo partzialki salbuetsitako eremuko eraikigarritasunaren zati bat eskuratuta, edo dagokion balio ekonomikoa jasoko du, erregelamendu honen 37. artikuluan xedatutakoaren arabera.

5. Hiriak eta herriak berroneratzeko eta biziberritzeko eremuetan, dagokion udalak eta eragindakoez eskatuta, etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena eman ahal izango du eraikigarritasun babestua Udalaren Lurzoru Ondarera transferitzeko. Horretarako, artikulua honetan ezarritako baldintzak bete beharko ditu, salbuespen batekin: aipatu transferentziarekin batera egin beharreko konpentsazioaren zenbatekoa salbuetsi edo murriztu ahal izango du.

47. artikulua. Transferentziak egiteko edo babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna globalki betetzeko baimena ematea.

1. Etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena eman ahal izango du babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko edo babestutako etxebizitzaren estandarrak globalki betetzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak transferentziaren edo globalki betetzearen alde behin-behinean onetsitako egiturazko antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena emateko egintzaren ostean.

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

3. Erregelamendu honen 46.2 artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, egiturazko 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.

48. artikulua. Zuzkidura-bizitokien definizioa.

1. Erregelamendu honen ondorioetarako, zuzkidura-bizitokitzat hartuko da bizitzeko egokia den bizitegi-eraikuntza, ekipamendu publiko edo zuzkidura publiko gisa eraturia, aldi baterako etxebizitza-beharrei nahiz premia handian dauden kolektibo edo pertsonen beharrei erantzuteko, errenta edo kanon baten truke.

2. Zuzkidura-bizitokiak kokatu ahal izango dira erkidegoaren ekipamendutarako edo udal-zuzkiduratarako jarritako titulartasun publikoko lurzoru eta eraikinen gainean edo horien zati batean, eta etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dituzten pertsonentzat izango dira.

49. artikulua. Zuzkidura-bizitokitarako lurzoruaren legezko estandarra.

1. Sistema orokorraren kalifikazioarekin, hoguei mila biztanle edo gehiagoko udalerrietan, nagusiki bizitegitarako diren antolamendu-eremuetan, egiturazko 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, egiturazko antolamenduak ezarri ahal izango du 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 honen aurreko idatz-zatietan aurreikusitako estandarretarako destinatutako lurzoruak kuantifikatzeari dagokionez, mugak ez dira aplikatuko titulartasun publikoko lursail edo orubeak direnean, eta dagokion udal-administrazioak libreki hartu ahal izango du zuzkidura-bizitokitarako osorik edo partzialki kalifikatzeko erabakia.

4. Zuzkidura publikoak direnez, zuzkidura-bizitokiei ez zaizkie aplikatuko eraikigarritasun-mugak, ez eta hirigintzako legeriaren arabera gorde beharreko lursailen eta etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrak ere. Halere, dagokien araudi teknikoa betetzeko garaian, bizitegi-erabilera dutela joko da.

50. artikulua. Zuzkidura-bizitokien estandarra zenbatzea eta betetzea.

1. Aurreko artikuluan aurreikusitako zuzkidura-bizitokientzako lurzoruaren kalifikazioa eta doako eskuratzea inolako urbanizazio-kargarik gabe egingo da, partzelaren beraren barneko urbanizazioaren salbuespen bakarrarekin.

2. Estandarra betetzeko, bide hauetako bat har daiteke:

- a) Banaka, eremu bakoitzean edo lurzoru-mota bakoitzaren barruan.
- b) Udalerrian globalki, egiturazko antolamenduak horretarako adierazitakoari jarraiki, erregelamendu honen 31. artikuluan aurreikusitako multzokatzeko aukera barne hartuta.

3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egiturazko antolamenduaren aldaketa puntualek memorian justifikatu ahal izango dute berrikusten eta/edo aldatzen duten plangintzan lehendik zeuden zuzkidura-bizitoki erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak.

51. artikulua. Egiturazko antolamenduaren eta hirigintzako estandarren berrikuspen osoa edo partziala.

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

2. Aurrekoaren kalterik gabe, berrikuspen osoak nahiz partzialak egiteko espedienteek bermatu beharko 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) Udalaren Lurzoru Ondarea errealitate juridiko eta praktikoa izatea, legeek eta erregelamenduek ezarritako betebeharrak betetzeko.

52. artikulua. Egiturazko antolamenduaren aldaketa puntuala eta hirigintzako estandarrak betetzea.

1. Aldaketa puntualaz baliatuta, plangintza gauzatzean hiri-lurzoru gisa birsailkatutako lursailek bete beharko dituzte lurzoru urbanizagarriei 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 araudi honetan aurreikusitako aldaketen eta modulazioen kalterik gabe.

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

3. Artikulu honetako aurreko atalean, jarduketa integratuen kasuan, adierazitako aldaketetan erabakitzen bada, behar bezala arrazoituta, aipatu zuzkidura-partzelak babes publikoko etxebizitzatarako edo irabaziak sortzen dituzten beste erabilera batzuetarako erabiltzea, eraikigarritasun haztatua handitzen dutela ulertuko da, eta gehikuntza horri

aplikatuko eta eskatuko zaio komunitateak sortzen diren gainbalioetan benetan parte hartzea, zein dagozkion sistema orokorren eta tokiko sistemen legezko estandarrak betetzea.

4. Halaber, egiturazko antolamenduaren aldaketak egokitu behar badu berdeguneen eta espazio librearen sistema orokorrerako zuzkidura, aldaketa horretan proposatutako hirigintza-erakigarritasunaren 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 gutxienekoak erreferentziatzat hartuta. Horretarako, plangintza orokorrak aurreikusi beharko du soberakin horientzako kokagune egokia, bai eta kudeatzeko eta lortzeko modu zehatza ere. Gainera, aipatu aldaketak berariaz justifikatu beharko du egindako zenbaketa.

53. 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.

III. KAPITULUA **Hirigintza-plangintza**

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

54. artikulua. Tipologia. Plan-motak.

Planek bi mailatan ezartzen dute hirigintza-antolamendua: egiturazko antolamenduan eta antolamendu xehatuan.

1. Egiturazko antolamenduko planak:

- a) Hiri-antolamenduko plan orokorra.
- b) Plangintza orokorreko bateragarritze-plana.
- c) Sektorizatze-plana

2. Antolamendu xehatuko planak:

- a) Plan partzialak.
- b) Plan bereziak:

- 1) Hiri-antolamenduko planak,
- 2) Lurraldearen plangintza garatzeko planak edo plan autonomoak, sektoreko eskumenen ondorio direnak.
- 3) Plan orokorren egiturazko antolamendua garatzeko planak edo horiekin lotutako plan autonomoak, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 59.2.c artikuluan jasotako edozein helburu edo antzekoren bat dutenak, hala nola lurzoru urbanizaezinean azpiegiturak egikaritzekoak, babes bereziko planak ez izan arren.

55. artikulua. Hirigintza-antolamenduko gainerako tresnak eta tresna osagarriak

- 1. Xehetasun-azterketak, hirigintza-antolamendu xehatua garatzen dutenak.
- 2. Ordenantzak eta katalogoak hirigintza antolatzeko tresna osagarriak dira.

2. ATALA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA GAINERAKO TRESNAK. ZEHAZTAPENAK

56. artikulua. Antolamenduko plan orokorra. Xedea eta zehaztapanak.

1. Hiri-antolamenduko plan orokorra lurraldeko hirigintza antolatzeko tresna integrala da; eta lurzoria sailkatzea, hiri-ezarpenaren eredia definitzea eta egitura orokorra definitzea ditu helburu.

2. Plan orokorrek zehaztapan hauek jaso beharko dituzte:

a) Helburuak.

Garapen-plangintza onartzeko epeak, eta egikaritzeko lehentasunak eta epe-aurreikuspenak ezarriko dira. Gainera, aurreikusitako indarraldia zehaztuko da, eta zein zirkunstantziaren arabera izango den bidezkoa, bere garaian, plangintza berrikustea.

b) Lurzoruaren sailkapena. Hiri-lurzoria, urbanizagarria eta urbanizaezina mugatzea, eta area edo sektore bakoitzari dagozkion erabileren sailkapen globala egitea.

c) Udal-mugarte osoaren egiturazko antolamendua eta hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua, plan bereziak garatzekoa denean izan ezik.

d) Sistema orokorren sarea zehaztea, eta egikaritze-eremuetan adskribatzea edo txertatzea, hala dagokionean, legeak ezarritako gutxienerako erreserbak betez.

e) Zehaztapenak finkatzea babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxienerako estandarrak eta kopuruak eta zuzkidura-bizitokitarako erreserbenak betetzen direla bermatzeko.

f) Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaia zaintzeko, eta elementu naturalak eta hiri-multzoak eta multzo historiko eta artistikoak kontserbatzeko neurriak, hala dagokionean, kasu bakoitzean aplikatzekoa den berariazko legeria betez, jasangarritasunaren eta paisaiaren integrazioaren irizpideak bermatuz.

g) Udalerrian mugikortasun jasangarria lortzeko eta irisgarritasunaren araudia errespetatuko dela bermatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak.

h) Plangintzaren diseinuan genero-ikuspegia aintzat hartu dela bermatzeko behar diren zehaztapenak, herritarren partaidetza sustatzen duten mekanismoak erabiliz, eta gizarte-talde eta familia-egitura desberdinek dituzten beharrak aintzat hartuz, hiriko zerbitzu eta azpiegituretara berdintasunez heltzeko aukeraren alde eginez.

i) Antolamenduz kanpokoan kategorian eta plangintzarekin bat ez datozen kategorian dauden eraikin, eraikuntza eta erabilerei dagokien araubide iragankorra definitzea, antolamendu xehatuaren bidez araututako eremuetan izan ezik.

3. Hiri-lurzoruaren arloko zehaztapen espezifikoak:

a) Perimetroa mugatzea eta plan berezian araututako antolamendua duten hiri-lurzoru areak zein diren zehaztea.

b) Aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bateragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehienezko hirigintza-eraikigarritasunaren ehunekoa ere adierazita.

c) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxienerako baldintzak definitzea. Horretaz gainera, aparkaleku publikoetarako aurreikuspena egitea, horien kokapena garraiobide publikoen plangintza egokiaren arabera, eta bestelako hirigintza-ezaugarri baldintzatzaileen arabera aukeratu dela justifikatuz.

d) Zorupearen erabilera arautzea, herritarrek behar dituzten azpiegiturek ezarri ahal izateko, eta zerbitzuak eskaini ahal izateko, betiere bateragarriak diren aprobetxamendu pribatuak errespetatuz.

e) Banan-banan identifikatzea, gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora edo plangintzaren kontra geratuko diren eraikuntza eta eraikinak. Hirigintza-antolamendu berriaren arabera baimendu ahal izango diren eta debekatuta geratuko diren egintza eta erabilerak zehaztea, jarduketa-aurreikuspenekin bateragarriak ote diren aintzat hartuz.

f) Zerbitzuak ezartzearen eta urbanizatzeko-lanak egikaritzearen ebaluazio ekonomikoa.

4. Plan orokorrak zehaztasun hauek jaso beharko ditu lurzoru urbanizagarriaren arloan:

a) Sektore bakoitza modu jarraitu edo etenean mugatzea, edo antolamendu xehatuaren tresnekin mugatzeko irizpideak ezartzea.

b) Sektoreak berezko duen edo bertan nagusi den erabilerari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna finkatzea, eta horrekin bateragarriak diren erabilerak finkatzea, erabilera horiei dagozkien hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak zein diren adieraziz.

c) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxienezko baldintzak, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok sendotzea ere barne hartuz.

d) Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, bata bestearen segidako bi aldi edo laurtekoak zehaztea, lehenengoan sartu behar diren lursailak zein diren, eta bigarreanean garatu behar direnak zein diren zehaztuz.

e) Eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen, erabilera bateraezinak edo debekatuak, eta baimendu daitezkeenak edo ezar daitezkeenak esleitzea, eta, hala dagokionean, udalaren lurzoru-ondararako lurzoru-erreserba mugatzea.

5. Lurzoru urbanizaezinaren arloko zehaztaperen espezifikokoak:

a) Sailkapen posibleak, lurralde-antolamenduko tresnetan araututako kategorizazioa eta erabilerak aintzat hartuz, eta, hala dagokionean, plangintza orokorrak egokitzen jotzen dituen azpikategoriak gehituz, lortu nahi den babes- eta kontserbazio-mailarekin bat etorritz.

b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea. lurzoru-mota horretako kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiz.

c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.

d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak mugatzea, eta elementu horien oinarritzko parametroak adieraztea.

e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

57. artikulua. Plangintza orokorreko bateragarritze-plana. Xedea eta zehaztapenak.

1. Bateragarritze-plana egiturazko hirigintza-antolamenduko tresna bat da. Plan orokorraren aldaketa gisa izapidetuko da, eta helburua izango da bi udalerrri edo gehiagoren zona mugakideetako egiturazko antolamendua koordinatzea eta harmonizatzea, beharrezkoa denean eta koordinazio hori dagokion lurralde-plan partzialean edo sektorekoan ezartzen ez denean. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruetan, bateragarritze-planek antolamendu xehatua ere ezarri ahal izango dute.

2. Plangintzen koordinazioa edo harmonizazioa lurralde-plangintzan aurreikusita badago, udalez gaindiko azpiegiturak edo sektoreko administrazio publikoen eskumenei dagozkien azpiegiturak direla medio, horien garapena plan berezien bitartez egin ahal izango da.

3. Bateragarritze-planen zehaztapen eta dokumentuak, zona mugakidearen antolamendu-eremuari dagokionez, eremu horretarako plan orokorrak ezartzen dituenak izango dira.

58. artikulua. Sektorizatze-plana. Xedea eta zehaztapenak.

1. Sektorizatze-planen helburua da egiturazko hirigintza-antolamendurako zehaztapen batzuk ezartzea, plan orokorrak lurzoru urbanizagarri sektorizatugabe gisa sailkatzen dituen lursailen hirigintza-eraldaketari ekiteko.

2. Sektorizatze-planek, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 65. artikuluan aurreikusten duen edukia izan beharko dute.

59. artikulua. Plan partzialak. Xedea eta zehaztapenak.

1. Plan partzialen helburua plan orokorretan edo sektorizatze-planetan aurreikusitako zehaztapenak garatzea da.

2. Ezingo da plan partzialik onartu, aurretik edo aldi berean, plan orokorra edo dagokion sektorizatze-plana behin betiko onartu ez bada.

3. Plan partzialek zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

a) Plan orokorrean edo sektorizatze-planean definitutako sektore baten muga jarraitua edo etena ezartzea.

b) Lurzorua kalifikatzea, eraikigarritasun fisiko xehatuak ezarriz, eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egitea eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehienezko eta gutxieneko ehunekoak finkatzea.

c) Kudeatzeko baldintzak ezartzea, hala dagokionean, egikaritze-unitatetan banatzea, bakoitzari dagokion jarduketa-sistema, definitutako eremu bakoitzeko gutxieneko partzela eta geroago xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, baldintzak eta mugak ezartzea.

d) Erabileren arteko haztapen-koefizienteak ezartzea; gero birpartzelazio-proiektuetan eguneratu ahal izango dira.

e) Banan-banan zehaztea gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora edo plangintzaren kontra geratuko diren, eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren eraikuntzak eta eraikinak. Plan partzialean sartuko dira baimendu ahal izango diren eta debekatuta geratuko diren egintza eta erabilerak, hirigintza-antolamenduarekin eta jarduketa-aurreikuspenekin bateragarriak izatea zainduz.

f) Lerrokadurak eta sestrak finkatzea, eta eraikuntzaren osagai guztiak zehaztea; eta, bereziki, eraikuntzen eta eraikinen oinarrizko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.

g) Tokiko sistemak definitzea eta kokatzea, eta, halaber, sistema horiek plan orokorrean definitutako sistema orokorren sarearekin nola lotu eta integratuko diren zehaztea, beti errespetatuz indarrean dagoen legeriak tokiko sistemen sare horretarako agindutako gutxieneko zuzkidurak eta zuhaitz-estandarrak. Sistema koherente bat eratzen duela justifikatu beharko da, eta irisgarritasun arloko araudia betetzen dela bermatu.

h) Ur-hornidurarako, ureztatzeko eta suteetako ur-hargune, estolderia, energia elektriko eta herriko argien sareen eskema edo gutxieneko aurreikuspena. Horretaz gainera, beharrezkoak ez direla justifikatu ezean, telefono-kanalizazio, gas-eroanbide, telekomunikazio (esaterako, zuntz optikoa) sareen, hiri-hondakinak tratatzeko sarearen eta antzeko beste batzuen trazadura ezarriko ditu, efizientzia energetikoari buruz legeak agindutakoa betetzen direla egiaztatuz.

Plan partzialak definituko ditu ur-hornidurarako sarearen iturriak, emaria eta babes-areak, eta baliabide hidrikoen erabilera. Ura husteko sarean bereziki aipatuko dira sare orokorrera isurtzea, kapazitatea eta, hala badagokio, arazte-sistema.

Isurketak ubide publiko batera, ibaira edo itsasora egiten denean, URA Ur Agentziaren edo organismo eskudunaren baimena beharko da.

i) Zerbitzuak ezartzearen eta urbanizatzeko-lanak egikaritzearen ebaluazio ekonomikoa.

3. Ekimen pribatuko urbanizazioei buruzko plan partzialek, aurreko idatz-zatian ezarritako zehaztapenez gainera, honakoak izan beharko dituzte:

a) Urbanizatzeko-lanak egikaritzeko modua, jarduketa-sistema zein den adieraziz.

b) Udalarekin hartu beharreko konpromisoak, eta udalaren eta etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak, gai hauen inguruan:

1) Urbanizatzeko-lanak egikaritzeko eta zerbitzuak ezartzeko epeak.

2) Urbanizazioaren zuzkidura komunitarioetarako eraikinen eraikuntza, legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sartutakoak ez direnean.

3) Urbanizazioaren kontserbazioa, udalaren kontura edo partzelen etorkizuneko jabeen edo sustatzaileen kontura izango den adieraziz; azken bi kasuetan, kontserbatzeko betebeharrak zenbat denboraz luzatuko den zehaztu beharko da.

c) Urbanizazioaren sustatzaileak edo sustatzaileek dituzten era guztietako baliabide ekonomikoak, baliabide propioak eta finantzaketa-iturriak adieraziz.

60. artikulua. Plan bereziak. Xedea.

Plan bereziak edozein lurzoru-motaren gainekoak izan daitezke, eta jarraian aipatzen diren helburuak dituzte, planen tipologiaren eta xedearen arabera:

a) Hiri-antolamenduko plan berezia.

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da xedea, zehazki, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzeko aukera ematen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezartzea. Horretaz gainera, plan orokorraren dokumentazioan jasotako hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua aldatzea ere izan dezake xede.

b) Sektoreko plan berezi autonomoak edo lurralde-plangintza garatzekoak.

Oinarrizko azpiegituren antolamendua, paisaia, komunikazio-bideak, lurzoru edo hiri-ingurunea, landa-ingurunea eta naturala babestea dute xede, edo antzeko beste edozein xede, sektore-eskumenak garatuz edo lurraldeko plan partzialetan edo sektorekoetan jasotako aurreikuspenak garatuz, bai eta aipatu lurralde-plangintzan aurreikusitako lanak zuzenean egikaritzea ere.

c) Plan orokorren egiturazko antolamendua garatzeko plan bereziak, edo modu autonomoan edo independentean egiten diren planak, legez egoki denean.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 59.2.c) artikuluan jasotako xedeetakoren bat duten jarduketak zehatzak garatzea dute helburu, hala nola irisgarritasunarekin eta efizientzia energetikoarekin lotutako arazoak konpontzea, generoagatik seguruak ez diren lekuak kentzea, akustika hobetzea, lurzoru urbanizaezinean azpiegiturak egitea, paisaia lehengoratzeko eta antzekoak, betiere hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe eta aurreko antolamenduaren funtsezko egitura kontserbatuz.

61. artikulua. Plan bereziak. Zehaztapenak.

Plan bereziek, xedearen arabera, honako gutxienezko zehaztapenak izango dituzte:

a) Hiri-antolamenduko plan berezia.

Plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzeko aukera ematen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezartzeko zehaztapenak jasoko ditu, eta plan orokorraren dokumentazioan jasotako hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua aldatu ahal izango du.

b) Sektore-eskumeneko plan bereziak, lurralde-plangintza garatzekoak izan ala ez. Lurralde-plangintza garatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak jasoko dituzte, lurralde-plangintzak eskatutakoak, edo, berariaz aurreikusi ez badira, plangintza horren izaerari eta xedeei dagozkienak, behar bezala justifikatuta eta garatuta. Planteatu diren kokapen-aukera guztien analisia jaso beharko dute, eta hautatu den aukeraren justifikazioa, bai eta planaren onespena legitimatzen duten baldintzak betetzearen justifikazioa ere.

c) Plan orokor edo autonomoen egiturazko antolamendua garatzeko plan bereziak. Gutxienez, izan beharko dituzte:

1) Antolatu, berritu edo babestu beharreko elementu natural edo artifizialak, lursailak, eraikinak edo perimetro eraikiak, xehetasunez.

2) Babes-neurriak eta mugak, indarrean dagoen legeriak ezarritakoaren arabera.

3) Hala badagokio, egin beharreko obren aurreikuspena eta, jarduketa integratuen bitartez egikarituko direla aurreikusten denean, aplikatu beharreko jarduketa-sistema zehaztea, eta dagokion egikaritze-unitatea mugatzea.

4) Plan partzialen zehaztapenak, lortu nahi diren helburuei, aurreikusitako eragiketen ezaugarriei, eta lurzoruari esleitutako erabilerei buruzkoak, salbu eta horietakoren bat beharrezkoa ez denean erreformarekin zerikusirik ez duelako, eta oro har, plan berezien izaeraren arabera beharrezkoak diren zehaztapen guztiak.

5) Landa-guneak antolatzeako plan berezietan, urbanizaezinak direla kontuan hartuta, sailkapen horri egokitutako zehaztapenak emango dira, barne hartuz, zerbitzuen eta ekipamenduen antolamendua eta hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspena, erregelamendu honetan ezarritakoaren arabera.

6) Plana prestatzeko prozesuan herritarren parte-hartzearen izapidearen emaitza.

62. artikulua. Xehetasun-azterketak.

1. Xehetasun-azterketen xedea, edozein lurzoru-motatan, antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatzea edo egokitzea da. Maila handiagoko plangintzan aurreikusita egon daitezke, edo independenteak izan daitezke, eta azken kasu horretan behar bezala justifikatu eta egiaztatu beharko da izaeraz osagarriak direla.

2. Xehetasun-azterketek honako zehaztapenak jaso beharko dituzte:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak antolatzea xehetasun-azterketak garatzen duen plangintzan aurreikusitakoaren arabera.

c) Antolamendu xehatuan definituta dauden urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea.

3. Xehetasun-azterketek ezingo dute, inolaz ere, lurzoruaren destinoa aldatu, eraikigarritasun fisikoa edo haztatua handitu, ezta plangintzan ezarritako bideen edo zuzkidura publikoen azalerak kendu edo murriztu ere.

63. artikulua. Urbanizazioko eta eraikingintzako ordenantzak.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 75. artikuluan aurreikusitako urbanizazio eta eraikingintzako ordenantzek, gutxienez, honako zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

- a) Xedea eta aplikazio-eremua.
- b) Urbanizazio-proiektuetan sartu beharreko urbanizazioaren ezaugarriak eta gutxieneko kalitateak, hala nola espaloi eta galtzaden zabalerak justifikatzekoak, mugikortasun urria duten pertsonen irisgarritasun-baldintzak, garraio publikoa eta bide-segurtasuna sustatzea, berdeguneen eta parke publikoen geometria eta eguzkialdia, eta lorategiak, zuhaitziak, hiri-altzariak eta herriko argiak.
- c) Bideak, aparkalekuak, berdeguneak eta gune publikoak diseinatzeko gutxieneko arauak.
- d) Haurren parkeetako gutxieneko segurtasun-arauak.
- e) Urbanizazio-proiektuen gutxieneko edukia eta horiek onesteko prozedura.
- f) Urbanizatze-lanak egikaritzeko, obra-harrera egiteko eta mantentzeko baldintzak, hiri-altzariak barne hartuz.

2. Eraikuntza eta eraikingintzako ordenantzen gutxieneko zehaztapenak.

- a) Xedea eta aplikazio-eremua.
- b) Eraikinen tipologia.
Eraikuntzen barruan baimendu ahal izango diren jardueren, eta alderdi morfologiko eta estetikoaren arabide xehatua arautuko dute.
- c) Eraikinen kokapen, irisgarritasun, garaje eta ekoefizientziaren inguruko baldintzak, eta erabiltzeko baldintzak.
Eraikin guztientzat komunak diren baldintzak eta bizitegi-eraikinei soilik dagozkienak bereiziko dira.
- d) Oin berriko eraikinen nahiz lehendik zeudenen bizigarritasun eta efizientzia energetikoari buruzko baldintzak.
- e) Lizentzia eskatzeko gutxienez bete beharreko baldintzak, obra handiak eta txikiak bereiziz, eta noiz onartuko den alde aurreko komunikazioa lizentziaren ordean.
- f) Lizentzia emateko prozedura: hasiera, instrukzioa eta ebazpena.

64. artikulua. Katalogoak. Xedea eta zehaztapenak.

1. Katalogoen xedea da hirigintza-antolamenduak babestu beharreko ondasun natural eta artifizialak inbentariatzea eta identifikatzea, eta bakoitzaren ezaugarriak jasotzea; eta, egoki denean, ondasun horiei –aplikatzekoa den legeriaren arabera– dagokien kategoria edo kalifikazioa, eta ondasun horien babes-arauak jasotzen dituen plana zehaztea.

2. Katalogoek zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:

- a) Finken zerrenda, higiezinaren edo ondasunaren kokapenari, mugei, azalerari eta ezaugarriei buruzko datuak adieraziz.
- b) Dagokien kategoría edo sailkapena.

3. Katalogoan bereiziko dira sektoreko legería espezfíkoak babestutako ondasunak eta udalerríak soilik babestutakoak. Lehenengoen kasuan, babes-araubidea adierazi beharko da, gaian eskumena duen organoak emandako ebazpenaren arabera; eta, bigarrenen kasuan, udalak ematen dien babes-maila, eta zein planetan dauden babes-a ematen dioten zehaztapenak.

4. Katalogoetan bereiziko dira:

- a) Arau-indarrík ez duten dokumentuak, hala nola memoria, informatzeko planoak eta argazkiak.
- b) Arau-indarra duten dokumentuak, esaterako, elementu bakoitzaren fitxa, araudía eta babes-maila, eta elementuaren edo elementuen antolamendu-planoak eta ingurune babestua.

3. ATALA. PLANEN EDUKIA. DOKUMENTAZIOA

65. artikulua. Arau komunak.

1. Hirigintza-antolamenduko tresna bati ingurumen-ebaluazio estratergiko arruntaren prozedura aplikatzen zaíonean, planaren dokumentuan jaso beharko da ingurumen-azterketa estratergíkoa, eta azterketa horren edukía ingurumen-ebaluazíorako araudi espezfíkoan ezarritakoari lotuko zaío.

2. Sektoreko legeriak, ingurumen-ebaluazio estratergíkoaren araudiari dagokíonez, hirigintza-planetarako exijítutako dokumentazíoa, erregelamendu honetan aurreikusten dena izango da; horrez gain, hala dagokíonean, antolamendu-plan bereziak izapidetzeko behar diren dokumentuak ere eskatuko dira. Plan berezi horiek izango dira: itsasertzak antolatzekoak, barruti eta multzo historíkoak antolatzekoak, paisaía babestu eta hobetzekoak, azpiegíturak ezarri eta defínitzekoak eta horien funtzionalitateak zehaztekoak, hiri- edo landa-inguruneak kontserbatu eta hobetzekoak, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 59.2. artíkuluaren c) letran aurreikusítako gainerakoak.

3. Ez da beharrezkoa izango ingurumenarekin lotutako informazíoa bikoiztea, informazío hori ingurumena ebaluatzeari buruzko araudi espezfíkoan eta erregelamendu honetan eskatzen denean; informazío hori prestatzeko ardura dutenek, koherentea dela zainduko dute, oro har erraz ulertzen dela eta erabakía eman behar duten adminístrazío-organoen lana errazten duela.

66. artikulua. Plan orokorra.

1. Plan orokorrak, lehenengo formulazioan edo berrikuspenean, gutxienez, honako dokumentazioa izan beharko du:

a) Informazio-memoria.

Plangintza-ahalmena baliatzeko behar diren irizpide-elementuak bilduko dituen informazio guztia jasoko du. Gutxienez, atal hauek izan behar ditu:

1) Hirigintza-informazioa.

Ingurune fisikoari buruzko informazioa jasoko du, lurraldearen ezaugarri naturalak sartuz (geologikoak, topografikoak, klimatikoak eta bestelakoak). Informazio soziourbanistikoa ere edukiko du, lurraldean asentatutako biztanleriaren ezaugarriak, horien baldintza ekonomiko eta sozialak, eta bilakaeraren aurreikuspenak; udalean eragina duen udalez gaindiko plangintzarekin lotutako informazioa eta indarrean dagoen plangintzaren analisia eta diagnostikoa.

2) Plana formulatzeko prozesua.

3) Aztertutako alternatibak eta hautaketa-prozesua.

4) Herritarrek parte hartzeko prozesua. Bi sexuen presentzia orekatua erraztu edo sustatuko da, eta, hala dagokionean, Plangintzako Aholku Batzordearen nahitaezko txostena sartuko da.

5) Memoriak mapa akustikoa, generoaren ikuspegitik seguruak ez diren lekuen mapa, eta arrisku naturalen mapa izan beharko ditu. Horretaz gainera, goi-tentsioko lineak eta bestelako instalazio elektrikoek kokapena zehazten duen mapa izango du, eta goi-tentsioko lineak eta instalazio elektrikoak etxebizitzetatik seguruak den distantzian mantentzeko hirigintza-antolamenduko neurriak sartuko ditu.

b) Hartutako soluzioa justifikatzeko memoria.

Alternatiba posibleak aztertu ostean, hautatutako eredia, egiturazko zehaztapenak eta zehaztapen xehatuak, eta lurzoru-mota eta kategoria desberdinei dagozkien zehaztapenak justifikatuko ditu. Puntu hauek izan beharko ditu:

1) Plana eratzearen komenigarritasuna, egokitasuna eta aukera.

2) Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

3) Aukeratutako ereduaren deskripzioa eta justifikazioa.

4) Planaren egiturazko antolamendua.

5) Planaren antolamendu xehatua, hiri-lurzoru finkatuari dagokionez, eta planak, aukeran, modu xehatuan ere agintzen dituen area eta sektoreei dagokienez.

6) Hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko eta gutxienezko estandarrak betetzen direla; biztanleriaren bizitegi-hazkundearen gehienezko zifra (etxebizitza-kopuruaren bidez adierazia), lurraldearen antolamendurako tresnen arabera, errespetatzen dela eta, oro har, hirigintza-plangintza lurralde-plangintzara egokitzen dela egiaztatzeko justifikazioa. Hala badagokio, Erregelamendu honen 47.3 artikuluan aurreikusitako babestutako eraikigarritasunaren transferentziak betetzen direla egiaztatzeko txostena sartuko da.

c) Ingurumen Azterketa Estrategikoa.

d) Hirigintza-arauak.

Egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehatuari dagozkion erregelak identifikatu eta bereizita emango ditu.

e) Planoak.

1) Informazio-planoak.

Udalerriaren kokapen-planoa; hasierako egoerarena; lehendik dauden azpiegitura eta sareena eta maila handiagoko planek aurreikusitakoena; udalez gaindiko plangintzarekin bateragarri egitekoa; ingurune fisikoarena eta zaraten mapa.

2) Egiturazko antolamenduaren planoak.

Lurraldearen egitura orokorraren eta organikoaren planoak; lurzoru urbanizaezineko antolamendu-kategoriena eta gainjarritako baldintzatzaileena; azken kasu horretan, garapenerako bi aldi edo laurtekoei dagozkien area eta sektoreena; lurzoruaren sailkapenarena; hiri-lurzoru eta urbanizagarriaren kalifikazio globalarena, eta hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian garatzeko eta egikartzeko araubideena.

3) Hala dagokionean, antolamendu xehatuaren planoak.

Kalifikazio xehatuaren planoak; tokiko sistemen zuzkidura-sareko azpiegitura; eta garapen- eta egikartzeko baldintzena.

f) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.

Behar diren azpiegiturak ezartzeko eta mantentzeko, edo horien emaitza izango diren zerbitzuak abiarazteko eta emateko jarduketak ogasun publikoetan izango duen eragina neurtuko da, bai inbertsio-aurrekontuari eta gastu korronteari dagokionez, eta bai produkzioerako erabiltzen den lurzoruaren nahikotasun eta egokitasunari dagokionez.

2. Plan orokorretan urbanizazioko eta eraikingintzako ordenantzak eta katalogoak sartu ahal izango dira.

67. artikulua. Sektorizatze-planak.

Sektorizatze-planek, gutxienez, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 66. artikuluan aurreikusten den dokumentazioa izan beharko dute.

68. artikulua. Plan partzialak.

1. Plan partzialen zehaztapenak dokumentu hauetan garatuko dira:

a) Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria.

1) Plana formulatzea bidezkoa dela eta plan orokorraren antolamenduaren arabera dela egiaztatzeko justifikazioa.

2) Hirigintza-informazioa. Lurraldearen ezaugarri naturalak, erabilerak, lehendik dauden eraikin eta azpiegiturak, eta jabetzaren egituraren azterketa.

b) Informazio-planoak.

Bi eratako informazio grafikoa bereiziko da:

1) Hirigintza-informazio sintetikoa, plan partzialak garatzen duen maila handiagoko plangintzan lursailek duten kokapenari eta kalifikazioari buruzkoa. Kokapenarena eta antolamenduarena.

2) Lursailen egoerari buruzko informazioa: morfologia, eraikuntzak, landaredia eta ematen zaizkien erabilerak, eta lurzoruaren jabetzaren egitura. Topografikoa, katastrokoa eta eraikinena, erabilerak, azpiegiturak eta lehendik dagoen landaredia.

c) Antolamendu xehatuaren planoak. Gutxienez, plano hauek izan beharko ditu:

- 1) Zonakatzea. Esleitutako erabilera xehatuak, espazio libre eta berdeguneen sistema, eta zuzkiduratarako lurzoru-erreserba guztien egoera, tokiko sistemen estandarra barne.
- 2) Ur-hornidura, ureztatze eta suteetako ur-hargune, estolderia, energia elektriko eta herriko argien sareen eskema, eta, hala dagokionean, gas- eta telekomunikazio-sareena.
- 3) Kudeaketa, gutxienez, egikaritze-unitateen eta horiek eskuratzeko atxikitako edo sartutako sistema orokorren edo tokiko sistemen definizio grafikoarekin.

Gainera, plana hobeto definitzeko beharrezkotzat jotzen diren plano guztiak ere izango ditu plan partzialak.

d) Hirigintzako arauak.

Lurzorua erabiltzeko eta eraikitzeko parametroak, eta sektore bakoitzaren oinarrizko ezaugarriak arautzen dituzten arauak.

- 1) Sektore bakoitzaren guztizko azalera, hala badagokio, atxikitako eta/edo barne hartutako sistema orokorrei dagokiena barne, erabilera globala eta bateragarriak, babestutako etxebizitzaren ehunekoa, eta eraikuntza-intentsitateen eta gehienezko dentsitateen arauaketa.
- 2) Kultura- eta ingurumen-balioak babesteko arauak.
- 3) Kudeaketa-arauak, epeen programazioarekin eta, hala badagokio, hirigintza-jarduketako sistemen aurreikuspenarekin.
- 4) Urbanizazio eta eraikingintzako arauak.

e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.

Egingo diren inbertsioak publikoak edo pribatuak izango diren azalduko da, sektore publikoari eta pribatuari egozten zaizkion obrak eta zerbitzuak zein diren zehaztuz eta, lehenengo kasuan, inbertsioaren zenbatekoa beren gain hartzen duten erakunde edo entitate publikoak zein diren adieraziz. Helburu horrekin, kontuan hartu beharko da sektorearen intereseko urbanizazio-obra direnean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147 artikulua xedatutakoaren arabera, obra horien kostua sektorean jabe diren pertsona edo entitateen kontura izango dela.

Plan partziala egikaritzeko desjabetze-sistema aukeratzen bada, ekonomia eta finantzen azterketak, gainera, desjabetzearen kostuaren estimazio-kalkulua izan beharko du, hura egin behar den aldi edo unearekin erlazionatuz.

2. Gainera, aurreko puntuak aipatzen dituen dokumentuez gainera, ekimen partikularreko urbanizazioak xede dituzten plan partzialek planaren memoriaren eranskin bat izan beharko dute, datu hauekin:

a) Urbanizazioaren beharraren edo komenigarritasunaren justifikazioa.

b) Planak ukituko dituen jabeen zerrenda, horien izen-abizenak eta helbidea adieraziz, jakinarazpenak egite aldera.

c) Legez ezarrita dauden zehaztapenak urbanizazio-lanak egikaritzeko moduari buruz, jarduketa-sistema, eta udalaren eta pertsona jarduleen arteko konpromisoak adierazteari buruz, eta sustapenak dituen baliabide ekonomikoak zehaztea.

69. artikulua. Plan bereziak.

1. Plan bereziek dokumentu hauek izan beharko dituzte:

a) Deskripzio-memoria eta plan bereziaren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatzeko memoria, hala dagokionean, lurralde-plangintzarekin edo hura garatzen duen plan orokorarekin bat datorrela azalduz, eta horietan duen eragina esplikatuz.

b) Azterketa osagarriak.

c) Informazio-planoak eta antolamendukoak, eskala egokian eginak.

d) Hirigintzako arauak.

Azpiegitura eta saneamenduko obrak garatu behar direnean, proiektu teknikoek bete beharreko gutxieneko arauak jasoko dituzte.

Kalifikatutako edo inbentariatutako ondasun kulturalak edo landa-espazioak babesteko plan berezietako hirigintza-arauek, kontuan hartu beharko dute eraikuntzak egokitu egin beharko direla, dagokien ingurunearen arabera.

e) Babesteko eta kontserbatzeko plan bereziak direnean, dagozkien babes-arauak sartu beharko dituzte.

f) Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

Hiri-berrikuntzako plan bereziak direnean, gutxienez, honako elementu hauek izan beharko dituzte:

1) Jarduketa-eremuen muga, jarduketa-sistemak zehaztu ahal izango dira, edo jarduketa isolatua, beharrezkoak diren lursailak eskuratzeko nahitaezko desjabetzea egiteko aurreikuspenarekin eta, hala badagokio, aldi baterako eta behin betiko ordezkoko bizitokia emateko plana, eta gero lehengo bizitokira itzultzekoa.

2) Dauden hirigintza-parametroen azterketa konparatua eta, hala badagokio, proposatuena, aldatu beharko lirakeen eraikigarritasun, erabilera, eraikuntza-tipologia eta sare publikoei buruzko oinarrizko hirigintza-zehaztapenak zein diren adieraziz. Eraikigarritasunean edo dentsitatean egiten diren gehikuntzak edo erabilera berriak aztertu beharko dira, baita lurzorua, hegalkinak eta zorupea modu ezberdinduan erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikora, eragiketaren errentagarritasunera ahalik eta gehien hurbiltzeko, eta kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugak ez gainditzeko.

3) Proposatutako hirigintza-erabilera bakoitzaren eragin-balioei buruzko oinarrizko zehaztapen ekonomikoak, inbertsioaren zenbatekoaren aurreikuspena, laguntza publikoak (zuzenekoak eta zeharkakoak) eta dagozkion kalte-ordainak sartuz, eta sare publikoak ordaintzeko eginbeharra duen subjektua edo subjektuak zein diren adieraziz.

4) Jarduketak erakar dezakeen inbertsioaren analisia eta inbertsio hori proposatutako eraldaketa fisikoaren zatirik handiena finantzatzeko behar adina diru-sarrera sortzeko gai

izango dela justifikatzea, partikularren ondare pertsonalean ahalik eta eragin txikiena izango dela bermatuz, eta betiere, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugak aintzat hartuz. Hala badagokio, azterketan jaso beharko da birgaitze-enpresen, edo ura edo telekomunikazioak hornitzeko energia-zerbitzuak ematen dituzten enpresen parte-hartzea, kudeaketan txertatzeko konpromisoa hartzen dutenean, zati bat edo dagokien azpiegituren sarearen finantzaketa eginez, zein denboran zehar amortiza daitezkeen aurrezkien bitartez eragiketa finantzatuz.

5) Hala dagokionean, inbertsioak amortizatzeke eta eragiketaren finantzaketa bermatzeko beharko den denbora.

6) Administrazioak finantzatu behar dituen sare publikoen finantzaketa eta mantentze-lanak bermatzeko beharko den gaitasun publikoaren ebaluazioa, eta horrek dagokion ogasun publikoetan duen eragina.

2. Plan berezien dokumentazioaren edukia plan bakoitzaren helburuen arabera egokia den zehaztasun-mailaz egin beharko da, eta plan partzialetakoaren berdina izango da, dokumenturen bat planaren xedearekin lotutarik ez duelako beharrezkoa ez denean izan ezik.

70. artikulua. Xehetasun-azterketak.

Xehetasun-azterketek honako zehaztapenak bete beharko dituzte:

1. Memoria.

Hiru alderdi justifikatu behar ditu: alde batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73.2 artikuluan ezarritako legezko mugak errespetatzen direla; bigarrenik, kasua denean, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatzea edo egokitzea komeni dela, eta hirugarrenik, hartutako soluzioak bidezkoak direla.

Bolumenen kokapena aldatzen denean, gainera, azterketa konparatzailea egin beharko da, planean aurreikusitako zehaztapenak eta xehetasun-azterketan lortzen direnak aplikatuz lortzen den eraikigarritasunarena, lurzorua okupazioa, planean aurreikusitako bolumenen gehienezko altuerak, eta bertan ezartzen den biztanleria-dentsitatea ez dela handitzen justifikatuz.

2. Informazio-planoak.

3. Antolamendu-planoak.

Osatzen, egokitzen edo berregokitzen diren zehaztapenak adierazten dituzten planoak, antolamendu berria eta lehendik zegoenarekin duen erlazioa zehazki aipatuz.

71. artikulua. Ordenantzak eta katalogoak.

1. Eraikingintza eta urbanizazioko udal-ordenantzek dokumentu hauek izan beharko dituzte:

a) Justifikazio-memoria.

Ekainaren 30eko Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 75.4 artikuluan ezartzen duena betez, udalerrriaren lurraldearen baldintzatzaile fisiko eta klimatikoen azterketa bat izan behar du.

b) Araudia.

2. Katalogoek dokumentu hauek jaso beharko dituzte:

a) Babesten diren ondasun higiezin natural edo artifizialen zerrenda.

b) Elementu bakoitzaren banakako fitxa. Bertan jasoko dira elementuaren izena, ezaugarriak eta kokapena, eta eskusiboki udal-babeseko ondasuna den zehaztuko da, edo dagokion kategoria edo kalifikazioa, aplikatzekoa den sektoreko legeriaren arabera, eta babesa arautzeko zehaztapenak jasotzen dituen plana zein den adieraziko da. Eraikinak direnean, fitxak atal bat izango du eraikina okupatuta edo hutsik dagoen jasotzeko, eta kontserbazio-egoera zehazteko.

c) Kokapen-planoa eta argazkia.

4. ATALA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PLANAK ETA BESTELAKO TRESNAK ONARTZEKO PROZEDURA. IZAPIDETZEA

72. artikulua. Administrazioaren isiltasun positiboa plangintzaren izapidetzean.

1. Plan orokorraren behin betiko onespina foru-aldundiei dagokienean, espedientea foru-erakundeari bidaltzen zaionetik sei hilabete igaro ostean, aldundiak ebazpenik komunikatzen ez badio behin-behineko onespina eman zuen udalari, plana isiltasun administratibo positiboaren bitartez onartu dela ulertuko da.

2. Hala ere, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 105.7 artikuluan araututako kasuetan, egiturazko antolamenduan lehendik sartuta zeuden berdegune eta espazio libreetarako lurzoruei eragiten dioten plan orokorren aldaketei behin betiko onespina emateko gehienezko epea etenda geratuko da, helburu horretarako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eman edo ukatu behar duen baimena eskatzen denetik. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari baimena emateko errekerimendua egiten zaionetik hiru hilabete igaro ostean, ebazpenik jakinarazi ez bada, aldaketaren behin betiko onespina isiltasun administratibo negatiboaren bidez ezetsi egin dela ulertu ahal izango da, horregatik eragotzi gabe beranduago ebazpena eman ahal izatea.

3. Plan partzial edo bereziaren behin betiko onespena, eta horien aldaketarena, foru-aldundiei dagokienean, udalak ofizioz izapidetu badu, isiltasun administratibo positiboaz behin betiko onartu dela ulertuko da, foru-organoak espedientea igorri zaionetik hiru hilabeteko epean ebazpenik komunikatu ez badu.

4. Plan partzial edo bereziaren hasierako onespena erabakitzeko epea, behar bezala formulatuta eta partikularrek eskatuta egiten denean, hiru hilabetekoa izango da, dagokion udalaren erregistroan osorik aurkezten denetik. Aipatu plan partzial edo bereziaren behin-behineko edo behin betiko onespena, partikularrek eskatuta egiten denean, hasierako onspena ematen denetik, sei hilabete baino lehenago egin behar da. Aipatu epeak igarota ebazpenik jakinarazi ez bada, plana administrazioaren isiltasun negatiboagatik ezetsi egin dela ulertuko da, erakunde publikoek ebazteko duten betebeharrari kalterik egin gabe, eta geroago jakinaraz daitekeen ebazpenari kalterik egin gabe; hori horrela gertatuko balitz, atzerapenaren erantzukizuna egoera horretara moldatuko da.

5. Hirigintzako plangintzaren figura bat izapidetzean, testu bategin bat edo dokumentazio berriren bat aurkeztea eskatzen duen erabaki bat ematen bada, plangintza-tresna hori behin betiko onesteko legez aurreikusitako epe berean eman beharko da organo eskudunaren hurrengo ebazpena. Epe hori igaro ostean egintza espresurik jakinarazi ez bada, testu bategina administrazioaren isiltasun positiboaren bidez behin betiko onartu dela ulertuko da, edo espedientea behin betiko osatu dela, aurkeztutako dokumentazioarekin.

6. Ezingo da administrazioaren isiltasun positiboa aplikatu, planak ez baldin badauzka plan-mota horri zuzenean aplikatu behar zaizkion arauak ezarritako dokumentuak eta zehaztapenak, eta administrazioaren isiltasun bitartez lortutako behin betiko onspena deuseza izango da planak legearen aurkako edo maila handiagoko planen aurkako zehaztapenak baditu, edo plana onesteko legez edo erregelamendu bidez ezarritako baldintza bereziak bete behar badira.

73. artikulua. Prestatzeko egintzak. Lizentzia-emateak etetea.

1. Hirigintza-antolamendurako eskumena duten administrazioek plangintzaren aurrerapen-dokumentu bat formulatzen badute, edozein unetan erabaki ahal izango dute, eremu edo erabilera jakin batzuetarako, era guztietako onspenak, baimenak eta hirigintza-lizentziak hautaz etetea, dagokion iragarkia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik, gehienez, urtebetez.

2. Hirigintza-planen hasierako onspenak berarekin ekarriko du, besterik gabe, era guztietako onspenak, baimenak eta hirigintza-lizentziak etetea, hasierako onspena eman zaion dokumentuarekin kontraesanean daudenean, edo haren arabekoak ez direnean. Etete automatiko horren iraupen-epea, gehienez, bi urtekoa izango da, plan orokorren edo horien aldaketen hasierako onspena denean, eta urtebetekoa antolamendu xehatuko planak direnean, dagokion iragarkia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita. Etete automatikoak hautazko etetea ordeztuko du, horrelakorik ezarri bada artikulua honen aurreko zenbakian aurreikusitakoa betez.

3. Aldizkariko iragarkian eta, gutxienez, antolamendu-arean gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratzen den iragarkian nahitaez adierazi beharko dira ukitzen diren area, eremu, sektore, auzo, egikaritze-unitate eta erabilera; eta administrazio jarduleak iraupen-epean zehar horiek aldatu ahal izango ditu, izapidetzean zehar

antolamendu-dokumentua egokitzeagatik hala behar denean.

4. Aipatutako kasuetan, etenduraren eragina amaitzen denean, ezin izango da beste etendurarik ezarri espazio-eremu berean eta helburu berberarekin harik eta bost urte pasatu arte.

5. Aurreko paragrafoetan ezarritakoaren kalterik gabe, indarrean dagoen araubidean oinarritutako lizentziak eman ahal izango dira, betiere, izapidetzen ari den plangintza berriaren zehaztapenak errespetatzen badira.

6. Etendura berez iraungiko da ezarritako gehienezko epea amaitzen denean, edo, izapidetzen ari den planari behin betiko onespina epea amaitu baino lehen ematen bazaio, ematen zaion unean.

74. artikulua. Lizentziak eteteko erabakiaren ondorioak.

1. Lizentziak etetea erabaki ostean, edo etete hori berarekin dakarren planaren hasierako onespina eman ostean, udal-organo eskudunak lizentziak emateko prozedura eten dadila aginduko du, eta erabakia jakinaraziko die erabaki hori hartu aurretik lizentzia-eskaerak aurkeztu zituztenei.

Proiektuaren kostua itzultzeko eskubiderik ez da izango, eskaera zuzenbidearen arabera ez bada, eskaera egin zen unean indarrean zegoen lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren edo araudiaren kontrakoa delako.

2. Lizentzia-eskaerak behar bezala egin zituztenek eteteko erabakia argitaratu aurretik, edo lizentzia-ematea etetea berarekin dakarren plan bat jendaurrean jartzeko izapidea egin aurretik, proiektuen kostu ofizialaren kalte-ordaina, edo proiektuan zuzendu behar den zatiari dagokiona, jasotzeko eskubidea izango dute.

3. Dena dela, aipatu proiektuaren kostua itzultzeko eskubidea etenda geldituko da harik eta, dena delako plana onartu ondoren, proiektua horko zehaztapenekin bateragarria ez dela ziurtatzen den arte.

75. artikulua. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa hirigintzako plangintza formulatzean, izapidetzean eta onartzean.

1. Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren araudiaren arabera, prozedura hori bete behar duten hirigintza-planak formulatzeko eta izapidetzeko eskumena duten administrazio publikoek, ebaluazioari buruzko araudi espezifikok jasotako ingurumen-jarduketak aipatu hirigintza-plangintzaren onespenerako prozeduretan sartzeko behar den guztia ezarriko dute.

2. Horretaz gainera, hirigintza-plangintzan eta haren ingurumen-ebaluazioa egiten eta izapidetzen parte hartzen duten administrazio-organo guztiek, une oro, izapide eta dokumentuak aldi berean egiten direla eta ez direla bikoizten sustatu eta bermatuko dute.

3. Horretarako, eta gaiaren gaineko bestelako zehaztapenei kalterik egin gabe, plangintzaren aurrerapena prestatzea, jendaurrean jartzea eta entzunaldia ematea, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren hasierako kontsulta-izapidearekin batera egin ahal izango da, betiere, ingurumen-ebaluazioaren araudia zorrozki betetzen dela bermatzen bada.

4. Era berean, ingurumen-ebaluazio estrategikoari lotutako hirigintza-plana sustatzen duen administrazioak, plan horren proiektua behin-behinean onesten den unean eskatuko ditu analisi teknikoa eta ingurumen-deklarazio estrategikoa. Aldi berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari bidaliko zaio espedientea, nahitaezko txostena egin dezan; txosten hori, zenbait gaitan, loteslea izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91.2 artikuluan ezartzen den bezala.

76. artikulua. Balio agrologiko handiko lurzoruetan esku hartzea aurreikusten duten hirigintza-planak.

Balio agrologiko handiko lurzoruetan (horrela definitzen dira une bakoitzean Euskadiko landa-espazioa antolatzeko indarrean dagoen erreferentzia-esparruan ezarritakoaren arabera) jarduketak egite proposatzen duten hirigintza-planak –edozein mailatakoak direla ere– prestatzean eta onestean, nekazaritza gaietan eskuduna den foru-organoaren nahitaezko txostena jaso beharko da; txosten hori Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari dagokionarekin batera eman ahal izango da edo, Batzorde horrek esku hartzea derrigorrezkoa ez denean, aipatu hirigintza-planaren hasierako onespina eman ostean.

77. artikulua. Herritarrek parte hartzeko programa eta plangintzako aholku-batzordea.

1. Egiturazko antolamenduaren plangintzako edozein figura formulatzen, aldatzen edo berrikusten hasteko erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa zehatz bat eman beharko da, udalak definitu eta onetsitakoa eta, orientazio moduan, honako fase eta eduki hauek izan ditzakeena:

- a) Diagnostikoa, hirigintza-informazioa eta aurrerapena idazteko proposamenak jasotzeko fasea.
- b) Aurrerapena jendaurrean jartzea.
- c) Aurkeztutako iradokizunak analizatzea eta horiei erantzutea, eta Planaren antolamendua azaltzeko laburpen exekutiboa.
- d) Hasierako onespinen ostean jendaurrean jartzea.
- e) Aurkeztutako alegazioak analizatzea eta horiei erantzuna ematea.

f) Aurkeztu diren eta eragina izan duten erreklamazio eta errekurtsioak, eta parte hartzeko prozesuaren amaierako laburpena.

2. Era berean, zazpi mila biztanletik gorako udalerrietan, plangintzako edozein figura formulatzen, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiaren aurretik edo erabakiarekin batera, Udal-plangintzako aholku-batzordearen erregelamendua izapidetu eta onartu beharko da, eta bertan jasoko dira, nahitaez eta gutxienez, hasierako onespena eta behin-behineko onespena beharko duten plangintza orokorreko proiektuak.

78. artikulua. Plan orokorra formulatzea eta izapidetzea.

1. Udalarri dagokio plan orokorra formulatzea. Egitea erabakitzen denean, informazioa eskatuko zaie Eusko Jaurlaritzan eta dagokion foru-aldundian babes zibilaren, ingurumenaren, kultura-ondarearen eta naturguneen alorreko eskumenak dituzten organoei, arriskuen berri izateko eta ingurumena, kultura-ondarearen babesa eta naturguneak baldintzatzen dituzten faktoreak zeintzuk diren eta antolamenduak zeintzuk errespetatu behar dituen jakiteko. Informazio hori emateko, bi hilabeteko epea egongo da, eta justifikazio tekniko eta juridikoarekin batera emango da.

2. Arabako udalek, plan orokorra egiteko erabakia hartu eta bi hilabeteko epean, txosten bat eskatuko diete udalerriko administrazio-batzordeei, kontzejuen titulartasuneko zerbitzu eta ondasunen antolamenduan kontuan hartu behar diren irizpideak eta plan orokorraren formulazioaren inguruko iritziak azal ditzaten. Txosten hori egiteko, bi hilabeteko epea izango da. Txostena ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da plan orokorraren proiektua behin betiko onartzeko egintza eteteko.

3. Aurrerapena prestatutakoan, udalak jendaurrean jarriko du bi hilabetez gutxienez, epe horretan iradokizunak eta alternatibak aurkeztu ahal izateko. Jendaurrean jarri behar denean, horren berri emango da lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan. Aurrerapena udal mugakideetara bidaliko da ezagutu dezaten; eta, Arabako kasuan, baita administrazio-batzarretara ere, ezagutu dezaten eta proposatutako egiturazko antolamenduaren oinarritzko alderdiei buruz txostena egin dezaten.

4. Jendaurreko erakustaldiaren eta herritarren eta erakundeen parte-hartzearen emaitzak aztertuta, udalak plan orokorra idazteko oinarritzko irizpide eta helburuak zehaztuko ditu.

5. Udalak hasierako onespena emango dio plan orokorrari, eta ondoren jendaurrean jarriko du, udalerriri dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuz. Plana, gutxienez, hilabetez egongo da jendaurrean, azken argitalpenetik kontaktzen hasita. Sektoreko eskumenak dituzten administrazio publikoei ere emango zaie hasierako onespeneren berri, ezagutu dezaten eta txostena egin dezaten; eta, Arabako kasuan, baita udalerriko administrazio-batzarrei ere.

6. Jendaurreko erakustaldiaren emaitzak ikusita, udalak behin-behinean onartuko du plan orokorra, bidezko iritzitako egokitzapenak eginda. Dena den, egokitzapen horiek hasieran aurreikusitako egiturazko antolamenduaren funtsa aldatzen badute, udalak hasierako onespena eman beharko dio berriz planari eta jendaurreko erakustaldia irekiko du berriz, behin-behinean onartu aurretik.

7. Arabari dagokionez, udalak behin-behineko onespeneren erabakiaren berri emango die udalerriko administrazio-batzarrei, eta, horretarako, erabakiaren eduki osoa bidaliko die.

8. Plan orokorra onartzeko espedienteak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera bidali behar direnean, espedientea behin-behinean onartzeko erabakiarekin batera, udal-ziurtagiri bat ere bidali beharko da, hala dagokionean, Udal Plangintzako Aholku Batzordeak nahitaezko txostena egin duela jasotzeko eta Batzordeak egindako iradokizun edo gomendioei Udalak eman dien kontsiderazioa edo erantzuna azaltzeko, ekainaren 30eko Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 109. artikuluan ezarritakoaren arabera, beharrezkoa denean.

9. Udalak ez badu aurkezten Udal-plangintzako aholku-batzordearen txostena, legeak hala agindutakoan, txostena aintzat hartu den ala ez azaltzeko udal-ziurtagiriarekin batera, Lurralde Antolamendurako Batzordeak kontsideratu ahal izango du espedientea ez onartzeko motiboa dela, eta orduan etenda geratuko da 2/2006 Legearen 91.2 artikuluko txostena egiteko ematen dion epea.

Betebeharrak betetzeari dagokionez, biztanleen udal-eroldaren ziurtagiria ez aurkeztea biztanle-kopurua egiaztatzeko, edo Lurralde Antolamendurako Batzordeak dagoeneko bere esku dauzkan edo erraz eskura ditzakeen beste datu batzuk ez aurkeztea ez da nahikoa motibo izango Batzorde horrek txosten-eskaera ez onartzeko.

79. artikulua. Plan orokorra behin betiko onartzea.

1. Zazpi mila biztanletik gorako udalerrietan udalek, eta kopuru horretara iristen ez direnetan foru-aldundiek edo toki-entitateek edo udalez gaindikoek, behar den delegazioa lortzen badute, plan orokorraren behin betiko onespenerari buruz erabaki behar dutenean, ebatzi ahal izango dute:

- Behin betiko onespena ematea. Onespena partziala izan daiteke, baldin eta Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostenak eremu edo zehaztapen jakin batzuei eragiten badie, baina horiek oztopo ez badira planaren gainerakoa koherentziaz aplikatzeko.

- Behin betiko onespena guztiz edo partzialki etenda uztea, legezkotasun hutseko arrazoiengatik edo, aplikatzekoa den legerian edo lurralde-antolamendurako tresnetan behar bezala jasotako udalez gaindiko interesak ukitzen dituelako.

- Behin betiko onespena, guztiz edo partzialki, ezestea, behar bezala arrazoituta, legezkotasun hutseko arrazoiengatik edo, aplikatzekoa den legerian edo lurralde-antolamendurako tresnetan behar bezala jasotako udalez gaindiko interesak ukitzen dituelako.

2. Onespena etenda uzten denean, adierazitako gabeziek planean funtsezko aldaketak egitera behartzen badute, plana berriz jendaurrean jarri beharko da eta, hala dagokionean, ukitzen duen lurraldeko toki-entitateei entzunaldia eman beharko zaie, azkenean, eta entitatearen adostasuna lortu ondoren, behin betiko onespena emateko.

Funtsezko aldaketak izango dira egitura orokor organikoari eragiten diotenak, edo kalifikazio globalari edo egiturazko ereduari eragiten diotenak; ez dira inoiz ere funtsezko aldaketatzat joko antolamendu xehatuko zehaztapenak.

3. Gabeziek funtsezko aldaketarik eskatzen ez badute, behin betiko onespena emateko eskumena duen organoak erabakian adieraziko du, behin-behineko onespena eman duen entitateak gabeziak zuzendu ostean, berriz behin betiko onespenerako bidali behar den, edo plana zuzenean indarrean sartuko den, azken izapide horren beharrik gabe, aipatu entitateak zuzenketa egin ostean, eta zuzenketa horren berri Administrazio eskudunari eman ostean.

80. artikulua. Bateragarritze-planak eta sektorizatze-planak.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 63 eta 92. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera, eragindako udalek haien lurraldeetako zona mugakideetarako bateragarritze-plan bat prestatzea adostu dezakete, eta plan horri behin betiko onespena emateko eskumena, plan orokorraren behin betiko onespenerari dagokion erregela berberaren arabera izango da.

2. Akordiorik lortu ezean, eragindako edozein udalek eskatu ahal izango du Foru Aldundiko edo Eusko Jaurlaritzako organo eskudunaren esku-hartzea, azken kasu horretan, bateragarritzeak lurralde historiko bat baino gehiago ukitzen dituenean. Errekerimendua egin zaionetik bi hilabete igarotakoan, foru-organo edo erkidegoko organo horrek txosten loteslea emango du, hala badagokio, zehaztuz, zein entitatek izapidetu behar duen bateragarritze-plana, edo erabakiz foru-administrazioak berak edo Erkidegokoak egingo duela.

3. Lurralde-antolamenduko tresna baten zehaztapenak garatzeko egiten diren plan bereziak sektoreko organo eskudunak egingo ditu, horretarako plan orokorrik egon ez arren, plangintza onartzeko aurreikusitako prozeduraren arabera. Aipatu plan berezia eragindako toki-erakundeek egin behar dutenean, artikulua honen aurreko zenbakian aurreikusitako prozedura berbera jarraituko da.

4. Sektorizatze-planaren formulazioak eta izapidetzeak ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 93 eta 94 artikuluetan ezarritakoa errespetatu beharko du.

81. artikulua. Plan partzialak izapidetzea.

1. Plan partziala egitea udalei dagokie, berez, baina beste edozein pertsona fisiko edo juridikok ere egin dezake. Ekimen partikularreko urbanizazioak xede dituzten plan partzialek prozedura-arau berberak bete behar dituzte eta, gainera, jendaurreko informaziorako pertsonalki deituko zaie Katastroan planean sartutako lursailen jabe gisa azaltzen diren

pertsonei, eta pertsonalki jakinaraziko zaie behin betiko onespina ematen duen erabakia.

2. Udalak plan partzialari hasierako onespina ematea edo ukatzea erabakiko du, arrazoituz. Lehenengo kasuan, jendaurrean jarriko du, udalerriri dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde horretan tirada gehien duen egunkarian edo egunkarietan hasierako onespina emateko erabakia argitaratuz. Plana 20 egunez egongo da, gutxienez, jendaurrean, azken argitalpenaren egunetik aurrera.

Udallerria Arabako lurralde historikoan badago, hasierako onespinari buruzko erabakia lurraldez eragindako administrazio-batzarrei ere jakinaraziko zaie. Eragiten dien planzatiaren espediente administratibo eta tekniko osoaren kopia bat bidaliko zaie, 20 eguneko epean txostena egin dezaten. Epe horretan erantzuten ez badute, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kontzejuaren txosten hori ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da behin betiko onespina eteteko.

3. Jendaurrean egondako epean aurkeztutako alegazioak ikusita, udalak behin-behinean edo behin betiko onartzeko du plana, bidezko diren aldaketak egin ondoren. Aldaketak funtsezkoak badira, plan partzialaren testu bategin berri bat egingo da. Testu horri hasierako onespina emango zaio eta berriz ere jendaurrean jarriko da. Behin betiko onespinari buruz eman beharreko ebazpena, onestekoa, etetekoa edo ezestekoa, osorik edo zati batean, izango da, plangintza orokorraren behin betiko onspen-egintzarako aurreikusitako baldintza berberekin.

4. Udalak plana behin-behinean edo behin betiko –kasu bakoitzean dagokionaren arabera– onartzeko, sei hilabete izango ditu gehienez ere, hasierako onespina eman zaionetik kontatuta. Epe hori igarotzen bada ebazpenik jakinarazi gabe, eta plan partziala alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, ezetsia izan dela ulertu ahal izango du interesdunak.

5. Hiru mila biztanle edo gutxiagoko udalerriak direnean, behin-behineko onespina emateko erabakia hartu ondoren, hamar eguneko epea egongo da –erabakia hartu denetik– plana dagokion foru-aldundira bidaltzeko, behin betiko onar dezan. Hiru mila biztanletik gorako udalerrietan, udalaren bigarren onespina behin betiko onespina izango da.

6. Artikulu honetako aurreko paragrafoetan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiak hiru mila biztanle edo gutxiagoko udalen esku edo udalez gaindiko entitate publikoen esku delegatu ahal izango du plan partzialak behin betiko onesteko eskumena, betiere horretarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta delegazioa onartzen badute. Era berean, 3.000 biztanletik gorako udalerrietako udalek ere, plan partzialak behin betiko onartzeko eskumena delegatu ahal izango diete, estatutuen arabera horretarako eskumena duten udalez gaindiko entitate publikoei edo foru-aldundiari, betiere horiek delegazioa onartzen badute.

82. artikulua. Plan partziala behin betiko onartzea.

1. Plan partziala behin betiko onartzeari ezezkoa eman ahal izango zaio baldin eta behar bezala errespetatzen ez badira aplikatzekoa den hirigintza-legeriaren, lurralde-antolamenduko tresnen edo plan orokorraren zehaztapenak, edo sektoreko legeriaren xedapenak, edo betetzen ez badira antolamendu juridikoan ezartzen diren prozedurak, dokumentuak eta eskakizun materialak.

2. Behin betiko onespeneraren erabakia plan partzialeko zehaztapenetan aldaketa batzuk sartzeko baldintzapean eman ahal izango da, baldin eta planaren edukia funtsean aldatzen ez badute, eta aldaketok jasotzen dituen testu bategina aurkezteko baldintza ezar daiteke argitaratu ahal izateko. Hori egiten ez bada, ezezkoa emango zaio onespenerari.

3. Epeei dagokienez, hiru mila biztanle edo gutxiago dituzten udalerrien kasuan, behin betiko onespenera bi hilabeteko epean egingo da, espedienteari dagokion foru-organoan sarrera eman zaion egunetik kontatzen hasita. Aipatu epe hori igarota behin betiko onarpenik izan ez bada, ezetsi egin dela iritzi ahal izango dio udalak edo sustatzaileak.

83. artikulua. Plan bereziak izapidetu eta onartzea.

1. Plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera egin, izapidetu eta onartuko dira. Ekimen partikularreko plan bereziak izapidetzean, gainera, jendaurreko informaziorako pertsonalki deituko zaie Katastroan planean sartutako lursailen jabe gisa azaltzen diren pertsonari, eta pertsonalki jakinaraziko zaie behin betiko onespenera ematen duen erabakia..

2. Eusko Jaurlaritzako edo foru-administrazioiko sail baten sektore-eskumenetan oinarritzen diren plan bereziak, hain zuzen, Eusko Jaurlaritzako edo foru-administrazioiko organo eskudunak egin, izapidetu eta onartuko ditu aurreko paragrafoan ezarritako arauen arabera. Hortaz, hasierako onespenera eman ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eta eragindako udal eta kontzejuek nor bere txostena egingo dute bi hilabeteko epean, eta epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin.

3. Bai birgaitze-, berritze-plan edo hiria berroneratzeko plan berezien bai monumentu-multzoak edo higiezin kalifikatuak babestu eta kontserbatzeko plan berezien kasuan, hasierako onespenera eman ondoren, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak txostena egingo du hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kultura Sailaren txostena loteslea izango da kultura-intereseko higiezinen abiarazte-ebazpenetan edo behin betiko kalifikazio-ebazpenetan ezarritako babes-araubideari dagokionez.

4. Erregelamendu honetan araututako plan berezien kasuan, lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena beharko dute, eta hiri-lurzoruaren edo urbanizagarriaren gainean idazten diren antolamendu xehatuko plan bereziek ez dute beharko aipatu Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostenik, 2/2006 Legearen lehenengo xedapen gehigarriak ezartzen duenaren arabera.

5. Hiri-berrikuntzako plan bereziak izapidetzean, finkatutako auzoak ukitzen badituzte, eta ukitutako biztanleriaren gainean eragina badute, formulazioa abiarazteko udalaren erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa bat egon beharko da.

84. artikulua. Hirigintza-antolamenduko gainerako tresnak.

1. Xehetasun-azterketak onesteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 98. artikulua ezarritako izapideak errespetatuko dira, eta azterketaren hasierako onespena jakinarazi beharko zaie, pertsonalki, Katastroan jabe bezala agertzen diren pertsonen, zein zuzenean eragindako gainerako interesdunen, xehetasun-azterketaren lurralde-eremuaren barne daudenei. Arabako udalen kasuan, gainera, azterketak ukitutako lurraldeko kontzejuei jakinarazi beharko zaie.

2. Urbanizatzeko eta eraikitzeko udal ordenantzen onespena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikulua ezarritako izapidetzeraz egokituko da. Arabako Lurralde Historikoko udalerririk bat denean, gainera, hasierako onespenerako erabakia jakinarazi beharko zaio eragindako lurraldeko kontzejuari.

3. Katalogoen onespena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 100. artikulua ezarritako izapidetzeraz egokituko da. Jendaurreko erakustaldiaren izapidearen baitan, dagokion foru-aldundiko eta Eusko Jaurlaritzako kultura-ondare gaitako departamentu eskudunei txostena eskatuko zaie, eta hilabeteko epea igaro ostean txostena egin ez bada, prozedurarekin jarraitu ahal izango da.

5. ATALA. PLANAK ARGITARATZEA

85. artikulua. Jendaurrean jartzeko izapidea.

1. Planak eta hirigintza-antolamenduko gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek bilduko dituen dokumentazioaz gain, honako alderdi hauek adieraziko dituen laburpen exekutiboa jarri beharko da jendaurrean:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanaz eta aldaketaren norainokoa adieraziz. Egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia konparatzeko aukera emango duten informazio grafikoko tresnak eta toponimiaren erreferentzia ere sartuko dira.

b) Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.

2. Jendaurreko erakustaldi-epean argitaratzen diren iragarkietan, kokapenaren erreferentziak sartu beharko dira, plangintza-tresnak ukituko duen lursaila identifikatu ahal izateko, gutxienez, antolamenduaren xede diren herri eta areak, sektoreak edo eremuak zehaztuz.

3. Aldizkari ofizialetan eta lurraldean gehien saltzen diren egunkarietan argitaratzeaz gainera, udalek, ahal badute, iragarki horiek eta jendaurrean jarri beharreko dokumentazioa udalaren webgunean ere jarri beharko dituzte, legez aurreikusitako jendaurreko erakustaldirako epeetan zehar, behin betiko onespena eman arte bertan mantenduz.

86. artikulua. Plangintzaren Euskal Erregistroa.

1. Plangintzaren Euskal Erregistroa hirigintza gaietan eskuduna den Eusko Jaurlaritzako sailak kudeatzen du, eta Autonomia Erkidegoko udalerrri guztien hirigintza-plangintzaren berri emateko sistema da; bertan plangintzaren hiru foru-erregistroetarako estekak eta Eusko Jaurlaritzaren hirigintza-informaziorako zerbitzuak eskaintzen dira.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, hirigintza-planak, horien aldaketak eta berrikuspenak onartzea sustatzen duten administrazio publikoek, behin betiko onespenerari buruzko informazioa igorri beharko dute dagokion foru-erregistroa, eta, haren bitartez, aipatu informazio hori Plangintzaren Euskal Erregistroa helduko da edo harekin lotuko da.

3. Plangintzaren Euskal Erregistroa kudeatzen duen Eusko Jaurlaritzako hirigintza gaietako sail eskudunak behin betiko onespena duten lurralde-antolamendurako tresnei dagokien informazioa sartu ahal izango du Erregistroan, eta baita hirigintza-planekin duten harremana, GeoEuskadi, Udalplan, Plangintzaren inbentarioa eta gaiaren gainean garatzen den beste edozein zerbitzu ere.

4. Plangintzaren Euskal Erregistroaren eta foru-erregistroen izaera informazioa ematekoa da. Erregistro horien helburua informazio osoa, koordinatua, eguneratua eta ingurumenarekiko jasangarria eskaintzea da, informazioa-teknologia berrien bidez, eta hori guztia ziurtagiri fede-emaileak emateko ahalmenari kalterik egin gabe, udal-idazkaritzena baita ahalmen hori.

5. Artikulu honek aipatzen dituen lau plangintza-erregistroak modu homogeen eta normalizatuan egituratze aldera, hirigintza-gaietan eskuduna den Eusko Jaurlaritzako sailak dagokion arau teknikoak ezarriko ditu, aldeztu aurretik foru-aldundiei eta udalei entzunda.

87. artikulua. Planak udaletxean erregistratzea eta argitaratzea.

1. Udalek, hala dagokionean, plangintzarako erregistro propioak sortu ahal izango dituzte, eta Plangintzaren Euskal Erregistroarako eta dagokien Foru Erregistroarako estekak jarri ahal izango dituzte bertan.

2. Horretaz gainera, eta ahalmen ekonomikoaren arabera, udalek, internet bidez eta teknologia berriak baliatuz, udalerriko hirigintza-planen kontsulta eskainiko dute, erabiltzaileek erraz kontsultatu ahal izan dezaten.

88. artikulua. Hirigintza-informazioa eskatzea.

1. Partikularrek finka, poligono edo sektore bati aplikatzekoa den hirigintza-araubideari buruzko informazioa eskatu ahal izango dute, udalaren erregistro orokorrean hirigintza-zedularen eskaera aurkeztuz. Eskaeran, finka identifikatu beharko da, dagokion katastroko erreferentziarekin, eta kokapena zehazten laguntzen duten bestelako inguruabarrekin.

2. Udalek, behin betiko onetsitako plangintzaren arabera indarrean dagoen hirigintza-informazioaz gainera, izapidetzen edo aldatzeko bidean diren planen edo hirigintza-antolamendurako bestelako tresnen informazioa ere emango dute, kontsultagai den lurzorua ukitzen badute, eta hasierako onespena baldin badute.

3. Partzela eraiki edo eraikigabeen, orubeen, pisu eta merkataritza- edo industria-lokalen salmentarekin lotuta, edozein hedabidetan egiten den publizitateak, gutxienez, horiei dagokien antolamendu xehatuaren behin betiko onespeneren data azaldu beharko du.

6. ATALA. PLANEN INDARRALDIA, PLANAK BERRIKUSTEA ETA ALDATZEA

89. artikulua. Indarraldia.

1. Hirigintza-antolamenduko planak kasu hauetan berrikusiko dira beti: planetan beretan ezarritako epeetan, erregelamendu honetan aurreikusitako balizkoak edo egoerak gertatzen direnean, edo lurralde-antolamendurako tresnen zehaztapen lotesleek eskatzen dutenean.

2. Betiere, hirigintza-planetako antolamendu-zehaztapenak indarrean izango dira horiek aldatzen dituen hirigintza-tresna indarrean sartzen den unera arte.

90. artikulua. Hirigintza-antolamenduko planen edukia aldatzea. Berrikuspena eta aldaketa.

1. Antolamendu-planen edukia aldatu ahal izango da planak berrikusiz, edo planetan aldaketa eginez, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 102 eta 107 bitarteko artikuluek, eta hurrengoek, arautzen dituzten baldintzetan.

2. 2/2006 Legearen 107. artikuluan aurreikusitako aldaketak jasan dituzten planen bertsio oso eta eguneratuak onesteko, nahikoa izango da horiek osoko bilkuraren adostasunarekin onartzearekin, beste inolako prozeduraren beharrik gabe. Horiek onetsi ostean, udalak eguneratutako edizioaren ale bat izango du, udaleko idazkariak bideratua eta konpultsatua, herritarren eskura egon dadin, helburu informatiboarekin.

91. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamendua berrikustea. Berrikuspen osoa edo partziala.

1. Plan orokorren berrikuspen osoa egokia izango da kasu hauetan:

- a) Planean ezarritako antolamendu osoa berriz aztertzen denean.
- b) Bide-sareak eta ekipamenduen multzoak osatzen duten egitura orokor eta organikoa berriz aztertzea proposatzen denean.
- c) Egiturazko antolamenduan funtsezko aldaketak eragiten dituzten hiri-garapen berriak ahalbidetzeko beharrezkoa denean.

2. Plan orokorraren berrikuspena partziala ere izan daiteke, antolatutako lurraldearen zati bat edo egiturazko zehaztapenen zati bat hartzen duenean, behar bezala arrazoituta. Bi kasuetan, multzo homogeen bat izan beharko du lurraldearen aldetik edo funtzionamenduaren aldetik. Hor sartzen dira elkarren artean mugakideak diren area edo sektoreak, edo azpiegitura-sare beraren mende daudenak, betiere aldaketa garrantzitsu edo funtsezkorik eragiten ez badute udalerraren gainerako egiturazko antolamenduan.

92. artikulua. Antolamendu osoa berriz aztertzeke berrikuspena.

Aurreko artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, planaren berrikuspen osoa egingo da, haren antolamendua berriz aztertzeak honako ondorio hauek planteatzen, proposatzen edo eragiten baditu, berez, edo lehenagoko edo aldi bereko beste aldakuntza batzuei erantsita:

- a) Udal-mugartean hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen lurzoruaren azalera osoa %20 edo hortik gora gehitzea.
- b) Udalerriko biztanleria %20 edo hortik gora gehitzea.
- c) Aurreko hirigintza-antolamenduak emandako udalerriko hirigintza-eraikigarritasun osoa, gutxienez, %25 gehitzea.
- d) Lursail batzuk birsailkatzearen ondorioz, aurreko hirigintza-antolamenduan urbanizagarri sektoretan gisa aurreikusitako azalera %50ean edo gehiagoa handitzea, lurralde plangintzan jasota egon ezean.

93. artikulua. Egiturazko hirigintza-antolamendua eta antolamendu xehatua aldatzea.

1. Plan orokorraren aldaketa puntualaren figuraren arabera, formulatu, izapidetu eta onartu ahal izango dira egiturazko hirigintza-antolamendua aldatzeko bestelako kasuak, aurreko artikuluetan aurreikusi ez direnak, eta baita lege-egokitzapen soilak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarrian ezartzen dena betez.

2. Plangintza orokorrean sartutako antolamendu xehatua, plan partzialaren edo plan bereziaren prozedurari jarraituz aldatu ahal izango da, kasu bakoitzean dagokionaren arabera, 2/2006 Legearen 95, 96 eta 97 artikuluetan eta Erregelamendu honetan dagozkion artikuluetan ezarritakoa betez.

Kasu horietan, bai plangintza aldatzeko prozeduran zehar ematen diren ebazpenetan, bai argitaratzen diren iragarkietan, adierazi beharko da antolamendu xehatuko plangintza bat izapidetzen ari dela, baina xedea egiturazko plan batean dauden antolamendu xehatuaren zehaztapenak aldatzea dela, eta egiturazko antolamendu-plan hori zein den zehaztuko da.

94. artikulua. Plangintzaren berrikuspenak eta aldaketak. Prozedura eta dokumentazioa.

Plangintza berrikusteko eta aldatzeko, hura onesteko erabilitako prozedura berbera jarraitu behar da, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 104. artikuluan aurreikusitako moduan, eta erregelamendu honetan aurreikusitako dokumentazio bera jarri beharko da jendaurrean, jendaurreko izapidetako gutxieneko dokumentazio gisa.

Gainera, onartutako aldaketa justifikatzeko memoria eman beharko da, eta araudian ukitutako artikuluen testu osoa, artikuluen barruan aldatutako zatiak nabarmenduta.

IV. KAPITULUA

Hirigintza-plangintza indarrean sartzeak lehendik zeuden eraikuntza eta erabileren gainean dituen ondorioak

95. artikulua. Plangintzaren araberakoak ez diren eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

Hirigintza-plangintzak zehaztuko du lehendik dauden eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabileretatik zein diren bat ez datozenak hirigintza-antolamendu berriarekin, eta hauetako kategoria batean sailkatuko ditu:

a) Antolamenduz kanpokoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintza onartu aurretik zeuden etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak, dauden bezala mantenduz gero plangintzan ezarritakoa egikaritzea eragotziko dutenak, baldin eta plangintzak epe jakin batean horiek desagertzea aurreikusten badu, hirigintza-araudian aurreikusitako jarduketa isolatu edo integratuetako batean edo sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketetako batean sartuta egoteagatik.

b) Plangintzaren kontrakoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritakoa egikaritzea eragotzen duten eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak, hirigintzako plangintzak horiek desagertzea aurreikusten ez duenean edo horretarako eperik jartzen ez duenean.

Plangintzaren kontrakotzat joko dira, halaber, lehendik zeuden, eta altuera arautzeko parametro orokorrak eta baimendutako solairu-kopurua betetzen ez dituzten solairu eta/edo eraikinen zatiak, aurreikusita ez baldin badago epe jakin batean kendu egin behar direla.

c) Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak. Kasu horietan, antolamendu xehatuko plangintza izango da area edo sektore horretako eraikin, eraikuntza eta instalazioak aipatutako bi kategoria horietatik zeinetan sartzen diren zehaztuko duena.

96. artikulua. Antolamenduz kanpokoak edo plangintzaren kontrakoak diren eraikin, eraikuntza eta instalazioen araubide juridikoa.

1. Hirigintza-plangintzak bere zehaztapenen baitan sartuko ditu, antolamenduz kanpo edo antolamenduaren kontra dauden eraikin eta instalazioei dagokienez, baimenduta eta debekatuta dauden egintza eta erabilerak, kontuan hartuta, hirigintza-antolamenduarekin duten bateragarritasuna eta plangintzan horientzat aurreikusita dauden jarduketak.

2. Antolamenduz kanpo geratzen diren eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eta antolamendu xehatua egiteko zain dauden area eta sektoreetan lehendik daudenetan, gehienez ere, honako obrak egiteko baimena eman ahal izango da:

- segurtasunekoak, osasungarritasunekoak eta apaintzekoak, kontserbatzeko legezko eginbeharra heltzen denera arte.
- suteak prebenitzeko araudia betetzeko beharrezkoak direnak.
- irisgarritasun unibertsalaren araudia betetzeko, oztopo arkitektonikoak kentzeko lanak.
- efizientzia energetikoa hobetzeko beharrezkoak direnak.

3. Aurreko zenbakian aurreikusitako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan onar daitekeen erabilera bakarra, aurreko hirigintza-planaren arabera lehendik daukatena izango da.

4. Indarrean dagoen plangintzaren kontrakoak diren eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikulua honen aurreko zenbakietan aurreikusitako obra eta erabilerez gain, eta artikulua honetan araututako baldintzetan, onartu ahal izango dira finkatzeko obra partzialak eta zirkunstantzialak, eta baita eraikitako azalera hobetzeko, berritzeko, birgaitzeko eta, justifikatutako kasuetan, hedatzeko lanak ere, betiere, obra edo jarduera berriak indarrean dagoen plangintzaren arabera ez izatea areagotzen ez badu, eta plangintzaren kontrakoak diren elementuak guztiz berreraikitzea eskatzen ez badu.

5. Artikulu honen 2. eta 4. zenbakietan aurreikusitako kasuetan, udal-lizentziak eman ahal izateko, titularrek aldez aurretik eta espresuki onartu beharko dute obra horien ondorioz ondare-balioa gehituko balitz, gehikuntza hori ez dela kontuan hartuko, epea iritsitakoan, antolamenduz kanpo edo antolamenduaren kontra egoteagatik egin beharko den jarduketa egikaritzen denean.

97. artikulua. Antolamenduz kanpoko edo plangintzaren kontrako egoeraren denbora-muga.

1. Zortzi urte pasatzen badira plangintza berria indarrean sartzen denetik, bertan aurreikusitakoa egikaritu gabe, egoera horretan egoteari utzi egingo diote antolamenduz kanpo, plangintzaren kontra edo antolamendu xehatuaren zain dauden area eta sektoreetan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioek; eta ez zaizkie aplikatuko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.5 artikuluan, erregelamendu honetan eta plangintzan aurreikusitako obrak egiteko mugak.

Zortzi urteko epea igarotzeak esan nahiko du eraikin, eraikuntza eta instalazioak, eta dituzten erabilerak, finkatuta geratu direla; eta, beraz, horiek mantentzeko behar diren obrak ahal izango dira.

2 - Aurreko idatz-zatian aurreikusitako zortzi urteko epea igaro ostean, plangintza egikaritzen bada, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak baloratzean, kontuan hatuko dira aipatu epearen ostean modernizatzeko, finkatzeko, bolumena handitzeko edo hobekuntza erabilgarriak eransteke egin diren obrak.

3. Artikulu honetan xedatutakoa ez zaie aplikatuko antolamenduz kanpoko egoeran deklaraturako eraikinei, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 224.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, hirigintzako arau-hauste bat eginez eraikiak izan arren, eraitsi ezin direnean, udalak hirigintza-lehengoratzeari agintzeko duen epea igaro delako.

V. KAPITULUA

Administrazioaren esku-hartzea lurzoruaren merkatuan

1. ATALA. UDALAREN LURZORU-ONDAREAK

98. artikulua. Udalaren lurzoru-ondarearen kontzeptua eta izaera juridikoa.

1. Udalaren lurzoru-ondareak udalaren gainerako ondaretik independenteak eta bereziak izango dira, eta hirigintza-araudian eta erregelamendu honetan araututako helburu zehatzei lotuta egongo dira.

2. Udalaren lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasunak, eta horiek besterentzean edo erabiltzean lortzen diren diru-sarrerak, edo udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren ehunekoa dirutan ordeztuz lortutakoak, hirigintza-ekintzaren ondoriozko gainbalio gisa, udalaren lurzoru-ondarea kontserbatzera, administratzera eta hedatzera bideratuko dira, edo bere destinoari dagozkion eta hirigintza-araudiak onartzen dituen erabileretara.

Udalaren lurzoru-ondarea kontserbatzera, administratzera eta hedatzera bideratzen diren diru-sarrek kapital-gastuak soilik finantzatuko dituzte, inbertsio errealean barruan.

3. Udalaren lurzoru-ondarearen administrazioak, legez dituen xedeak betetzeko behar dituen ahalmenak izango ditu, barne hartuz, xedatzeko eta gastatzeko ahalmena, eta bere alde nahitaez desjabetzekoa, ordeztzekoa eta birpartzelatzekoa.

99. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasunak eta baliabideak.

1. Udalaren lurzoru-ondareen parte dira, udalaren edo udalaren mendeko sektore publikoko erakundeen titulartasuneko ondasun hauek:

- a) Hirigintzako plangintza orokorrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lursailetan dauden udal ondare-ondasunak, salbu eta, eskuratzeko erabilitako tituluaren indarrez, lurzoru-ondare publikoak legez dituen xedeekin bateraezina den xede berezi bati lotu edo atxikita badaude, edo plangintzak beste xede batzuetarako destinatzen baditu.
- b) Hirigintza-plangintza egikaritzean eskuratutako lursail eta eskubideak, eta hirigintza-eraikigarritasunaren doako lagapen gisa eskuratutakoak, bereziki hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak duen parteari dagozkionak.
- c) Udalaren lurzoru-ondarea mantentzeko edo handitzeko eskuratutako lursailak, hirigintzako sailkapena edozein dela ere.
- d) Desjabetze bitartez eskuratutako lursailak, udalaren lurzoru-ondarerako direnean, eta erabilera edo zerbitzu publikorako jartzen ez direnean.
- e) Lurzoruaren ondare publikoko beste ondasun batzuk trukatzearen ondorioz eskuratutako lursailak.
- f) Hirigintzako legerian lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko araututako eskubidea baliatzearen ondorioz lortutako ondasunak.
- g) Udalaren edo haren menpeko sektore publikoko edozein erakunderen titulartasuneko etxebizitzak.

2. Udalaren lurzoru-ondareei atxikitako baliabideak honako hauek izango dira:

- a) Udalaren urteko aurrekontuetan udal lurzoru-ondareei dagozkien xedeak betetzeko kontsignatutako kopurua; Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 114. artikuluan ezarritakoa betez, kopuru hori ezingo da izan diru-sarreraren I. eta II. kapituluen batura osoaren ehuneko hamarra baino txikiagoa.
- b) Ondasunen administrazioetik edo hirigintza-araudiaren arabera ondasunok xedatzeko egintzetatik lortutako diru-sarrerak, azalera-eskubideak kostu bidez eratzetik sortutakoak barne.
- c) Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak duen parte-hartzeari dagokion lurzoria lagatzeko legezko betebeharraren orde, dirutan ordaindutako kopuruak.
- d) Hirigintza-araudiak eskatzen dituen estandarrak zuzenean lortzeko ezintasunaren ondorioz, konpentsazio kontzeptuan eskuratutako kopuruak.
- e) Ison hertsatzaileengatik, exekutututako abalengatik edo hirigintza-araudian aurreikusitako tutoretza-, diziplina- eta zehatze-ahala baliatzearen ondoriozko zehapenengatik lortutako diru-kopuruak.
- f) Lurzoru-ondareko ondasunak hipoteka-berme gisa dituzten kredituak.
- g) Edozein pertsona fisiko edo juridikok dohaintzan ematen dituen kopuruak, udal lurzoru-ondarea handitzeko helburuarekin.

100. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasun eta baliabideen tutoretza. Ustiapen-erregistroa eta kontabilitate-kontrola.

1. Udalak izaera publiko eta administratiboa izango duen ustiapen-erregistroa sortzera behartuta egongo dira.

2. Ustiapen-erregistroak, inbentario batean jasoko ditu entitateak egindako transakzioek sortutako ondasunak eta baliabideak, horien balorazioa eta ondasun eta baliabide horiek administratzeko eta xedatzeko eragiketak.

3. Ustiapen-erregistroak ematen duen informazioaren helburuak hauek dira:

a) Udalaren gobernu-organoari udal lurzoru-ondareko ondasun eta baliabideen destinoaren edo erabileraren berri ematea.

b) Kontabilitatea eramatea, legeria orokorrean ezarritako helburu eta erregelak betez.

c) Udal lurzoru-ondarea osatzen duten ondasun eta baliabideen multzoaren informazio ekonomiko eta finantzarioa ematea, uneoro irudi fidagarri bat eskainiz eta jendaurrean ezagutzera emanez.

d) Informazio baliagarria erakustea, kudeaketaren bitartez kontuak emateko, eta udal-organoek erabakiak hartzeko eta jarduteko orduan.

e) Ondare hori osatzen duten ondasunak homogeneousatzea, unitate bakarrean ekonomikoki baloratuz.

f) Lurzoruaren arloko udal-, foru- eta erkidego-politiken arteko koordinazio egokia ahalbidetzea.

4. Udalaren lurzoru-ondarearen ustiapen-erregistroko datuak eta udalaren ondasunen inbentario orokorreko datuak ez bikoizteko, eta bietan dagoen informazioa erlazionatuta edukitzeko, udal lurzoru-ondareko ondasun eta baliabideen inbentarioa ondasun-inbentario orokorrean integratuko da, behar bezala bereizita. Inbentario orokorrean adieraziko da haren kredituek izaera lotua edo finalista dutela, eta udalaren lurzoru-ondarea udalaren gainerako ondaretik bereizita dagoela.

5. Udalen aurrekontu orokorrek udal lurzoru-ondareari atxikitako baliabide ekonomiko guztiak bereiziko dituzte, diru-sarrera eta gastuen arteko lotura mantenduz, ekitaldian ondare horretarako aurreikusitako baliabideak beren xede espezifikorako erabiliko direla egiaztatzeko moduan. Ustiapen-erregistroaren urteko kudeaketa, urteko aurrekontuen exekuzioari dagozkion kontuekin batera emango da, eta likidazio horren baldintza beretan kontrolatuko da.

101. artikulua. Udalaren lurzoru-ondarearen ustiapen-erregistroaren araubide juridikoa eta edukia.

1. Ustiapen-erregistroak udalaren lurzoru-ondarea osatzen duten ondasun eta baliabideen inbentarioa edukiko du, elementu bakoitzaren fitxa indibidualarekin.

2. Fitxak epigrafetan bilduko dira, udalaren ondasun eta eskubideen inbentario orokorra prestatzeko erabiltzen den irizpide bera jarraituz, ondasun higiezinak, eskubide errealak, ondasun eta eskubide errebertigarriak eta bestelako ondasun eta eskubideak bereiziz:

a) Ondasun higiezinaren epigrafeko fitxetan, ondasunen ezaugarri fisikoak, teknikoak, ekonomikoak, juridikoak eta kontularitzakoak sartuko dira eta, gutxienezko eduki gisa, kokapena, neurriak, hirigintza-sailkapena, eraikigarritasuna, izaera juridikoa, eskuratzetitulua, balioa, xedea eta erabilera adieraziko dira.

b) Eskubide errealen epigrafeko fitxetan, gutxienez, eskubidearen izaera eta edukia adieraziko da, dagokion higiezinaren deskribapena, eskuratzetitulua eta balioa.

c) Eskubide errebertigarrien fitxetan sartuko dira beste entitate batzuei, baldintzapean edo epe baterako, erabiltzeko lagatuko ondasunak, edozein modalitate juridikotan lagatukoak.

Lagapena zein tituluren arabera egin den jasoko da, horien datuak adieraziz, eta lagatuko ondasuna identifikatuko da, ondasun higiezinaren epigrafean duen inskripzioari erreferentzia eginez.

Administrazioaren jabetzako higiezinaren gaineko azalera-eskubideak ematen direnean, geroago gertatzen diren gorabehera guztiak –hala nola aldaketa subjektiboak, baldintza ekonomikoen edo epeen gaineko aldaketak– inskripzio-zenbaki berarekin erregistratuko dira.

d) Bestelako ondasun eta eskubideen fitxetan, gordailuak, dirutan egindako diru-sarrerak, eta aurreko epigrafeetan sartu ez diren eskubideak jasoko dira, hala nola hirigintza-izaera duten eraikigarritasunak eta higiezinak besterentzetik lortutako baliabide finantzarioak, aurrekontu-zuzkiduren bitartez lortutakoak, edo hirigintza-izaerako bestelako diru-sarrera espezifikoen bidez (esate baterako, zehazpen edo isun hertsatzaileen bidez) lortutakoak.

3. Udalaren lurzoru-ondarea osatzen duten elementuetako bakoitzak ondasun eta baliabideen inbentarioan daukan fitxari, beste fitxa bat erantsiko zaio, elementu hori administratzeko edo xedatzeko egiten diren eragiketak jasotzeko, kudeaketa-moduak eta amaierako destinoa adieraziz.

102. artikulua. Ondasunen balorazioa eta ustiapen-erregistroa eguneratzea.

1. Ustiapen-erregistroan sartuko diren ondasun guztiak, beren izaeraren arabera baloratuko dira, indarrean dagoen hirigintza-araudiari jarraiki, eurotan kuantifikatuta.

2. Ustiapen-erregistroa, gutxienez, urtean behin eguneratuko da, eta dagokion fitxan islatuko dira gertatutako aldaketa guztiak: administrazio-eragiketak, ondasun eta baliabideen xedatzea, altak eta bajak, egintza edo negozio juridikoak eta beste edozein aldaketa, eta amaierako destinoa.

103. artikulua. Udalaren lurzoru-ondarearen kudeaketa.

1. Udalek udalaren lurzoru-ondarearen kudeaketa gomendatu ahal izango diote udalaren mendeko organismo edo entitateei, eta edozein kudeaketa-modu aukeratu ahal izango dute, zuzeneko nahiz zeharkakoa, arautzen dituen legerian eta sektore publikoko kontrataziorako legerian aurreikusten direnen artean.

2. Udalaren lurzoru-ondarea osorik edo zati batean udalaren mendeko entitateek kudeatzen badute, horien kontabilitatean ere islatu beharko dira ondare horri dagozkion ondasunak eta eskubideak, eta inbentario bat izan beharko dute higiezinaren kontuak jasotzeko eta justifikatzeko, Udalaren lurzoru-ondarearen ustiapen-erregistroaren araubide juridikoari eta edukiari buruzko artikuluan aurreikusitako terminoetan.

104. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareko ondasun eta baliabideen lehentasunezko destinoa.

1. Urtero udalak dauzkan lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasun eta baliabideen erdia, gutxienez, babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak sustatzeko eta eraikitzeko erabiliko da.

2. Babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzaren sustapen eta eraikuntzaren kontzeptuan sartuko dira:

- a) Erabilera nagusia babes publikoko etxebizitzatarakoa duen lurzorua eskuratzea.
- b) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzea.
- c) Eraikita dauden babes publikoko etxebizitzak alokairuan jartzeko eskuratzea.
- d) Urbanizatzeko obrak ordaintzea, guztiz edo nagusiki babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak dituzten bizitegi-area eta sektoreetan, egikaritze publikoko araubideari jarraituz gara daitezten.

3. Betiere, gutxienez, artikulua honen lehenengo zenbakian aurreikusitako erdia errespetatzen bada, Udalaren lurzoru-ondarea osatzen duten gainerako ondasun eta baliabideak interes sozialeko bestelako erabileratara bideratu ahal izango dira, hirigintza-antolamendurako tresnek ezartzen dutena betez eta honako helburuetako bat dutenean:

- a) Udaleko etxebizitza-politikaren esparruko bestelako jarduketara publikoak, hutsik dauden etxebizitzak kudeatzea eta alokairua sustatzea barne.
- b) Honako ondasun eta eskubide hauek jabetzan hartzea: lurzoruaren udal-erreserbarako areen menpe daudenak, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe daudenak.
- c) Degradatutako edo hirigintza-antolamenduak mugatutako zona zaugarrietan zuzkidura publikoak eta sistema orokorrak eraikitzeko, birgaitzeko, berritzeko edo hobetzeko obrak egitea, zona horiek birgaitzeko edo hiri berroneratzeko helburuz.
- d) Sustapeneko edo interes publikoko deklaraturako jarduerara ekonomikoetarako lurzorua eskuratzea eta lurzoruaren sustapen publikoa egitea.
- e) Ondare historiko eta kulturala birgaitzea, lehengoratzeko edo hobetzeko, ondasun horiek Kultura Ondarearen arloan eskumena duten organoek horrela deklaratu dituztenean, edo udalaren katalogoan daudenean.
- f) Oinezkoak igartzeko espazioak eta lekuak seguruak ez direnean –generoaren inguruko arrazoiengatik bereziki, eta arrazoi sozialengatik oro har– berriz onera ekartzea eta soluzioa ematea.

- g) Udal-ekipamendu kolektiboak eraikitzea edo birgaitzea eta hobetzea.
- h) Hiria onera ekartzeko edo berritzeko, etxebizitzak barrutik berritzeko edo etxebizitzak birgaitzeko eragiketetara zuzendutako ekimen publikoko jarduketak.

105. artikulua. Udalaren lurzoru-ondareko ondasunak xedatzeko egintzak.

1. Udalaren lurzoru-ondarea osatzen duten ondasun higiezinak, ondare-ondasuntzat joko dira, xedatzeko egintzei aplikatu beharreko araubidearen ondorioetarako soilik, eta besterendu ahal izango dira, hirigintza-araudian eta Erregelamendu honetan aurreikusitako terminoetan.

2. Hirigintza-egintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik dagokion lurzoru-lagapena egiteko legezko betebeharraren arabera udalak eskuratutako lursailak, baldin eta salmentan, alokairuan edo etxebizitza eskuratzeko beste edozein modutan gehienezko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeke badira, ezin esleituko dira, ez eskualdatze horretan ez hurrengoetan, lurzoruak etxebizitza-mota horren gainean duen gehienezko eragin-balioa baino prezio handiagoan, legeria arautzailearen arabera.

106. artikulua. Lehiaketa publikoa. Trukatzea.

1. Udalaren lurzoru-ondareetako ondasunak xedatzeko, horien gaineko jabetza edo eskubideak eskualdatu behar direnean, oro har, kostu bidez eta lehiaketa publikoan egingo da. Trukatzearen bidez ere xedatu ahal izango dira ondasun horiek.

2. Lehiaketa eta trukatzeko, administrazio publikoen ondarearen arloan indarrean dagoen legerian, tokiko araubideko araudian eta sektore publikoko kontratuen araudian ezarritako izapidetze-baldintzak betez egin beharko dira. Ezinbesteko baldintza izango da espedienteak higiezinaren tasazio- edo balorazio-txostena edukitzea.

107. artikulua. Zuzenean besterentzea.

1. Udalaren lurzoru-ondarea osatzen duten ondasunak zuzenean besterendu ahal izango dira, kasu bakoitzean araudiak eskatzen dituen baldintzak betez, kasu hauetan:

- a) Besterentzea administrazio publikoen arteko edo udalaren eta bere ente instrumentalen arteko hitzarmenen ondorioz egiten denean.
- b) Eskatzaileak irabazi-asmorik gabeko laguntza-entitateak edo entitate sozialak direnean, hau da, fundazioak, mutualitateak, kooperatibak eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikuntza sustatzen duten beste batzuk.
- c) Etxebizitza-eraikinak udalaren titulartasunekoak edo erakunde publikoen menpeko organismoenak eta merkataritza-enpresenak baldin badira, eskatzaileak etxebizitza horien legezko okupatzaileak direnean.

d) Aurreko artikuluan aurreikusitako lehiaketa bete gabe geratzen denean, besterentzea, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, baldintzen plegu berari jarraituta. Besterentzea esleitzeko prezioa ez da izango, inola ere, lehiaketa bidezko lizitazioan izango zukeen prezioa baino txikiagoa.

e) Erakunde publikoek edo beren ente instrumentalek sustatutako babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzen direnean, baldin eta jarduera hori haien berariazko xedea bada.

f) Erakunde ofizialen egoitza izateko eraikin publikoak egiten direnean, baldin eta zuzkiduratzat kalifikatutako lurzoruen gainean toki jakin bat behar badute, eta plangintzak horretarako aukerarik ematen badu.

g) Jabetza publikoko zerbitzu publikorako eraikinak edo irabazi-asmorik gabeko erakundeen eraikinak egiten direnean –adibidez, asistentzia-, kultura- edo osasun-zentroak edo kirol-instalazioak–, baldin eta toki jakin bat behar badute eta hirigintzako antolamenduak horrela kalifikatu baditu.

2. Administrazio-espeditentean justifikatu egin beharko da bidezkoa dela zuzenean besterentzea, hirigintza-araudian aurreikusitako kasuren bat ematen delako, eta higiezina baloratzeko txostena egin beharko da.

3. Zuzeneko besterentzea formalizatzen duen dokumentu publikoan, eskualdatutako lursail edo higiezinen amaierako destinoa ezarri beharko da, eta, hala dagokionean, eraikitzeko gehienezko epea eta udalak komenigarritzat jotzen dituen gainerako muga eta baldintzak.

108. artikulua. Doako edo balioaren azpiko besterentzeak.

1. Udalaren lurzoru-ondareko ondasunak doan edo beren balioaren azpitik laga ahal izango dira honako egoera hauetako bat gertatzen denean:

a) Lagapen-hartzailea administrazio publiko bat edo bere ente instrumentalak direnean eta erregelamendu honen 103. artikuluan zehaztutako destinoetako bat daukatenean.

b) Eskatzailea interes publikoko eta irabazi-asmorik gabeko erakunde pribatu bat denean, eta lursailen destinoa denean babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egitea edo interes sozialeko edo denek erabiltzeko ekipamenduak eraikitzea.

c) Lagapen-hartzailea, erabateko truketzea edo zati batena dela bide, beste bizileku bat emateko akordioak ukitutako etxebizitzaren legezko okupatzailea denean. Beste bizileku bat ematea administrazio jardulearekin propio hartutako erabakiak justifikatu behar du edo birpartzelazioan sartuta egon beharko da.

2. Administrazio-espeditentean entitate interesdunen legezko ordezkariak udalean aurkeztutako eskaera jaso beharko da, eta hari atxikiko zaio eskatzailearen identitatea eta higiezinari emango zaioen erabilera zehazten dituen memoria xehetasunez betea, udalaren lurzoru-ondarea doan edo balioaren azpitik besterentzeko hirigintza-araudian aurreikusitako kasuren batean sartzen dela justifikatuz.

3. Doan edo balioaren azpitik besterentzea formalizatzen duen dokumentu publikoan, eskualdatutako lursail edo higiezinen amaierako xedea ezarri behar da, hala dagokionean, eraikitzeko gehienezko epea eta udalak komenigarritzat jotzen dituen gainerako muga eta baldintzak adieraziz.

4. Doako besterentzearen kausa babes publikoko etxebizitzak, edo interes soziala eta erabilera komuna duten ekipamenduak eraikitzea eta zerbitzuan jartzea denean, xede hori ez betetzea, besterentzea egin duen udalaren alde itzultzeko kausa izango da, eta prozedura nahitaezko desjabetzearen gaineko legeriak errebertsiorako aurreikusitakoa izango da.

2. ATALA. AZALERA-ESKUBIDEAK.

109. artikulua. Azalera-eskubidearen araubide juridikoa. Eraketa.

1. Azalera-eskubideak azalera-eskubidedunari esleitzen dio finkaren sestran eta hegalkinean eta lurpean eraikuntzak edo eraikinak egiteko ahalmena, egindako eraikuntza edo eraikinen jabetza mantenduz, eratzeko tituluan aurreikusitako eskubidearen iraunaldian zehar. Azalera-eskubidea era daiteke, halaber, lehendik eginda dauden eraikuntza nahiz eraikinen gainean edo etxebizitzan, lokalen eta eraikuntza nahiz eraikinen elementu pribatiboen gainean, azalera-eskubidedunari esleituz horien jabetza, eratzeko tituluan aurreikusitako epean, horregatik eragotzi gabe lurzoruaren titularraren jabetza bereizia.

2. Azalera-eskubidea eskritura publiko bidez eratu beharko da, eta, eraginkorra izateko, jabetza-erregistroan inskribatu beharko da. Eskrituran, azalera-eskubidearen iraupen-epea zehaztu beharko da nahitaez, eta epe hori ez da laurogeita hemeretzi urtekoa baino luzeagoa izango.

3. Azalera-eskubidea kostu bidezko tituluz erutzen denean, azalera-eskubidedunaren kontraprestazioa hainbesteko bat edo aldizkako kanon bat ordaintzea izan daiteke, edo etxebizitzak zein lokalak edo horien errentamendu-eskubideak lurzoruaren jabeari esleitzea, edo modu horietariko bat baino gehiago elkartzea, hargatik eragotzi gabe eraikitako guztia errebertitzea azalera-eskubidea eratzean hitzarturiko epea amaitutakoan.

110. artikulua. Azalera-eskubidea iraungitzea.

1. Azalera-eskubidea iraungi egingo da lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera eraikitzen ez bada, eta eskubidea eratzeko orduan ezarritako baldintzak betetzen ez badira, eta, edonola ere, eskubidearen iraupena amaitzen bada; aipatu iraupen ezingo da izan aurreko artikulua 2. paragrafoan aurreikusitakoa baino luzeagoa.

2. Azalera-eskubidea iraupen-epea igarotzeagatik amaitzean, azalera-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal edo pertsonal guztiak amaitzen dira.

II. TITULUA HIRIGINTZA-KUDEAKETA

I. KAPITULUA

Egikaritzeko baldintza orokorrak

1. ATALA.

PLANGINTZAREN FUNTZIO LEGITIMATZAILEA

111. artikulua. Hirigintza-kudeaketa.

Hirigintza-kudeaketa deritzo area edo sektore bati dagozkion hirigintza-planak egikaritzeari, legeak horretarako aurreikusitako prozedura eta tresnen bidez, eta xede du:

- a) Lursailak birpartzelatzea, plangintzatik eratorritako karga eta onurak ekitatez banatuz.
- b) Udalari indarrean dagoen legerian eta plangintzan aurreikusitako bide, espazio libre, berdegune eta zuzkidurak doan lagatzea.
- c) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25. artikuluan aurreikusitakoaren arabera plangintzak aurreikusten dituen gainerako zuzkidura-kargak kentzea.
- d) Dagozkion area, sektore eta egikaritze-unitateak urbanizatzea.
- e) Plangintzak horrela ezartzen badu, jabeak urbanizazioa kontserbatzea, kontserbatzeko entitatearen bitartez.
- f) Eraturako orubeak eraikitzea.

112. artikulua. Plangintza eta lurzoru-mota.

1. Plan orokorrak hiri-lurzoru finkatuan egikaritzeko, nahikoa izango da egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua ezartzea, helburu horretarako **erregelamendu honen 66. artikuluan**, eta artikulua horrekin bat datozenetan, aurreikusitako zehaztapen eta dokumentu guztiekin.

2. Hiri-lurzoru finkatugabeen eta urbanizagarri sektorizatuan egingo diren jarduketarako dagokien antolamendu-plan xehatua aldeztu aurretik onetsi beharko da, salbu eta hura plan orokorrean dagoneko sartuta dagoenean; kasu horretan udalak plangintza xehatua alde batera utzi edo salbuetsi egin ahal izango du.

3. Lurzoru urbanizagarri finkatugabeen beharrezkoa izango da dagokion sektorizatze-plana aldeztu aurretik onartzea.

4. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten sistema orokorrak egikaritzeko dira: edo zuzenean, plan bereziak edo urbanizazio-proiektuak edo azpiegiturak egikaritzekoak onartuz, edo kasu bakoitzean dagokien area, sektore edo egikaritze-unitateen plangintzan sartuz edo atxikiz.

5. Tokiko sistemen egikaritzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 188. artikuluan aurreikusitako okupazio aurreratua gertatzen bada, zuzenean egin ahal izango da, dagokion proiektua onartuz, betiere antolamendu xehatua baldin badu.

113. artikulua. Lurralde-plan partzialak eta lurralde-plan sektorialak egikaritzea. Lurralde-plan partzialetan edo lurralde-plan sektorialetan aurreikusitako azpiegituren obren egikaritzea plan bereziak eta dagozkien proiektuak onetsiz eraman ahal izango da aurrera.

2. ATALA. EGIKARITZE-UNITATEAK MUGATZEA

114. artikulua. Egikaritze-unitate osoak.

Egikaritzea beti egikaritze-unitate osoka egingo da, sistema orokorrak edo tokikoak egikaritzen direnean izan ezik, edo hiri-lurzoru finkatugabeko elementuren bat edo jarduketa isolaturen bat egikaritzen denean izan ezik.

115. artikulua. Egikaritze-unitateak mugatzeko baldintzak

1. Egikaritze-unitateen mugaketa, zehazki, unitatearen azalera osoari dagozkion lagatzeko, era ekitatiboan banatzeko eta urbanizatzeko eginbeharrak batera bete ahal izateko moduan egin beharko da.

2. Horretarako, baldintza hauek bete beharko ditu mugaketak:

a) Beren neurriengatik eta antolamenduaren eta urbanizazioaren ezaugarriengatik, hirigintzari buruzko legearen, plangintzaren eta hura garatzeko tresnen ondorio diren lurzoru-lagapenak egiteko aukera eman behar dute.

b) Urbanizatzeak dakartzan onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatu behar dute.

c) Jarduketaren autonomia ikuspegi teknikitik eta ekonomikitik justifikatzeko nahikoa entitate izan behar dute.

3. Ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu nahitaez eta doan lagatzeko lursailen inguruan, baldin eta lursail horiei dagokien zatia sartzen ez bada unitateetan.

4. Hiri-lurzoru finkatugabeen, egikaritze-unitateak etenak izan daitezke, eta baita hiri-lurzoruan sektore beraren baitan mugatzen direnak ere.

5. Urbanizatzeak dakartzan onura eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izateko, hiri-lurzoru finkatugabeko area bakoitzaren baitan, eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren baitan, ezingo da egikaritze-unitaterik mugatu, baldin eta unitate horretako batez besteko eraikigarritasunak %5etik gorako diferentzia badu dagokion antolamendu-eremu, -area edo -sektorearen batez besteko eraikigarritasunarekiko; kalkulu horretarako,

jarduketa isolatuei eta zuzkidura-jarduketei dagozkien azalera eta eraikigarritasunak kenduko dira.

Mugatzeko prozeduran ikusten bada ezin dela errespetatu aipatu alde hori, eta interes publikoak hala gomendatzen badu, udalak egikaritze-unitateen arteko, edo horien eta udalaren arteko konpentsazio-akordioak baimendu ahal izango ditu, horrela ehuneko bosteko gehienezko aldea errespetatzea lortzeko.

6. Area edo sektoreko batez besteko eraikigarritasuna baino batez besteko handiagoa duten egikaritze-unitateetan, aipatu gehiegizko eraikigarritasun horrek urbanizatzeko-gastu izaera izango du eta udalari emango zaio, dagokion antolamendu-eremuko urbanizatzeko obretarako.

116. artikulua. Mugatzeko prozedura.

1. Egikaritze-unitateak zehaztea eta mugatzea, planetan jasota ez dagoenean, edo horiek aldatzea edo berriz mugatzea, planetan jasota dagoenean, prozedura honen arabera egingo da:

a) Udalak ofizioz edo interesdunek eskatuta abiaraziko da, eta izendapenak erreferentzia egingo dio, gutxienez, posta-helbideari, toponimiari edo prozedurak uki litzakeenak erraz identifikatzeko kokalekuari, eta hori mantendu edo errespetatu beharko da iragarki guztietan eta espedienteko jakinarazpen guztietan.

b) Espedienteari hasierako onespina emandakoan, udalak jendaurrean jarriko du hogeit egun balioduneko epean, iragarkiak argitaratuz Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean, eta probintzian gehien saltzen den egunkarietako batean.

Edonola ere, derrigorrezkoa izango da egikaritze-unitatean sartzen diren lursailen jabeen zitazio pertsonala egitea; horientzat epea jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik hasiko da zenbatzen.

c) Egiten diren erreklamazioak eta oharrak kontuan izanda, horrelakorik egiten bada, udalak behin betiko ebatziko du espedientea.

d) Mugaketa eraginkorra izateko, beharrezkoa izango da Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzea behin betiko onespina.

2. Izapide berberak bete beharko dira dagoeneko mugatuta dauden egikaritze-unitateak aldatu behar direnean.

3. Behin betiko onespina eman duen egintzaren aurka aurkeztutako erreklamazio edo errekursoak, jendaurrean erakusteko fasean salatu ez diren akats edo hutsegiteetan oinarritzen badira, ez dute inoiz jarduketan atzeraeraginik ekarriko, erreklamatzailleek kalte-ordaina jasotzeko izan lezaketen eskubideari kalterik egin gabe.

4. Aurkeztutako alegazioen ondorioz, behin betiko onspen-erabakiak egikaritze-unitatearen mugak aldatzen baditu, ez da beharrezkoa izango berriz jendaurrean jartzea, salbu eta egikaritze-unitatearen azalera hasieran aurreikusitakoarekiko %10 baino gehiago handitzen edo txikitzen bada; kasu horretan, handitzeak edo txikitzeak eragindakoei entzungo zaie.

II. KAPITULUA

Jabetzaren hirigintza-estatutua

1. ATALA.

TITULARREN ESKUBIDE, BETEBEHAR ETA KARGAK

117. artikulua. Eraikitzeko ahalmena.

1. Hiri-lurzoruan eraiki ahal izango da soil-soilik lursailak orube direnean, edo urbanizatzea eta eraikuntza aldi berean egikaritzeko direla bermatzen denean.

2. Hiri-lurzoruan, egikaritze-unitateetan sartutako lursailen jabeek eraikitzeko lizentzia eskatu ahal izango dute orube izaera lortu aurretik, betiere, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Administrazio-bidean irmotasuna lortu izana birpartzelazio proiektua onesteko egintzak, edo, jabe bakarreko jarduketara delako proiektu hori ez dela beharrezkoa deklaratzeko duen ebazpenak.

b) Urbanizatze-obren egikaritze-egoeratik, udalak aurreikustea, partzelako eraikuntzalanak amaitzerako, orube izateko behar diren zerbitzu guztiak izango dituela, eta dagokion abal edo finantza-bermea ematea edo emanda egotea.

c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizatze-lana amaituta egon arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartzea, eta eraikin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera- eskubidea lagatzen bada, baldintza hori ezartzea.

3. Ez da eraikinak okupatzeko baimenik emango harik eta eraikinei dagokien urbanizazioa guztiz amaituta egon arte, eta dagozkien hirigintza-zerbitzu guztiak funtzionatzeko moduan egon arte.

4. Eraikuntzarekin batera urbanizatzeko eginbeharra ez betetzeak, lizentzia iraungitzea eta dagokion fidantza edo bermea exekutatzea ekarriko du, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta ez da baimenduko eraikitako hori erabiltzea, eskuratu duten hirugarrenei eragin zaizkien kalte-galerengatik ordaina emateari kalterik eragin gabe.

118. artikulua. Eraikitzeko ahalmenaren mugak

1. Lurzoru urbanizagarrian, haren antolamendu xehatua onartzen ez den bitartean, eta dagozkien urbanizatze-obrak egikaritzen ez diren bitartean, ezin izango da eraiki, ezta obra edo instalaziorik egin ere; salbuespena izango dira lurraldeko azpiegiturekin edo hirigarapenerako sistema orokorrekin lotutakoak edo Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 36. artikulua aitpatzen dituen behin-behineko erabilerak.

2. Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 28 eta 29. artikuluetan aurreikusitako mugak, eta **erregelamendu honen 10. artikuluan eta hurrengoetan** ezarritakoa bete beharko dira.

2. ATALA.

NAHITAEZKO LAGAPENAK ETA BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA

119. artikulua. Nahitaezko lagapenak.

1. Hirigintza-jarduketa batek ukitutako lurzoruen jabeak (pertsonek edo entitateek) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezartzen dituen lursailen doako lagapenak egitera behartuta daude, plan orokorraren eta hura garatzen duen plan bakoitzaren arabera, lurzoru-mota, -klase eta -kategoria bakoitzarentzat ezarritako baldintzetan.

2. Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarrian egiten diren nahitaezko eta doako lagapenak udalerraren alde egingo dira. Lagapen horiek hartuko dute bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gune publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak, babespeko bizitegi-zuzkidurak -hala badagokio- egiteko destinatutako lursailen azalera guztia; eta orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar diren lursailena, eta, halaber, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden elementuak egikaritzeko edo eskuratzeko behar den lurzoru guztia.

Nagusiki bizitegi-erabilera duten jarduketetan, aplikatzekoa den plangintzaren memoriatik ondorioztatzen denean beharrezkoa dela babes publikoko etxebizitzak edukitzea, edo soilik alokairurako edo aldi baterako erabilerarako zuzkidura-bizitokiak (txandakako izaerarekin eta etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboen beharrei erantzuteko helburuarekin), lagapen-lurzoru horietan helburu horretarako beharrezkoak direnak sartuko dira.

3. Nolanahi ere, batez besteko eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoru eraikigarria, egikaritze-eremuko urbanizazio-kargarik gabekoa, edo urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokiona, zuzkidura-jarduketak direnean.

120. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko betebeharrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28 eta 29. artikuluetan, eta **erregelamendu honen 10. artikuluan eta hurrengoetan** aurreikusitakoa betetz, lurzoru urbanizaezinean hirigintza-lizentzia behar duten erabilera eta/edo eraikuntzako egintza pribatuak baimendu behar direnean, lizentzia eskatzen dutenek konexioko azpiegiturak egikaritu beharko dituzte, lizentzia ematean ezartzen diren baldintzen arabera, baimentzen diren instalazioak eta eraikuntzak zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko, eta administrazio eskudunari entregatu beharko dizkiote, jabari publikora sar daitezzen, jabariaren parte izan behar dutenean.

121. artikulua. Planaren arabera jabari publikoko lurzorua.

1. Planaren arabera, jabari eta erabilera publikorako destinatutako lurzorua, eta zerbitzu publikoko eraikinak edo instalazioak egiteko destinatutako lursailak, ezin izango dira destinoz aldatu, planean aldaketak egin ezean.

2. Edonola ere kontuan izan beharko da, lehendik zeuden jabari eta erabilera publikoko ondasunen azalerak, hedaduraz edo kalitatez, txikiagoak edo berdinak badira, plana egikaritzearen ondorioz sortzen direnekin konparatuta, elkarren ordezkotzat direla ulertuko dela. Aitzitik, jatorrizko edo lehendik zeuden azalerak, hedaduraz edo kalitatez handiagoak badira plana egikaritzearen ondorioz sortzen direnak baino, udalak –edo Arabako kontzejuek, aipatu azalaren titularrak direnean– gehiegizko zati hori jasoko dute, dagokien proportzioan, lursail eraikigarritan.

122. artikulua. Jabetzari dagokion eraikigarritasuna.

1. Hiri-lurzoru finkatugabearen edo urbanizagarrian sartutako finka bakoitzaren jabeari (pertsona nahiz entitate) dagokion eraikigarritasun-eskubidea izango da, finkaren azalari finka dagoen areako, sektoreko, edo horrelakorik ezean egikaritze-unitateko, batez besteko eraikigarritasun haztatuari %85a aplikatuz ateratzen dena.

2. Gainerako %15a, dagokion lurzoruarekin, udalari nahitaez eta doan laga beharrekoa izango da.

123. artikulua. %15eko lagapena monetarizatzea.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan aurreikusitako kasuetan, birpartzelazioaren ondorioz, udalak, gutxienez, orube edo lursail eraikigarri baten jabari osoa eskuratu ezin duenean, behar bezala arrazoituta, finka bakoitzari dagokion eraikigarritasunaren %15eko lagapen osoaren edo zati baten ordezkotzat, jabeak diru-kopuru bat ordaindu ahal izango dio udalari, birpartzelazio-proiektua irrimoz bilakatzen den unean, edo, ukitutako lursailak jabe bakarrekoak direlako proiektu hori beharrezkoa ez bada, proiektua beharrezkoa ez dela deklaratzeko duen ebazpenak irimotasun administratiboa lortzen duenean.

2. Aurreko paragrafoan aurreikusitako kasu bereberetan, udalak, kasu zehatz hori aztertuta, dagokion batez besteko eraikigarritasunaren %15eko lagapen osoa edo zati bat ordezkotzat bidezkoztat jotzen duenean, baimendu ahal izango du lagapen horren ordezkotzat balio ekonomiko bereko edo antzeko beste higiezin bat edo batzuk lagatzea. Balio-diferentzia ezingo da inoiz ehuneko berrogeikoa baino handiagoa izan, eta udalari konpentsazio ekonomikoa eman beharko zaio, jasotzen duenak aipatu batez besteko eraikigarritasunaren %15a baino balio txikiagoa duenean.

3. Konpentsazio ekonomikoa udalak finkatuko du, laga beharko litzatekeen lurzorua tasatuz, hirigintza-balorazioaren arloan indarrean dagoen araudiaren arabera dagokion hirigintza-balioaren arabera.

4 Zenbateko hori ordaintzeko garaian atzeratzeak, dagozkion berandutze-interesak sortzeaz gainera, exekuzio-bidetik ordainaraztea ekarriko du, diru-bilketarako araudian horretarako aurreikusitako erreikarguekin.

124. artikulua. Lursailen alde zurreko okupazioa.

1. Sistema orokor edo tokikoetarako bideratutako lursailak, edo hirigintza-jarduketetan sartutako edo horiei atxikitako lursailak okupatu ahal izango ditu udalak, osorik edo zati bat, horiek nahitaez desjabetzera jo beharrik gabe.

2. Helburu horrekin, udalak alde zurreko okupazioaren jomuga diren lursailen titularra zein den jakin behar du, eta baita okupatu behar diren lurzoruen batez besteko eraikigarritasuna zenbatekoa den ere, betiere lurzoru horiek sistema orokor edo tokiko sistema gisa sailkatzen dituen plangintzaren aurreikuspenen arabera. Okupazioa eragin duen area, sektore edo, horrelakorik ezean, egikaritze-unitatearen baitan zehaztu behar da batez besteko eraikigarritasun hori, udalak eta lurzoruen titularrek bestelako akordio bat lortzen dutenean izan ezik edo, hori, guztiz edo zati batean, egingarria ez denean izan ezik.

3. Udalak, alde zurretik okupatutako lursailak urbanizatzeko lanen finantzaketa eta egikaritzea ere aurreratzen dituen, okupazioaren aktan baloratu eta jasoko dira aurreratu diren zenbatekoak, hain zuzen aipatu okupazioaren trukean emandako eraikigarritasunak kokatzen diren eremuaren kudeaketa gertatzen denean zenbateko horiek, behar bezala eguneratuta, itzultzeko helburuarekin.

4. Inolaz ere ezingo dira okupatu aipatu lursailak, baldin eta organo jarduleak, aldi berean, hurrengo artikulua aipatzen dituen ziurtagiriak egiten ez baditu.

5. Lurzoru jabeek, beren jabetzako benetako landa-ustiapen bat dagoela egiaztatzen badute, eskubidea izango dute okupatutako lursailen landa-lurzoruaren eta ondasunen kokapenaren balioaren urteko % 6ko interesa jasotzeko, okupazioaren datatik hasi eta haien eskubideak gauzatuko diren egikaritze-unitatea birpartzelatzeko proiektuaren behin betiko onespena egiten den arte. Helburu horrekin, ezartzen den balioa hirigintza-balorazioak arautzen dituen araudiaren arabera zehaztu eta erabakiko du udalak berak, interesdunari entzunda.

125. artikulua. Alde zurreko okupaziorako prozedura.

1. Zuzeneko okupazioaren prozedurak arau hauek errespetatu behariko ditu:

a) Nahitaezkoa izango da eragindako lursail eta jabeen zerrenda argitaratzea. Zerrendarekin batera, banan-banan adierazi behariko dira lursail horien hirigintza-eraikigarritasunak, eta jabe bakoitzari hilabete lehenago jakinarazi behariko zaizkio bai hala aurreikusitako okupazioa, bai okupazio horren inguruko gainerako gorabehera garrantzitsuak.

b) Okupazioaren unean, dagokion okupazio-akta egin behariko da, hirigintza-izaerako egintzak erregistroan inskribatzera begira hipoteken araudiak eta erregelamendu honek ezarritako baldintzak betez. Jabe ezezagunei, ez-agertutakoei, ordezkotzarik gabeko ezinduei eta auzitan diren jabetzei dagokienez, ministerio fiskalarekin adostuko dira jarduketak.

- d) Okupazioak eragindako jabeek eskubidea izango dute aktari buruzko gorabehera guztiak egiaztatzen dituen administrazio-ziurtagiria jasotzeko.
- e) Zuzeneko okupazioaren aktaren administrazio-ziurtagiriak, betiere, birpartzelatzearen beraren ondorioak izango ditu.
- f) Egin den aktaren egiaztatzea igorriko dio administrazio jarduleak Jabetza Erregistroari, dagozkion inskripzioak egiteko beharrezko planoarekin batera.

2. Okupazio akta egiten denetik, eta dagokion egikaritze-unitatearen birpartzelazioa behin betiko onartu gabe, lau urte igaro ostean, interesdunek ohar egin ahal izango diote administrazio eskudunari balio justuaren espedientea hasteko asmoa dutela; aipatu oharra formalizatzen denetik urtebeteko epea igaro ostean hasi ahal izango dute espedientea.

126. artikulua. Okupazioaren aktaren gutxieneko edukia.

1. Okupazio aurreratuaren aktaren bi ale egin behar dira gutxienez, honako datu hauek adieraziz:

- a) Okupazioa, eta okupazioaren akta bera, zein leku eta egunetan egin diren.
- b) Administrazio jardulea zein den, okupazioaren akordioaren transkripzioa jasotzearekin batera.
- c) Okupatutako lursailen jabea identifikatzeko datuak, izen-abizenak eta egoera zibila adieraziz, pertsona fisikoa bada, eta pertsona juridikoa bada zein izenez den ezaguna, beronen ordezkari gisa aktan esku hartzen duten pertsonen helbide, izen eta zertzeladekin batera.
- d) Okupatutako lurzoruen titularrei egindako jakinarazpenen egoerak, eta alegazioak aurkezteko epea igaro izana zehaztea.
- e) Okupazioaren xede diren finken edo finka zatien deskribapena, horien plano batekin, erregistroko datuekin, okupatutako lurzoruarekin, dagozkien eraikigarritasun-unitateekin eta aipatutako eraikigarritasunak gauzatuko diren egikaritze-unitateekin batera.
- f) Okupatutako azalera erregistroko finka baten zati bati badagokio, dagokion banantzea egin eta aktan txertatu behar da, finka nagusiaren deskribapena zehaztuz.
- g) Zein hirigintza-plangintzaren exekuzioak eragiten duen okupazioa, hirigintza-plangintza horren behin betiko onespeneren data eta Lurralde Historikoko «Aldizkari Ofizialean» argitaratu zen data adieraziz.
- h) Administrazioaren ordezkari gisa akta baimentzen duten funtzionarioen izen-abizenak eta kargua.

2. Erregistro publikoetan jabariaren titular gisa jasota dagoena agertzen ez bada, ezezaguna bada edo finka edo eskubideen jabetzaren gaineko auzirik badago, organo jarduleak, lursailak okupatzeko garaian, betiere, akta egin behar du, eta haren ziurtagiria titularrei emango zaie, agertzen direnean eta beren eskubidea frogatzen dutenean.

3. Udalak aktaren hitzez hitzeko ziurtagiria Jabetza Erregistrora igorriko du, okupazioa inskribatzeko eta, hala badagokio, finkaren edo okupatutako zatiaren ondoriozko eraikigarritasunari dagokion folio independentea hasteko.

127. artikulua. Dauden karga errealak.

1. Okupatutako finken gaineko karga errealak kendu ahal izango dira, eta titularrek hirigintza-eraikigarritasunaren unitateak jasoko dituzte duten eskubidearen balioaren proportzioan, baldin eta okupazioaren unean finkaren jabeak eta kargen titularrak edo titularrek aurkezten badute karga ezarrita duen finkari dagokion eraikigarritasuna banatzeko akordioa. Kasu horretan, organo jarduleak ziurtagiria emango dio interesdun bakoitzari, horretan adieraziz finkaren eraikigarritasun osoari dagokionez, eta hitzartutakoaren arabera, berari dagokion eraikigarritasunaren proportzioa. Interesdun guztiak jabeakideak izango dira ondorio guztietarako, eta, ondorioz, hitzarmen-batzarretan parte hartu ahal izango dute. Hirigintza-intereseko elkarteak edo dagozkien entitateak.

2. Okupazioa gertatzen den unean interesdunek ez badute aurkezten eraikigarritasun-unitateak banatzeko hitzarmenik, organo jarduleak bertan behera utzi dezake kargak ezarrita dituen finkaren okupazioa, eta hitzarmena lortzeko epea eman ahal izango die, ez baina hilabetetik gorakoa. Epe horretan hitzarmenik aurkezten ez badute, edo presazko arrazoiak direla-eta epea ematerik ez badago, kargak ezarrita dituen finka okupatuko du organo jarduleak, finkari dagokion eraikigarritasuna deklaratzeko ziurtagiria eginez; ziurtagirian erasota utziko da, halaber, kendu gabeko karga edo eskubidea, horren titularra zein den adieraztearekin batera. Agiri horren ale bana emango zaie interesdunei.

Okupatutako finken gainean dauden errentamenduek nahitaezko desjabetzeari buruzko legerian ezarritako araubidea bete behar dute, eta dagozkion kalte-ordainak Administrazioak ordainduko ditu, jabeari legokiokoen eraikigarritasuna murriztuz.

3. Ziurtagiria eskuratu ostean eta ziurtagirian oinarrituz, eraldatutako jabari, eskubide edo karga erreal baten titularrak bere eskubidetik eratorritako eraikigarritasun-unitateen deklarazio edo zehaztapen eskritura eman dezake; eskritura horretan deskribatuko dira bai unitate horiek sorburu duten finka edo eskubidea, bai unitateak gauzatuko diren egikaritze-unitatea, iraungo duten kargak ere -horrelakorik badago- erasota lagaz. Aipatu eskritura Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da, okupatutako finkaren folio berean, eta hari dagozkion eraikigarritasun-unitateetako batzuk soilik deklaritzen baditu, jabetzaren indibisoko kuota gisa inskribatuko da.

Okupazioak finka osoari eragiten ez badio, okupatutako zatia banandu behar da aurrez.

4. Eraikigarritasun-unitate guztiak edo horien zati bat geroago eskualdatzeko, ondasun higiezinaren eskualdaketetarako ezarritakoa bete behar da, aurreko paragrafoan adierazitako egoerak jasoz tituluari. Eta okupatutako finkaren erregistroko folio berean inskribatuko dira eskualdaketak, hori ez baita indargabetuko, harik eta inskribatzen den arte eraikigarritasun-unitateen titularrek -betiere Erregelamendu honetan ezarritakoa betez- beren eskubideak gauzatu beharko dituzten egikaritze-unitatea birpartzelatzeko akordioa, .

5. Kendu ez diren, edo eraikigarritasun-unitate bilakatu ez diren karga errealeen titularrek beren eskubidea defendatzeko edo gauzatzeko ekintza guztiak zertu ahal izango dituzte; izan ere, haien eskubideak indarrean jarraituko du,

jatorrian kargak ezarrita zituen finkatik eratorritako eraikigarritasun-unitateen titularrari edo titularrei, birpartzelatzeko akordioetan, esleitzen zaien partzela edo indibisoko kuotaren gainean, subrogazio errealaren printzipioa aplikatzeagatik.

6. Karga ezarriak dituzten eraikigarritasun-unitateak partzialki besterendu badira, kargaren titularrak horien edukia osorik errepikatu ahal izango du, beste titular bati dagokion edozein eraikigarritasun-unitate talderen aurka, edo aldi berean guztien aurka, hipotekei buruzko araudian helburu horretarako ezarritakoaren arabera.

Karga Plangintzarekin bateraezina dela deklaratzeko bada, Jabetza Erregistroko titularrak horrela dela jaso beharko du dagokion idazpenean, eta alderdi interesdunek

Epaitegi eskudunera joateko aukera izango dute, finka berrien gaineko karga edo zergen bateragarritasuna edo

bateraezintasuna deklaratu dadin eskatzeko, eta, azken kasu horretan, finka berriaren gainean balio justuaren zenbatekoaz

hipoteka-bermea duen eskubidea bilakatzea eskatzeko.

III. KAPITULUA

Urbanizatzeko-kostuak eta -kargak

128. artikulua. Urbanizatzeko ordaintzeko eta egikaritzeko eginbeharrak.

1. Erregelamendu honetan aurreikusitako bestelako eginbehar eta kargez gainera, hirigintza-jarduketan kasuan lurzoruaren jabeen eginbeharra da kasuan kasuko jarduketan aurreikusitako urbanizatzeko-lan guztiak ordaintzea eta egitea, bai eta zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak eta jarduketatik kanpo daudenak zabaltzeko eta sendotzeko lanak ere, baldin eta jarduketaren neurri eta ezaugarri bereziek hala eskatzen badute. Horrek ez du eragotziko zerbitzu-sareak instalatzeko gastuak enpresa zerbitzu-emaileei kobratzeko eskubidea, helburu horrekin sinatzen eta udalen onespena beharko duten hitzarmenetan ezarritako baldintzetan. Adostasunik egon ezean, udalak bidezko dena erabakiko du.

2. Aurreko paragrafoan aipatzen diren obra eta azpiegituren artean sartuko dira legeria arautzailearen arabera ura edangarri bihurtu, hornitu eta arazteko beharrezko direnak, eta plangintzak horien barruan sartu ahal izango ditu, halaber, mugikortasun jasangarriarako beharrezko diren garraio publikoko azpiegiturak ere.

3 Aipatu urbanizazio-kostuak horretara behartuta dauden pertsonen ordainduko dituzte, dagozkien lursailen azalerarekiko proportzioan, eta ordainketetan gertatzen diren atzerapenak dagozkien atzerapen-interesak eta premiamendu bidezko ordainarazpenak ekarriko dituzte; hitzarmen-sistemaren kasuan, kudeaketarako kide anitzeko organoak formalki eskatu beharko dio udalari. Udalak, dena den, urbanizatzeko-kuotak onartzerakoan, ordainketa urbanizatzeko-lanak amaitu arte atzeratzea edo hainbat zatitan banatzea erabaki ahal izango du, jabe eskatzaileak inguruabar ekonomiko bereziak dituela kontuan hartuta, eta Toki Ogasunen bidezko araudiari jarraiki betiere.

129. artikulua. Urbanizatzeko-kargen definizioa.

1. Egikaritze-unitate baten jabeen kontura izango diren urbanizatzeko-lanen zenbatekoak kontzeptu hauek hartzen ditu barnean:

a) Bidegintzako obrak. Besteak beste, hauek sartuko dira betiere: galtzada berdintzea, finkatzea eta zolatzea; espaloiak egitea eta zintarriak jartzea -hor sartuko dira mugikortasun urria duten pertsonak ibili ahal izateko beharrezko obrak ere-; eta bide eta espaloi azpian zerbitzuetarako kanalizazioak egitea.

b) Saneamenduko obrak. Besteak beste hauek eraikiko dira, egikaritze-unitateari dagokion proportzioan: kolektore orokorrak eta partzialak, harguneak, estoldak, euri-uren hustubideak eta ur-araztegiak.

c) Ur-hornidurarako zerbitzu publikoak instalatzeko eta horien funtzionamendurako obrak, horien artean sartzeko baitira etxeetara ur edangarria eramateko obrak, ureztatze eta suteen aurkako harguneetarako

obrak, eta energia hornitzeko obrak (energi eraoanbideak, energia eraldatzeko eta banatzeko obrak, herriko argiak,

telekomunikazioak), antolamenduak aurreikusitako beste guztiekin batera. Horien baitan daude, halaber, dagokien legeria arautzailearen arabera ura edangarri bihurtu, hornitu,

eta arazteko beharrezko direnak.

d) Lorategiak egiteko eta zuhaitzak landatzeko obrak; eta, halaber, hiriguneak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak altzariz hornitzekoak.

e) Proiektu teknikoak idaztea, bai eta antolamendu xehaturako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnak eta urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak izapidetzeko orduan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea ere.

f) Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak, hala badagokio, agente edo agentzia urbanizatzaileraren enpresa-onura barnean hartuz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 150.a artikuluko ezarritako zenbatekoan.

g) Jabe batzuei edo eskubideen titular batzuei -errentamendu eskubideak ere hor sartuta- beste bizileku bat emateko eta jarduerak berriro instalatzeko lege honen arabera dagozkien kalte-ordainak eta gastuak, antolamendua egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren etxe eta eraikinen kasuan, eta plangintzarekin bat ez etortzeagatik desagertu behar duten landaketa, obra eta instalazioen kasuan.

h) Egikaritu behar den hirigintzaren antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz hori aurreikusitako denean, gainera, unitateko sareak udaleko edo udalez gaindikoa sare orokorretara modu egokian lotzeko beharrezkoak diren egikaritze-unitatetik kanpoko azpiegitura eta zerbitzuen obrak, zein horien funtzionaltasuna mantentzekoak, zein lursailei ezartzen zaizkien bestelako karga osagarriak.

i) Agente urbanizatzailerari eta ondoriozko orubeen jabeen urbanizazioaren kontserbaziorako dagozkien gastuak, harik eta egindako obrak administrazioak jaso arte. Dena den, plangintzak pertsona horiei eman ahal izango die, betiere kontserbatzeko entitate gisa eraberrita daudela, eta aldi baterako edo mugarik gabe, kontserbatzeko betebeharrak hori.

j) Hala dagokionean, mugikortasun jasangarriarako beharrezkoak diren garraio publikoko azpiegiturarako obrei dagozkienak.

2. Eraturako orubeen jabeek eta, hala dagokionean, eragile urbanizatzailerak berak

eskubidea izango dute zerbitzuen emakidadun edo emaile diren erakundeen kargura

gastu batzuen ordaina jasotzeko. Gastu horien artean egongo dira hainbat zerbitzuren hasierako ezarpen- eta mantentze-gastuak, hala nola edateko ura, energia elektrikoa eta gasa hornitzeko zerbitzuei dagozkienak, eta baita, hala dagokionean, telefonia eta telekomunikazio zerbitzuenak ere, betiere zerbitzu horiei buruzko araudi edo emate baldintzen arabera gastuak erabiltzaileek ordaintzekoak ez diren zatian. Administrazio jarduleak emandako ziurtagiriaren bidez egiaztatuko dira zerbitzuak jartzeko eta kontserbatzeko kostuak.

3. Birpartzelazio-prozesu baten parte diren lursail kutsatuak lehengoratzeko eta egokitzeko gastuen erantzukizuna, hain zuzen, kutsadura edo aldaketa hori eragin duten pertsona fisiko edo juridikoena izango da, Lurzorua ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera. Alabaina udalak, egoki iruditzen baldin bazaio, birpartzelazio-erkidegoari agindu ahal izango dio, modu subsidioarioan eta behartuta dagoen eta erantzukizuna duen pertsonaren kontura, lursailak garbitzeko eta egokitzeko lanak egitea, eta jarduketa horren kostua urbanizazio-kargatzat hartuko da. Birpartzelazioa egiten duen komunitateak behartutako pertsonari edo, horrelakorik egon ezean, jarduketaren xede diren lursailen titularrari jasanaraziko dizkio gastu horiek, ingurumenari buruzko legeriak ezartzen duen bezala eta, ordaintzen ez badira, eskubideak nahitaez desjabetzea edo bide exekutiboaren bidez ordainaraztea ekar dezakeen ez-betetzea izango da hori.

130. artikulua. Gauzatan ordaintzea.

Udal administrazioaren eta eragindako jabeen arteko akordiorik baldin badago, aurreko artikuluan aurreikusitako urbanizazioaren karga guztiak edo batzuk ordaintzearen pertsona horiek lursail eraikigarriak laga diezazkiokete, doan eta kargarik gabe, aipatu administrazioari, gastu horiek konpentsatzeko nahikotzat jotzen den proportzioan; zenbatekoa udal-akordioan bertan zehaztuko da.

131. artikulua. Urbanizatzea eta sektorekatzea.

Sektorekatze-plan baten xede den lurzoru urbanizagarri sektorekatugabearen jabeek, aurreko artikuluetan aipatutako urbanizazioaren kostuak ordaintzeaz gainera, eta aipatu planak ezartzen dizkien karga osagarriak betetzeaz gainera, ordaindu egin beharko dute hirigintza-jarduketaren oinarri diren azpiegituren kanpoko obren egikaritze osoa edo beharrezkoa den osagarria. Obra horien artean daude hiriguneekin lotzeko bide-sareak, ur-hornidura, estolderia eta saneamendu zerbitzuen kanalizazioak instalatzea edo hedatzea, araztegiak, energia elektrikoaren hornidura, eta garraio publikoa, eta baita hirigintza jarduketaren xede den lurzorua, sistema orokor horien bidez, udalaren egiturarekin behar bezala lotuta gera dadin beharrezkoak diren beste edozein zerbitzutarako obrak ere.

132. artikulua. Errentagarriak ez diren egikaritze-unitateak.

Susmoa dagoenean egikaritze-unitate batzuetan jardutea errentagarria ez dela izango, hain zuzen horietan aurreikusitako eraikigarritasun txikia dela-eta kargak gehiegizkotzat jotzen direlako,

udalak, bere zerbitzu tekniko eta juridikoek aldeko irizpena eman ostean, eta planaren zehaztapenak aldatu gabe, baimendu ahal izango du jabeek egin beharreko ekarpenak murriztea edo, bestela, administrazioaren kontura konpentsazio ekonomiko bat ematea, betiere ahalegina eginez jarduketaren kostuak bideragarriak izan diren beste antzeko batzuek izan dituzten kostuekin berdintzeko.

133. artikulua. Urbanizatzeko betebeharrak eta kargak ez betetzea.

Lurzoruaren jabeek Erregelamendu honetan finkatzen diren betebeharrak eta kargak ez betetzeak hainbat ondorio izango ditu:

- a) Urbanizazioaren kuotak premiamendu bidez ordainaraztea.
- b) Udalak desjabetzea kargak betetzeak eragiten dien lursailak; desjabetzearen onuraduna udala bera edo hitzarmen-batzarra izango dira, erabilitako jarduketa-sistemaren arabera.

134. artikulua. Urbanizazioaren kontserbazioa.

1. Urbanizazio-obren kontserbazioa, eta zerbitzu publikoen zuzkidura eta instalazioak mantentzea udalaren kontura izango dira, horien lagapena egin ostean.
2. Dena den, egikaritze-unitatearen baitan dauden lursailen jabeak aipatu kontserbatzeko betebeharraren mendean egongo dira, dela aldi baterako edo dela modu mugagabea, plangintzak horrela ezartzen duenean, ildo horretan doan hitzarmen bat lortzen denean edo legezko xedapenetatik berariaz ondorioztatzen denean.
3. Egikaritze-unitate periferikoen kasuan, urbanizazioa ia soilik hirigintza-jarduketaren xede diren lursailen jabeek eta bertan kasua dutenek erabiliko baitute, udalak, plangintzaren bitartez, jabeei ezarriko die eremu horretako urbanizazio osoaren gaineko kontserbazioaren betebeharrak.
4. Artikulu honek aipatzen duen kontserbatzeko betebeharrak ezartzen denean, jabeek (pertsonek eta entitateek) birpartzelatze-proiektuan aurreikusiko den kontserbatzeko batzarra edo entitatea sortu beharko dute derrigorrez, eta udalak onetsi beharko dituen estatutuak ezarriko dituzte bertan. Estatutu horiek, ordezkapen-finkekin batera, Jabetza Erregistroan eta Hirigintza Interesa duten Elkarteen Erregistro Administrazioan inskribatuko dira.

135. artikulua. Partaidetza-kuotak.

1. Urbanizazio-obren, zuzkiduren eta zerbitzu publikoen instalazioen kontserbazio- eta mantentze-lanak egiteko betebeharrean jabeek izan behar duten parte hartzea, betebeharrak hori udalaren ardura ez denean, hitzarmen-batzarrean eta birpartzelatze-proiektuan

finkatutako partaidetzaren arabera zehaztuko da edo, hala badagokio, kontserbazio-entitatean finkatu denaren arabera.

2. Partzelen gainean jabetza horizontaleko araubiderik eratu bada, kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak horretan jabeek egin beharreko ekarpena zehazteko kontuan hartuko da komunitate bakoitzari higiezinaren balio osoarekiko esleitu zaion partaidetza-kuota.

136. artikulua. Kuotak ez ordaintzea.

1. Aurreko artikuluetan aipatutako mantentzeko betebeharrak dagokion pertsona dena dela, udalak, nahitaez lagatzekoak diren jabari publikoko lursailen, obren, zuzkiduren eta instalazioen titularra izanik, premiamenduzko bidea erabil dezake zor diren kuotak jasotzeko, bai ofizioz bai hirigintza-entitate laguntzaileak eskatuta.

2. Kuotaren zenbatekoa kontserbazioaren ardura duen entitateari emango dio udalak, aipatu betebeharrak udalari berari ez dagokionean.

IV. KAPITULUA

1. ATALA

HIRIGINTZA EGIKARITZEKO JARDUERA ADMINISTRATIBOA

137. artikulua. Kudeaketaren subjektuak, moduak eta erak.

1. Hirigintza-planak egikaritzean, udalek eta toki-erakundeek, beren eskumenen esparruan, Toki Araubidearen legerian aurreikusitako modu eta era guztiak erabili ahal izango dituzte, mankomunitateak, gerentziak, partzuergoak, sozietate publikoak eta egokitzat jotzen diren elkarlanerako hitzarmenak barne.

2. Horretaz gainera, toki-erakundeek beste herri administrazio batzuei esku eman ahal izango diete, edo horien mendeko erakunde eta entitateei agindu bestela, antolamendu eta kudeaketarako tresnak idazteko, eta baita hirigintzaren kudeaketa eta urbanizazio-lanak egikaritzeko ere.

3. Era berean, eta publizitate eta lehiakortasun arauak guztiz errespetatuz, hirigintzaren kudeaketa ekimen pribatuak eraman dezake, betiere dagokion udalaren zuzendaritzapean, Agente Urbanizatzailearen edo Agentzia Urbanizatzailearen bitartez, edo administrazioaren emakidadun gisa jardun dezakeen beste edozeinen bidez.

4. Aurreko paragrafoan aurreikusitakoari kalterik eragin gabe, jarduketaren xede diren lursailen jabeak diren pertsona edo entitateek, plangintzan edo haren egikaritzan horrela aurreikusten denean, hitzarmen-batzarrak, hirigintza-interesa duten taldeak, edo hirigintza kontserbatzeko entitateak eratu ditzakete, erregelamendu honetan aurreikusitakoaren arabera.

138. artikulua. Egikaritze-lanen aurrekontuak.

Hirigintza-plangintza egikaritzeko, aldez aurretik onartu beharko dira jarraian aipatzen diren tresnak:

- a) Kasuan kasuko lurzoru-motan antolamendu xehatua ezartzeko egokia den hirigintza-plangintza.
- b) Jarduketa integratuen kasuan, dagokien hirigintza-jarduketan programa, udalaren erabaki arrazoitu batez indarrez hautazkoa izan eta antolamendu xehatuan jaso ahal izango dena bera, beronekin batera onartzearen.
- c) Hirigintza-proiektua, urbanizazioaren osagarri diren obren proiektua edo zuzkidura publikoetarako obren proiektua, kasuan kasukoa eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. eta 195. artikuluetan xedatutakoaren arabera.
- d) Jarduketa integratua zehazten den egikaritze-unitate bakoitzari dagokion birpartzelatze proiektua, non eta jabe bakarra ez den, nahitaezko desjabetze sistemaren bitartez jarduten ez den, edo sistema orokorren edota tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzen ez diren.
- e) Jarduketa isolatuen kasuan, eraikitze-programa, eraikuntza egiteko ezarritako gehienezko epea amaitu ondoren.

139. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko eta lurralde historikoetako administrazioen jarduketak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoaren eta lurralde historikoetako foru-organoen administrazioek beren esku duten lurzoruan -eta plangintza egikaritzuz lurzoru hori hirigintza-ikuspegitik eraldatzearen- egiten dituzten jarduketek hirigintza-antolamendu egokia eduki beharko dute; gainera, antolamendu horrekin bat etorri beharko dute, eta, egikaritzeko orduan, hirigintza-legerian aurreikusitako hirigintza- eta egikaritze-tresnetan oinarritu beharko dute.

2. Aurreko zenbakian xedatutakoaren ondorioetarako antolamendu-, urbanizazio- eta egikaritze-tresnak aurkeztu, izapidetu eta onartu behar badira, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen barnean dagokien sailen zereginak honakoak izango dira:

- a) Eragindako udalek hala aginduta, beharrezkotzat jotzen diren tresnak aurkeztu eta izapidetzea. Nolanahi ere udal horiek, beren eskumenen barruan, beharrezko erabakiak hartuko dituzte .
- b) Salbuespen gisa, interes publikoko arrazoi behar bezala justifikatuengatik eta Eusko Jaurlaritzako Kontseiluak gaitu ondoren, beharrezkoak diren tresnak lege honetan ezarritako prozeduraren arabera aurkeztu, izapidetu eta onartzea.

3. Aurreko 2.b idatz-zatian aurreikusi bezala gaitzeko, honako tramite hauek bete beharko dira lehenago:

a) Sail sustatzaileen jakinarazpen formal eta behar bezala arrazoitua, eragindako udalei zuzendua; hauek gehienez hiru hilabeteko epea izango dute, proposamenarekiko adostasuna edo desadostasuna adierazteko, bere irizpidea arrazoituta betiere.

b) Adostasunik ez badago edo epe horretan erantzunik ematen ez bada, negoziazio- eta kontsulta-epe bat irekiko da, beste bi hilabetekoa, akordioa lortzeko.

Akordiorik ez badago, gaitzea eskatuko zaio Jaurlaritzaren Kontseiluari lurralde-antolamenduaren ardura duen sailaren bidez. Horretarako, Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eman beharko du lehenago.

140. artikulua. Jarduketa-motak.

1. Hirigintza-jarduketak honakoak izan daitezke

- Jarduketa isolatuak.
- Zuzkidura-jarduketak.
- Jarduketa integratuak.
- Sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketak.

2. Isolatuak dira, plangintzaren arabera, zuzenean edo dagokion lizentziarekin eraikitzeko baimena duten orube edo partzelen gainean egiten direnak, edo, partzelaren kasuan, orube izaera lortzea, hirigintza-obra osagarriak aldeztatik edo aldi berean eginez. Orubearen edo partzelaren indibisio-egoera kasuetan, gutxienez jabekidetasunaren ehuneko berrogeita hamar ordezkatzeko duen edozein jabek eskatuta birpartzelaziora jo ahal izango da.

3. Jarduketa integratuak dira hiri-lurzoru finkatugabearen edo urbanizagarri sektoretan egiten direnak, jarduketa isolatuek baino urbanizazio maila handiagoa behar duten lursailetan eginak, orube bat edo gehiago sortu eta horiek kudeatzeko eta egikaritzeko egikaritze-unitate oso bat edo gehiago behar dituztenak.

4. Zuzkidura-jarduketak dira partzela edo hiri-orubean gauzatzen direnak, plangintza berriak partzela edo hiri-orube horri aurretik gauzatutako eraikigarritasun haztatua baino handiagoa eman dionean gauzatuak.

5. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareen zuzkidura publikoen egikaritze-jarduketak dira honakoak: jarduketa integratuetan edo egikaritze-unitateetan doan eskuratzeko sartuta edo atxikita ez daudela eta, nahitaezko desjabetze bidez eskuratu behar diren lurzoruen gaineko zuzeneko egikaritzaren xede izan daitezkeenak.

2. ATALA. JARDUKETA-SISTEMAK

141. artikulua. Jarduketa-sistemak.

1. Jarduketa-unitateak egikaritzeko, ondoren aipatzen diren jarduketa-sistemak edozein erabili ahal izango da:

- a) Hitzarmen-sistema.
- b) Lankidetzaz.
- c) Nahitaezko desjabetzea.

2. Udalak askatasun osoz aukeratuko du gorago aipatutako jarduketa-sistemen artean. Horretarako, irizpide hauek erabil ditzake: plangintzaren helburuak ondoen betetzea, egikaritzeko epeak, udalak dituen ekonomia- eta finantza-baliabideak eta kudeaketa ahalmena, eta jabetzak esku hartzea.

3. Jarduketa-sistemaren zehaztapena hirigintza-jarduketaren planean edo programan ezarriko da, edo egikaritze-unitatea mugatzeko espedientean, edo modu autonomoan, dagokion egikaritze-unitatea mugatzeko prozedura bera jarraituz. Dagoeneko ezarrita dagoen jarduketa-sistemaren aldaketa aipatutako egikaritze-unitatea mugatzeko prozeduraren bitartez ere egin daiteke.

4. Plangintzak hitzarmen-sistema ezarri duen jarduteko sistema gisa, interesdunek sei hilabeteko gehienezko epean ez badute sustatzen hura egikaritzea Udalak aukera izango du sistema aldatzeko, lankidetzarena edo nahitaezko desjabetzearena aukeratuz.

3. ATALA

HITZARMEN-SISTEMA

142. artikulua. Hitzarmen-sistema.

1. Hitzarmen-sistemaren xedea da egikaritze-unitate baten urbanizazioa haren perimetroaren baitako lurzoruaren jabeek berek kudeatzea eta egikaritzea, onura eta kargetikiko solidaritatez.

2. Hitzarmen-sistemaren bitartez egikaritzeko unitate batean sartzen den lurzoruaren jabeek, eta sistema orokorrak edota tokiko sistemak egikaritzeko okupatutako unitateaz kanpoko lurzoruaren jabeek, dagokien unitatean parte hartu behar dutenean, hitzarmen-batzarra eratu beharko dute, sistema aplikatu ahal izateko.

3. Aurreko zenbaitik salbuetsita geratzen dira lursail guztiak jabe bakarrarenak diren kasuak. Lursail guztiak indibisoko komunitate batenak badira, komunitatea jabe bakarra dela ulertuko da hitzarmen-sistemari dagokionez, jabeekide batek berak ere horrekiko desadostasunik azaltzen ez badu.

Bestela, hitzarmen-batzarra eratu beharko da sistema aplikatzeko, arau orokorrak betez, eta azaleraren ehunekoari buruzko eskakizuna bete dela joko da indibisoko interes-kuoten 100eko 50 biltzen denean. Era berean jokatu da, plana egikaritzeko sistema aplikatzeko prozesuan zehar jabeekideen arteko desadostasunik sortzen direnean.

143. artikulua. Hitzarmenaren, oinarrien eta estatutuen proiektua aurkezteko epea.

1. Planak hitzarmen-sistema ezartzen duenean egikaritze-unitate zehatz batentzat, eta behin betiko onespentik sei hilabete igarota gutxienez azaleraren 100eko 50 ordezkatzen duten jabeek ez badituzte aurkeztu ez derrigorrezko hitzarmena ez estatutuen eta jarduketa-oinarrien proiektua erregelamendu honetan aurreikusitako baldintzetan, kasuan kasuko udalak, jarduketa-sistema aldatzen ez badu, eragindako jabe guztiei eskaera egingo die, dokumentu horiek hiru hilabeteko epean aurkez ditzaten.

2. Eskaera egin arren jabeek ez badituzte aurkezten adierazitako dokumentuak, administrazio jarduleak, hitzarmen-sistemaren ordeztu, Erregelamendu honetan planak egikaritzeko aurreikusten diren beste sistemetakoa bat ezarriko du.

144. artikulua. Planean aurreikusi gabeko jarduketa-sistema. Jabetzaren ekimena eta prozedura.

1. Hitzarmen-sistema planean zehaztuta ez dagoenean, hura aplikatzeko eskaera egikaritze-unitatea mugatzeko prozeduran egingo da.

2. Egikaritze-unitatearen azaleraren gutxienez 100eko 50 ordezkatzen duten jabeek sinatu behar dute eskaera, eta hitzarmen-batzarreko kide izateko eskubidea duten gainerako jabeek jakinarazpen pertsonal bidez, edo banakako jakinarazpen bidez, helaraziko zaie; gainera 15 eguneko epea emango zaie, gutxienez, beren eskubidearen arabera dagozkien alegazioak egin ahal izan ditzaten.

Aipatu ehunekoaren zenbatzeko, kontuan hartuko dira egikaritze-unitatetik kanpoko lurzorua jabeek sistema orokor edota tokiko sistemetakoa okupatutako azalera, jabe horiek beren eskubideak egikaritze-unitatean bertan zertu behar dituztenean.

3. Alegazioak eskatzaileen lursailen azaleraren zenbaketari buruzkoak, dituzten jabetza-tituluen legezkotasunari buruzkoak edo sistemaren derrigorrezko aplikazioa eragotzi dezakeen beste edozein kausari buruzkoak izango dira.

4. Alegazioak jaso ostean, beste hamabost eguneko epean, hasierako eskatzaileei entzungo zaie. Administrazio jarduleak sistema aplikatzea adostuko du, baldin eta eskatutako azaleraren titulartasuna justifikatuta geratzen bada, eta eragindako pertsonen arteko auzi zibilek, horrelakorik gertatuz gero, ez dute geldiaraziko hirigintza-egikaritzea.

145. artikulua. Gutxienez % 50 osatzen ez duen jabetzaren ekimena.

1. Aurreko artikuluan ezarritakoaz gainera, egikaritze-unitatearen azaleraren 100eko 50 edo gehiago ordezkatzen ez duten lursailen titularrek ere eska dezakete hitzarmen-sistema aplikatzea, egikaritze-unitatea mugatzeko prozeduran.

2. Administrazio jarduleak aurreko artikuluko baldintzetan izapidetuko du eskaera.

3. Eskaera izapidetu ostean, eta espedientean agertu diren guztien alegazioak aztertu ostean, Administrazioak hitzarmen-sistema aplikatzea zehaztuko du, baldin eta alegazioetarako aldian hainbat lursail jabe atxiki bazaio eskaerari, eta jabe horien lursailen azalera, eskaera egin zutenekin batuta, egikaritze-unitate osoaren 100eko 50etik gorakoa bada.

146. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzea.

1. Hitzarmen-batzarra eratzeko prozedura, hitzarmenaren, estatutuen eta jarduketa-oinarrien proiektuei hasierako onespena ematen dien eta jendaurrean jartzen dituen udaleko alkatetzaren ebazpenaren bidez hasiko da.

2. Aurreko atalean aipatutako proiektuak idaztea eta formulatzea, hitzarmen-sistema aplikatzea eragiten duen azaleraren ehunekoa biltzen duten jabe interesdunei dagokie.

3. Hasierako onespeneren akordioa, hitzarmenaren, estatutuen eta jarduketa-oinarrien proiektuarekin batera, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, eta, gainera, banaka jakinaraziko zaie jarduketa-sistemaren eragina jasaten duten jabe guztiei; jakinarazpenean aipatu akordioa txertatu den aldizkari ofiziala zein den adierazi behar da. Eragina jasaten duten jabeak izango dira bai egikaritze-unitatearen baitako lurzoruaren jabeak, bai sistema orokor edota tokiko sistemetarako erabilitako lurzoruaren jabeak, beren eskubidea aipatu egikaritze-unitatean bertan zertu behar badute.

147. artikulua. Alegazioetarako epea.

1. Hogei egun balioduneko epean, jakinarazpena egin eta biharamunetik kontaktzen hasita, jabeek udalaren aurrean aurkeztu ahal izango dituzte beren eskubideak defendatzeko komeni zaizkien alegazioak, eta, hala badagokio, hitzarmen-batzarrean sartzea eskatu ahal izango dute.

2. Eragina jasaten duten jabeak ez direnek ere alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte, hogeit eguneko epean, lurralde historikoko aldizkari ofizialeko argitarapenetik kontaktzen hasita.

3. Aurreko zenbakiek aipatzen dituzten alegazioetarako epeak igaro ostean, hitzarmena, estatutuak eta oinarriak behin betiko onetsiko ditu udalak, hala badagokio dagozkien aldaketak sartuta, eta hitzarmen-batzarraren zuzendaritza-organoko bere ordezkaria izendatuko du.

4. Behin betiko onespeneren akordioa lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, hitzarmenean, estatutuetan edo jarduketa-oinarrietan egindako aldaketak zein izan diren adieraziz, aldaketarik egon bada. Horretaz gainera, banakako jakinarazpena egingo zaie, eduki berbera jasoz, eragindako jabeei eta espedientean agertu direnei.

5. Behin betiko onespeneren akordioaren jakinarazpenean, eragina jasaten duten eta batzarrean sartzea eskatu ez duten jabeek eskatuko zaie batzarrean sartzeko eskaera egitea, nahi badute betiere, eta hilabeteko epea emango zaie horretarako, jakinarazpenetik kontaktzen hasita; ohar egingo zaie, gainera, batzarrean ez sartzeak beren finken nahitaezko desjabetzea ekarriko duela, hitzarmen-batzarraren alde. Behin betiko onespeneren akordioa jakinarazteko izapidea ez da egingo, jabe guztiek hitzarmen-batzarrean sartzeko hasierako eskaera egin dutenean edo artikulua honen 1. zenbakian aurreikusitako izapidean egin dutenean.

148. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzeko eskritura publikoa.

1. Aurreko artikulua adierazten dituen epeak igaro ostean, udalak interesdunei eskatuko die hitzarmen-batzarra eskritura publiko bidez eratzzea; eskritura horretan zuzendaritza-organoko karguak izendatuko dituzte, eta horiek, derrigorrez, pertsona fisikoek bete beharko dituzte.

2. Batzarreko kideak sistema onartu duten lursailen jabeak, egikaritze-unitatean sartuta dauden ondasunen -jabari publikoko ondasunen zein ondare-ondasunen- titularrak diren entitate publikoak, eta, hala badagokio, sartzen diren enpresa urbanizatzaileak izango dira.

3. Hitzarmen-batzarreko kide izateko eskubidea izango dute, halaber, sistema orokorretarako edota tokiko sistemetarako erabiltzen den lurzorua jabeek, beren eskubideak sistema honen bidezko jarduketaren xede den egikaritze-unitatean burutu behar dituztenean.

4. Eratzeko eskrituran, gutxienez, idatziz jaso behar dira honakoak:

- a) Jabeen zerrenda eta, hala dagokionean, enpresa urbanizatzaileak.
- b) Horiek titular diren finken zerrenda.
- c) Zuzendaritza-organoko karguak betetzeko izendatuak izan diren pertsonak.
- d) Eratzeko akordioa.

5. Eskritura ematen ez duten jabe edo interesdunek sartzea onartu ahal izango dute, atxikitze eskritura baten bidez, betiere helburu horrekin ezartzen den epearen baitan.

6. Eskrituraren eta atxikipenen kopia baimendua, hala dagokionean, udalari helaraziko zaio; udalak, hala badagokio, onspen-erabakia hartuko du, hogeita hamar eguneko epearen barnean.

7. Eratzea onartzen denean, akordioa eta eskrituraren kopia baimendua bidaliko dizkio udalak Foru Aldundian hirigintza gaietan eskuduna den departamentuari, hirigintza-intereseko elkartean erregistroan inskriba dezan.

8. Hitzarmen-batzarra inskribatu ostean, foru organo eskudunak aipatu batzarraren presidentetzari jakinaraziko dio.

149. artikulua. Gorabeheren berri ematea.

Hitzarmen-batzarrean sortzen diren gorabeheren berri eman behar zaio Hirigintza-intereseko Elkarteen Erregistroari, udalaren bitartez. Gorabeherok, esaterako, zuzendaritza-organoko izendapenen aldaketak, enpresa urbanizatzaileak sartzea, edo Batzarraren eraketari edo haren zuzendaritza-organoen eraketari eragiten diotenak izan daitezke.

150. artikulua. Hitzarmen-batzarraren izaera juridikoa eta funtzioak.

1. Hitzarmen-batzarrak izaera administratiboa izango du, eta nortasun juridiko propioa eta jarduteko erabateko gaitasuna; eta hartzen dituen akordioen aurkako gorako errekurtsio administratiboak jarri ahal izango dira, udalaren aurrean, hamabost eguneko epean, hala badagokio, administrazioarekiko auzien jurisdikzio-bidera jo aurretik.

2. Hitzarmen-batzarrak plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du, udalaren aurrean, jarduketa-unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari buruz, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeari buruz ere. Kasuan kasuko gastuak, ordea, birpartzelazioaren ondoriozko partzelak esleitu zaizkien jabe guztien kontura izango dira, birpartzelatze-egitasmoan ezarritako proportzioan eta eran.

3. Bere helburuak betetzeko, hitzarmen-batzarrak honako ahalmen eta eskubide hauek edukiko ditu:

a) Birpartzelatzea egiteko ahalmena, unitateko onurak eta kargak ekitatez banatzeko. Birpartzelatzea nahitaezkoa izango da, eta, lehenik, batzarrak onartuko du, batzarrean sartutako jabetza-kuoten gehiengo osoz, eta, gero, jendaurrean jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkia argitaratuta, eta jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena. Udalari dagokio, nolana ere, egitasmoa behin betiko onartzea, betiere aurrez emanda jendaurrean egoteko eta entzunaldia egiteko epean izan diren alegazioei buruzko ebazpenak.

b) Jarduketa-unitateko jabeei dagozkien diru-kopuruak exijitzeko ahalmena. Udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango dizkie zenbatekoak.

c) Hirigintzaren legeriaren arabera, enpresa urbanizatzailearen, emakidadunaren edota eragile edo agentzia urbanizatzailearen alde dagozkion gainerakoak.

4. Hitzarmen-batzarrek fiduziario gisa jokatuko dute, hau da, jarduketa-unitatean sartutako finkak erabiltzeko eskubide osoa izango dute, eta aplika daitekeen araudian ezarritako mugak edukiko dituzte, ez besterik. Plana egikaritzearekin lotutako obrak edo bestelako lanak egiteko beharrezkoa denean, udal-administrazioak beharrezko diren aldi baterako zortasunak eta okupazioak ezarri ahal izango dizkie, nahitaez, finken titularrei.

151. artikulua. Enpresa urbanizatzaileak sartzea.

1. Edozein unetan, jabetzarekin alde aurretik adostuta, hitzarmen-batzarrean sartu ahal izango dira egikaritze-unitatearen hirigintza-kudeaketan jabeekin batera parte hartuko duten enpresa urbanizatzaileak.

2. Batzarra eratu ostean sartzten badira, estatutuetan aurreikusitakoa bete beharko da, eta estatutuetan sartze horri buruzko behar adinako zehaztapenik ez badago, aldatu egin beharko dira, estatutuak onartzeko prozedura berbera jarraituz.

152. artikulua. Hitzarmenaren gutxieneko zehaztapenak.

1.- Hitzarmen-sistemaz jardun ahal izateko, beharrezkoa izango da betiere hitzarmen bat sinatzea. Eta hitzarmen horretan gutxienez lurzorua jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek hartu beharko ditu:

- a) Hitzarmen-batzarra osatzea hurrengo artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
- b) Batzarraren bidez birpartzelatze-dokumentua egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
- c) Nahitaezko eta doaneko lagapeneko lursailak eta ondasunak jartzea, legean, plangintzan edo hitzarmenean bertan ezarritako baldintzetan.
- d) Urbanizazio-karga guztiak bere gain hartzea eta legeak, plangintzak edo hitzarmenak berak jarduketa-unitateari esleitutako urbanizazio-, azpiegitura- eta zerbitzu-obra guztiak egikaritzea.

2.- Jabeek udalaren aurrean bereganatzen dituzten konpromisoak hitzarmenaren sinatzaileek bermatuko dituzte, horretarako formalizatuz eta emanez urbanizatzeko-kargen zenbatekoaren % 7ko (ehuneko zazpiko) abala.

153. artikulua. Estatutuak.

Hitzarmen-batzarren estatutuek, gutxienez, inguruabar hauek jaso behar dituzte:

- a) Izena, helbidea, xedea eta helburuak.
- b) Zein udalen tutoretzapean jarduten den.
- c) Xede duen egikaritze-unitatea zein den.
- d) Iraupena.
- e) Batzarrean sartzeko baldintzak, jabe guztientzat zailtasun-maila bera izango dutenak. Finka edo eskubide baten titularkideek pertsona bakarra izendatu beharko dute batzarreko kide gisako ahalmenez baliatzeko, eta haren aurrean erantzungo dute, solidarioki, titular izate horri darizkion obligazio guztiei dagokienez. Horretarako adierazten den epean ordezkaririk izendatu ez badute, udalak izendatuko du. Finken jabeak adingabeak edo jarduteko gaitasuna mugatuta duten pertsonak direnean, horien legezko ordezkaritza dutenek ordezkatuko dituzte hitzarmen-batzarrean.
- f) Batzarrean enpresa urbanizatzaileak sartzeko baldintzak, parte har dezaketela propio aurreikusten bada. Pertsona bakarrak ordezkatuko ditu.
- g) Gobernu- eta administrazio-organoak, horiek izendatzeko moduak eta bakoitzaren ahalmenak.

h) Gobernu- eta administrazio-organoen deialdirako baldintzak, akordioak egiteko baldintzak eta modua, gutxienerako quoruma eta botoak zenbatzeko modua, kide bakoitzaren eskubide edo interes ekonomikoarekiko proportzionalak izango diren eta botoa banakoa izango den kasuak adieraziz.

i) Kideen eskubide eta betebeharrak.

j) Izaera arrunta edo ezohikoarekin adostu daitezkeen ekarpenak ordainarazteko baliabide ekonomikoak eta arauak.

k) Araudiaren arabera, batzarraren akordioen aurka bidezkoak diren helegiteak.

l) Desegiteko eta likidatzeko arauak.

154. artikulua. Jarduketaren oinarriak.

1. Jarduketaren oinarriek honako zehaztapenak izan behar dituzte:

a) Ekarrirako finkak baloratzeko irizpideak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean birpartzelatzeko ezarrirako desberdinak izan daitezkeenak berak, hori aho batez adosten denean.

b) Finken gaineko eskubide errealak, funts-zorrak, eta horien ondorioz eratuta egon daitezkeen eskubide pertsonalak baloratzeko irizpideak.

c) Eraitsi edo bota beharko diren eraikinak, obrak, landaketak eta instalazioak baloratzeko irizpideak.

d) Enpresa urbanizatzaileen ekarpenak baloratzeko irizpideak.

e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak kontratatze prozedura.

f) Ondoriozko finkak egikaritze-unitatearen eraikigarritasunaren arabera baloratzeko irizpideak.

g) Batzarreko kideek ekarrirako ondasun edo eskubideekiko proportzioan horiei finkak esleitzeko arauak, komunitatean esleitzeko irizpideak adieraziz, hala badagokio.

h) Hitzarmen-batzarreko kideen betebeharrak betetzen ez diren kasuak, haien ondasun eta eskubideak desjabetzea eragingo dutenak.

i) Batzarrak eraikitze ahalmena duenean eraikitzen diren higiezinak baloratzeko arauak eta horiek hirugarrenei saltzeko prezioa ezartzeko irizpideak.

j) Lursail jabeek edo beste eskubide batzuen titularrek batzarrari ekarpenak (dirua, lursailak edo beste jabetza batzuk emanez) egiteko modua eta epeak, hala badagokio.

k) Onurak eta galerak banatzeko arauak.

l) Esleipen aldeak dirutan hitzartzeko kasuak.

m) Batzarrak, jabeek edo enpresa urbanizatzaileek ekarrirako edo esleitutako orubeetan zein unetan eraiki daitekeen, jarduketa egiten den lurraldeko udalari lizentzia-eskaera egiteari kalterik egin gabe.

n) Kontserbazio-kuotak ordainarazteko modua, hala badagokio, batzarra desegiten den arte.

2. Jarduketaren oinarriek, gainera, sistema eta urbanizazio-obrak behar bezala egiteko egokitzat jotzen diren zehaztapen osagarriak eduki ahal izango dituzte, eta idazten diren urbanizatzeko proiektuetan jaso daitezkeen ezaugarri teknikoak ere adierazi behar dira.

155. artikulua. Hitzarmen-batzarra eratzearen ondorioak.

1. Hitzarmen-batzarra eratu ostean, egikaritze-unitatean sartzen diren lursail guztiak, zuzenean, sistemak berezko dituen betebeharrak betetzeari atxikita egongo dira.
2. Batzarrean sartu ez direnen lursailak desjabetu egingo dira, eta desjabetze horren onuraduna batzarra izango da.

156. artikulua. Lursailen atxikipenaren erregistroko idatzoharra.

1. Egikaritze-unitate batean dauden lursailak hitzarmen-sistemak berezko dituen betebeharrei atxikita egotea bazterreko ohar baten bidez jaso behar da Jabetza Erregistroan.
2. Aipatu oharra hitzarmen-batzarrak eskatuta egingo da, hitzarmen-batzarra eratuta dagoela eta finka egikaritze-unitatearen baitan sartuta dagoela dioen ziurtagiri administratiboa emanaz.
3. Aipatu bazterreko oharrak ondorio bakarra izango du, oharraren beraren ostean bere eskubidea Erregistroan erasota uzten duten interesdunak ez direla espedientean derrigorrean deituak izango. Dena den, Erregistroan agertzen badira, haiek ere aintzat hartuta egingo dira hurrengo jarduketak.

157. artikulua. Jabari publikoko ondasunak eta finkak eskualdatzeko edo biltzeko tresnak.

Finken gaineko jabaria batzarraren alde eskualdatzeko edo finka-elkarketarako eman beharreko tresnetan, erasota utziko da egikaritze-unitatean egon daitezkeen jabari publikoko ondasunak zein diren, horien azalera eta kokapena adierazita.

158. artikulua. Zerga-salbuespenak.

Araubide fiskala foru eta tokiko araudian aurreikusitakoa izango da, bai dagokion egikaritze-unitateko lursailen jabeek (pertsonek edo entitateak) hitzarmen-batzarren alde egiten dituzten ekarpen eta eskualdaketei dagokienez, bai aipatu jabari titularrei -eta jarritako lursailekiko proportzioan- batzarrek berek egiten dizkieten esleipenei dagokienez, bai birpartzelatzeak eragiten dituen egintza eta kontratuei dagokienez.

159. artikulua. Urbanizazio-lanak egitea.

1. Obrak egikaritzeko idatzi behar diren urbanizazio-proiektuak hitzarmen-batzarrak eskatuta egin behar dira, eta administrazio jarduleak ere egin ahal izango ditu, aipatu batzarrarekin adostuta betiere, edo subsidiarioki, batzarrak ez duenean dagokion eginbeharra betetzen.

2. Proiektu horiek ordaintzea, beti, hitzarmen-batzarrari egokituko zaio, urbanizazio-gastu gisa.

3. Administrazio jarduleak obra eta instalazioen egikaritzea zaintzeko ahalmenak izango ditu. Obra edo instalazioen bat, edo haren zati bat, proiektuaren arabera egiten ez bada, administrazioak obrak eraistea edo instalazioak kentzea agindu dezake, eta berriro egiteko agindu, hitzarmen-batzarraren kontura; honek, bere aldetik, kontratistari jasanaraziko dio gastu hori, bidezkoa bada.

160. artikulua. Hitzarmen-batzarrak lanak kontratatzea.

1. Hitzarmen-sistemaren bidez egikaritze-unitatean egiten diren urbanizatzeko obrak batzarraren kontura izango dira.

2. Hitzarmen-batzarrak kontratatuko du obrak egitea, gobernu-organismoek hartzen duten akordioaren indarrez zehazten diren enpresa edo enpresekin.

3. Obrak egiteko kontratuan, ohiko edukia osatzen duten klausulez gainera, egoera hauek jaso behar dira:

a) Enpresa eraikitzailearen konpromisoa, behar bezala onetsitako urbanizatzeko proiektuak guztiz betez egiteko obrak.

b) Enpresak administrazio jardulearen ikuskaritza-lana errazteko duen betebeharra.

c) Kontratua suntsiaraztea eragin dezaketen ez-betetze kasuak, eta obren ezaugarri teknikoak edo egikaritzeko epeak ez betetzeagatik dagozkion kalte-ordainak.

d) Kontura egiten den ordainketa partzial bakoitzari batzarrak egin beharreko atxikipena, obrak zuzen egiteko berme gisa. Atxikipen horiek ez dira itzuliko obra behin betiko jasotzen ez den arte.

e) Batzarrak, burututako obraren arabera, egin beharreko konturako ordainketetarako moduak eta epeak.

4. Hitzarmen-batzarrean sartu bada lurzorua urbanizatzeko beharrezkoak diren fondo guztiak edo horien zati bat ematen duen enpresa urbanizatzailearen bat, aipatu enpresak zuzenean egin ahal izango du obra, oinarrietan horrela aurreikusi bada; kasu horretan, aurreko zenbakian eskatzen diren baldintzak betetzen direla bermatu behar da.

161. artikulua. Hitzarmen-batzarrak lursailak besterentzea eta kredituak hitzartzea.

1. Urbanizazio kostuei aurre egiteko, hitzarmen-proiektuan helburu horretarako gorde diren lursailak erabili ahal izango ditu batzarrak, horiek besterentzera joz.

2. Hitzarmen-batzarrek batzarraren kide diren jabeei dagozkien finken hipoteka-bermedun kredituak hitzartu ahal izango dituzte, urbanizazio-obrak egiteko. Titulurik igortzen bada, hipoteka eratzeko Hipoteka Legearen 154. artikuluan eta harekin bat datozenetan ezarritakoa bete behar da, endosu bidez edo eramaileari eskualdagarriak direnen berme gisa.

3. Aurreko bi zenbakietan adierazitako egintzak gauzatzeko, beharrezkoa da hitzarmen-batzar osoaren akordioa egotea, estatutuetan kargen eraketa eta besterentzea batzarraren organo errektorearen eskumen gisa jasotzen denean izan ezik; kasu horretan, batzarraren ordezkari gisa jarduten dutela ulertuko da, eta ez da beharrezkoa berriazko akordiorik egotea.

4. Dena dela, eta estatutuetan aurreikusita ez egon arren, hitzarmen-batzarrak, organo errektoreen bitartez, urbanizatzeko obra egikaritzen dutenen eskura jar ditzake obren xede diren azalerak eta obrak egiteko okupatu behar direnak, horrek hitzarmenaren emaitzan jabeen eskubideak inolaz murriztea ekarri gabe.

162. artikulua. Eratutako finken gaineko karga erreala.

1. Birpartzelatze-proiektuaren ondoriozko finkak izaera errealeko kargen mende egongo dira, hau da, kasuan kasuko egikaritze-unitatearen urbanizazio-kostuen aurrekontu aurreikusian finka bakoitzari dagokion kopurua ordaindu beharko dute, eta, bere garaian, aipatu kostuen behin betiko kontuko saldoaren arabera kopurua.

2. Afekzio honen lehentasuna eta iraupena birpartzelatzeko prozeduran adierazitakoa izango da, eta interesdunak hala eskatuta deuseztatu ahal izango da, eta baita eskaera bat eginez ere, dagokion finKaren urbanizazio-kostuak guztiz ordainduta daudela dioen hitzarmen-batzarraren ziurtagiriarekin batera aurkezten bada; Batzarrak ezin du ziurtagiri hori egin organo jarduleak obrak onartzen dituen arte.

163. artikulua. Nahitaez eta doan lagatzeko lursailak.

1. Birpartzelatzeko proiektua onesteko akordioak berekin ekarriko du planaren arabera nahitaezko eta doaneko lagapenekoak diren lursail guztien gaineko eskubidea administrazio jarduleari lagatzea, harien jabari osoarekin eta kargarik gabe, udal lurzoruan sar daitezkeen, edo bertan aurreikusitako erabilereari atxikitzeko.

2. Aurreko zenbakian ezarritakoa horrela bada ere, hitzarmen-batzarrak eta urbanizazio-obrak bere ardurapean dituen enpresak lagapenerako lursailak okupatu ahal izango dituzte,

aipatu helbururako, obra horiek amaitu eta administrazio jarduleak onartzen dituen arte.

164. artikulua. Udalak urbanizazioa onartzea.

1. Aplikatu daitezkeen antolamendu planean eta urbanizazio-proiektuan egikaritzea aurreikusten zen urbanizazio-obra eta instalazio eta zuzkiduren lagapena hitzarmen-batzarrak egingo du, udalaren alde, gehienez hiru hilabeteko epean, hitzarmen-batzarrak behin betiko onartzen dituenetik zenbatzen hasita. Arabako kontzejuen kasuan, urbanizazioa haien udalerrikoa denean, udalak haiekin negoziatuko ditu onartze horren baldintzak, helburu horretarako egokiak diren kontrapartida ekonomikoez.

2. Aurreko zenbakiak aipatzen duen lagapena egikaritze-unitatearen zati batena izan daiteke, lurralde esparru horren urbanizazioa burutu ez bada ere, betiere dagoeneko urbanizatuta dagoen area zuzenean erabil daitezkeen unitate funtzional bat denean, eta hitzarmen-batzarrak behin betiko onartu duenean.

3. Artikulu honek aipatzen dituen obra, instalazio eta zuzkidurak udalak eta hitzarmen-batzarrak sinatuko dituzten aktetan formalizatuko dira.

165. artikulua. Hitzarmen-batzarreko kideek betebeharrak ez betetzea.

1. Hitzarmen-batzarreko kideek betetzen ez badituzte legeak ezartzen dituen eta Erregelamendu honek garatzen dituen betebeharrak eta kargak, ez-betetze horrek aipatu betebeharrak eta kargak betetzeko epeekin zerikusia duenean ere, administrazio jarduleak ahalmena izango du kide horiei dagozkien eskubideak hitzarmen-batzarraren alde desjabetzeko; hitzarmen-batzarrari egokituko zaio juridikoki onuraduna izatea.

2. Ez-betetzea baldin bada batzarrari zor zaizkion kopuruak ordaintzeari uko egitea edo ordainketan atzeratzea, batzarrak administrazio jardulari eskatu ahal izango dio bai kide berankorra desjabetzeko bai premiamendu bidez zorra kobratzeko.

Udalak hitzarmen-batzarrari emango dizkio prozedura hori aplikatuz jasotzen diren kopuruak.

3. Aurreko zenbakian adierazitako prozedura horietako bat bera ere ezin da abiatu, hitzarmen-batzarrak ordainketa-eskea egiten duenetik hilabetea igaro arte.

4. Batzarrari zor zaizkion kopuruak, dagozkien interes eta errekaruekin batera, okupazioaren akta egin aurreko edozein unetan ordaintzen badira, deuseztatu egingo da desjabetze-espeditentia.

166. artikulua. Urbanizazioa egikaritzearen gaineko erantzukizun zuzena.

1. Hitzarmen-batzarrak erantzukizun zuzena izango du, udalaren aurrean, egikaritze-unitatearen urbanizazioaren eta, hala badagokio, eratzen diren orubeen eraikuntzaren gainean, horrela ezarri denean, eta antolamendu planetik, jarduketaren oinarrietatik edo Erregelamendu honetatik eratorzen diren gainerako betebeharren gainean.

2. Urbanizatzeko betebeharrari dagokionez, egikaritutako urbanizatzeko lanaren ezaugarri teknikoek zein obrak amaitu behar ziren eta administrazioari eman behar zitzaizkion epeei dagokienez eska daiteke erantzukizun hori.

167. artikulua. Hitzarmen-batzarrak egindako arau-haustekak.

1. Bere eskudantzien jardunean hitzarmen-batzarrak, legean ezarritakoaren arabera, larritzat sailkatu behar diren arau-haustekak egiten baditu, eta horiei dagozkien zehapen ekonomikoez gain, udalak erabaki dezake plana hitzarmen-sistemaren bidez ez egitea, eta lankidetzak- edo desjabetze-sistemak aplikatzea.

2. Nolanahi ere hitzarmen-batzarrak aukera izango du, erori den erantzukizunaren ondorioz ezartzen zaizkion isunen zenbatekoa arau-haustean partaidetza zuzena izan duten edo arau-haustetik ondorioztatutako onura jaso duten bere kideei jasanarazteko.

3. Zehatutako egintza edo akordioaren erantzule diren hitzarmen-batzarreko kideei isunak jasanarazteko, premiamendu bidez ordainaraztea eskatu ahal izango zaio administrazioari.

168. artikulua. Interdiktuaren desegokitasuna.

Batzarreko kideek ezingo dute hitzarmen-batzarraren ebazpenen aurrean jabetzari atxikitze edo berreskuratze interdikturik sustatu; ebazpen horiek, izan ere, batzarreko kideen finkak erabiltzeko ahalmen fiduziariora betez hartzen dira, eta estatutuetan ezarritako prozedurarekin bat. Era berean, interdiktu-ekintzak ez dira bidezko izango, hitzarmen-batzarrak, egikaritzen den planaren arabera, urbanizatzeko obrak egiteko beharrezkoak diren lursailak okupatzen dituenean.

4. ATALA LANKIDETZA-SISTEMA

169. artikulua. Lankidetzak-sistema.

1. Lankidetzak-sisteman, egikaritze-unitatearen jabeek nahitaezko lagapeneko lurzorua jartzen dute, eta udalak urbanizatzeko obrak egiten ditu.

2. Urbanizatzeko kostuak eragindako jabeen kontura izango dira.

3. Lankidetzeta-sistema aplikatzeko, egikaritze-unitatearen baitan dauden lursailak birpartzelatu behar dira, Erregelamendu honetan aurreikusitakoaren arabera birpartzelatzea beharrezkoa ez denean izan ezik.

4. Ezin izango da eman eraikitze lizentziarik, harik eta egikaritze-unitatearen birpartzelazioa onartzeko erabakia administrazio bidean finko izan arte, hura egoki denean betiere.

170. artikulua. Urbanizatzeko-lanak higiezinekin finantzatzea.

1. Udalaren eta eragindako jabeen (pertsonek eta entitateek) artean adostasuna izanez gero, egikaritze-unitateko orube, eskubide erreal eta eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikin batzuk udalari esleituta konpentsatu ahal izango da, osorik edo zati batean, urbanizazio-obren finantziazioa.

2. Hala ere, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 173.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, administrazioak, egikaritze-unitatearen baitan, babes publikoko etxebizitzak edo interes sozialeko beste erabilera batzuk sustatzeko konpromisoa hartua duenean, edo hartzen duenean, lehentasuna eman diezaiolke urbanizatzeko kargak aipatu konpromisoa gauzatzeko beharrezkoak izan daitezkeen eskubide errealak edo higiezinak emanez konpentsatzeari.

171. artikulua. Urbanizazio-kostuen banaketa.

1. Urbanizazio-kostuak jabeen artean banatuko dira, birpartzelazioan esleitzen zaizkien finken balioaren arabera.

2. Birpartzelatzea beharrezkoa ez denean, urbanizazio-kostuak jabeen artean banatuko dira, bakoitzaren finken eraikigarritasunaren arabera.

3. Aurreko zenbakiko kasuan, birpartzelazioa beharrezkoa ez dela deklaratzeko duen udalaren ebazpenak ondorio hauek izango ditu:

a) Jarduten ari den udalari lagatzea, jabari osoz eta kargarik gabe, nahitaez laga beharreko lursail guztiak, udal lurzoru-ondarean sartzearen edo planean aurreikusitako erabilerean arabera lotzearen.

b) Lankidetzeta-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea finkek.

172. artikulua. Urbanizazio-gastuak aldeztatik ordaintzea.

1. Urbanizazio-gastuen konturako ordainketa, hurrengo sei hilabeteetan egingo diren inbertsioei dagokien zenbatekoari dagokiona, aldeztatik egiteko epea hilabeteak izango da, administrazio jarduleak eskaera egiten duenetik zenbatzen hasita.

2. Aipatu epea igaro ostean, udalak premiamendu bidez abiaraz dezake kuoten ordainarazpena.

173. artikulua. Ordainketa zatikatzea edo geroratzea.

1. Udalak kostuen ordainketaren zatikatzeak edo geroratzeak eman ditzake, interesdunek eskatuta.

2. Ematen den geroratzea ezin da bost urtetik gorakoa izan, eta udalaren iritziz nahikoa den bermea eman beharko du onuradunak.

3. Kuoten ordainketan egiten diren geroratzeek udalaren aldeko urteko legezko interes-tasa sortuko dute.

4. Urbanizazio-lanak guztiz amaitu aurretik eraikitzeko lizentzia eskatzen duten jabeek ezingo dute kuoten geroratzerik edo zatikatzerik eskuratu.

174. artikulua. Hirigintza-intereseko elkarteak, lankidetzan jarduteko.

1. Lankidetzaren sisteman, egikaritze-unitate bateko finen jabeek elkarte administratiboak era ditzakete, urbanizazio-lanetan elkarlanean jarduteko helburuarekin.

2. Lankidetzarako elkarte administratiboak jabeen edo dagokion udalaren ekimenez eratuko dira.

175. artikulua. Hirigintza-intereseko elkarten araubide juridikoa.

1. Lankidetzarako elkarte administratiboaren kideak egikaritze-unitate baten baitan sartzen diren ondasunen jabeak izango dira. Elkarte baten kide izatea borondatezkoa izango da, eta ezingo da elkarte bat baino gehiago eratu egikaritze-unitate bakoitzean.

2. Elkartearen araubideak duten arau edo estatutuak udalak onetsi beharko ditu. Onespenez adosten bada, dagokion lurralde historikoko hirigintza-intereseko elkarten erregistroan inskribatuko da elkartearen araubidea.

Elkartearen osatzen duten jabeek presidente bat aukeratuko dute, beren arteko bat, guztien ordezkari jarduteko eta, haren bitartez, administrazio jardulearekiko harremanak ezartzeko.

4. Lankidetzarako elkarte administratiboaren akordioak bertaratu direnen gehiengoaz hartuko dira beti, boto pertsonala erabiliz.

176. artikulua. Hirigintza-intereseko elkarteen zereginak.

Lankidetzaren sisteman elkarlanerako eraturako hirigintza-intereseko elkarteen zereginak honakoak izango dira:

- a) Kasuan kasuko egikaritze-unitatean plana egikaritzearekin lotutako iradokizunak eskaintzea udalari.
- b) Udalari obren egikaritzaren zaintzan laguntzea, eta aurkitzen diren akatsak haren aurrean salatzea eta obrak behar bezala egiteko neurriak proposatzea.
- c) Udalarekin elkarlanean aritzea urbanizazio-kuotak kobratzeko.
- d) Aldez aurretik ordaindu diren urbanizazio-kuoten inbertsioa aztertzea, eta udalaren aurrean dagozkien eragozpenak formulatzea.
- e) Dagozkion onura fiskalen emakida kudeatzea.

5. ATALA DESJABETZE-SISTEMA

177. artikulua. Nahitaezko desjabetzea.

Hirigintzako arazoak direla eta egiten den nahitaezko desjabetzeak, funtsean, helburu hauetakoren bat edukiko du:

- a) Sistema orokorrak edo horien elementuren bat egikaritzea, edo hiri-lurzoruan jarduketa isolatuak gauzatzea.
- b) Egikaritze-unitate osoak urbanizatzea, dagokion plana egikaritzeko desjabetze-sistema aplikatuta.

178. artikulua. Ez-betetzeagatiko nahitaezko desjabetzea.

Jabeek hitzarmen- eta lankidetzaren sistemetan dauzkaten kargak eta betebeharrak betetzen ez dituztenean, Erregelamendu honetan aurreikusitako kasuak direnean, nahitaezko desjabetzea aplikatu ahal izango da, Erregelamenduan ezarritako baldintzetan.

179. artikulua. Ondasunak eta eskubideak baloratzea, eta jabari publikoa eta landa-bideak izatea.

1. Desjabetutako ondasun eta eskubideen balorazioa lurzoruaren legerian eta haren arauzko arauetan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

2. Mugatutako azaleran jabari publikoko ondasunak daudenean eta horien xedea, plangintzaren arabera, ez denean ondasun horiek, lehenago, erabilera orokorrera edo zerbitzu publikoetara atxikitzea eragin zuena, jarraitu egingo da jabari publiko horren titulartasuna dagokion administrazio publikoaren ondarea arautzeko legerian aurreikusitako prozedura.

3. Mugatutako azaleraren baitan dauden landa-bideak udalarenak, kontzejuarenak edo haren mugako eremu txikiagoko toki-erakundearenak direla ulertuko da, kontrakoa frogatzen denean izan ezik. Desagertzen diren hiri-bideei dagokienez, desjabetzea egiten duen udal-administrazioari eskubide osoz eskualdatzen zaizkiola ulertuko da, eta plangintzaren ondorioz eratzen diren berriekin subrogatzen direla, betiere azken horien hedadura, kalitatea edo hirigintza-balioa haienaren berdina denean.

180. artikulua. Sistema orokorrak egikaritzeko desjabetzea.

Lurzorua eta bestelako ondasunak edo eskubideak eskuratzeko egiten den nahitaezko desjabetzea, sistema orokorrak edo haren elementuren bat egikaritzeko helburuz egiten denean, baterako edo banako tasazio prozeduraren arabera izango da, Nahitaezko Desjabetzearen Legeko arauari jarraiki.

181. artikulua. Desjabetzearen kostuen eragina.

Desjabetzeen kostuak, sistema orokorrak edo horien elementuren bat egikaritzeko edo hiri-lurzoruan jarduketa isolatuak egiteko ondasun eta eskubideak gabatu eta aldi baterako okupatzearekin lotuta daudenean, hirigintza-jarduketaren onura berezia jasoko duten jabeen kontura izan daitezke, kontribuzioa bereziak ezarri horretarako.

182. artikulua. Ondasun eta eskubideen zerrenda egitea.

1. Egikaritze-unitate jakin batean desjabetze-sistemaren bidez plana egikaritzeko, administrazio jarduleak, unitate haren lurralde-eremua mugatzeaz gainera, eta nahitaezko desjabetzearen legerian aurreikusitakoa betez, bertan dauden jabeen zerrenda egin beharko du, eragindako ondasun eta eskubideak deskribatzearekin batera.

2. Aurreko zenbakian aipatutako zerrendaren ondorioetarako, desjabetzeko poligono bateko ondasunen jabeak edo eskubideen titularrak zein diren zehazteko, erregistro publikoetan jasotakora joko da.

3. Aurreko bi zenbakiek aipatzen dituzten mugatzeko akordioa eta zerrenda jendaurrean erakutsi behar dira hamabost egunez.

4. Interesdunek egindako alegazioak ikusirik, eta dagozkien egiaztapenak aurrez eginda, mugaketaren behin betiko onespenerari buruzko ebazpena eman behar da.

5. Mugaketa onetsi ostean legezko eraren batean egiaztatzen bada ondasun edo eskubide baten titulartasuna ez dagokiola espedientean azaltzen den pertsonari baizik eta beste bati, azken hau kontuan izanda zertuko dira geroko eginbideak, jarduketak atzera eraman gabe, eta egindakoaren baliogabetasuna eragin gabe.

183. artikulua. Desjabetzeko jarduketa-sisteman desjabetzetik libre geratzea.

1. Desjabetzeko jarduketa-sistema aplikatzen zaien egikaritze-unitate osoetan, eta ondasun eta eskubideen zerrendaren formulazioa egin aurreko jendaurreko informazioko epean titularrek hala eskatuta, dagokion udalak desjabetzetik libre utz ditzake horiek, baldintza eta helburutzat ezarriz, horretarako, pertsona edo entitate pribatu horiek zuzenean parte hartzea, plangintza gauzatzeko unean, aipatu ondasun eta eskubideei dagokienez.

2. Helburu horrekin, libre geratzeko eskaerak titular eskatzaileari dagozkion guztiak hartu behar ditu barne. Eskaera onartzen denean, eta administrazioaren ebazpenean ezartzen diren baldintzekin, titularra atxiki egingo zaio dagokion hirigintza-hitzarmenari, horretan zehaztuko baitira betiere udalak zuzenduko duen hirigintza-egikaritzean edo -kudeaketan parte hartzeko aipatu baldintzak eta modua.

3. Egikaritze-unitate baten baitan eragindako lurzoruaren azalaren titular guztiek (pertsonek edo entitateak) desjabetzetik libre uztea eskatzen badute, eta, hala badagokio, udalak aintzat hartzen badu eskaera, honek jarduketa-sistema aldatuko du, haren ordez hitzarmen-sistema edo lankidetzeta-sistema aplikatuz.

4. Egikaritze-unitate baten baitan libre utzitako azalaren titulartasunak unitatearen guztizko azaleraren zati bat soilik direnean, organo desjabetzaileak libre utzi ez diren finkek desjabetzeari ekingo dio, eta birpartzelazio-proiektua egingo du, desjabetutako finken jabe gisa jokatzuz berak horretan, desjabetzetik libre geratutako finken kargak eta onurak ekitatez banatuz.

184. artikulua. Nahitaezko desjabetzerako mugatutako lurzoruetan lanak altxatzea.

1. Desjabetze-poligono bat mugatu ostean, ezingo dira haren azaleraren gainean eraikuntza berriak egin edo daudenak aldatu.

2. Dena den, kasu zehatz eta salbuespenezkoetan, administrazio desjabetzaileak propio baimendu ditzake obra bat edo gehiago; baimen horren berri eman beharko zaio udalari, dagokion lizentzia eman dezan, desjabetzea egiten duena udal-administrazioa bera ez denean.

185. artikulua. Banako desjabetzea edo baterako tasazio bidezko desjabetzea.

1. Desjabetze-sisteman, desjabetzea egiten duenak finka bakoitzaren banako desjabetzea egitea edo baterako tasazio-prozedura egitea erabaki dezake.

2. Egikaritze-unitateko finka bakoitza banaka desjabetzea aukeratzen bada, Nahitaezko Desjabetzearen Legeak ezarritako prozedura jarraitu behar da, eta lurzoruaren legerian jasotako balorazio-araudian ezarritako balorazio-irizpideak erabili behar dira.

3. Udal administrazioak baterako tasazio-prozedura erabiltzea aukeratzen badu, hurrengo artikuluetan araututako izapideak bete behar dira.

186. artikulua. Baterako tasazio bidezko desjabetzearen espedientearen edukia.

1. Baterako tasazioaren prozedura aplikatzen denean, administrazio desjabetzaileak desjabetze-espedientea egin behar du, eta bertan, gutxienez, dokumentu hauek jaso behar dira:

a) Eremuaren mugaketa, dagoeneko onartuta dagoen mugaketaren arabera, kokapena, azalera eta mugak adieraziz, udalerraren 1:5.000 eskalako kokapen planoarekin eta partzelen 1:500 eta 1:2.000 bitarteko eskalako planoarekin batera.

b) Lurzoruaren sailkapen arrazoituaren arabera finkatutako prezioak, lurzoruaren hirigintza-kalifikazioaren arabera.

c) Finkei buruzko banakako balio justuko orriak. Lurzoruaren balioa ez ezik, eraikinena, obrena, instalazioena eta landaketena ere jasoko da orriotan.

d) Beste kalte-ordain batzuei dagozkien balio justuko orriak.

2. Desjabetze-proiektua, adierazitako dokumentu horiekin batera, hilabetean egongo da jendaurrean, interesdunek oharrak eta erreklamazioak egin ahal izan ditzaten, batik bat eskubideen titulartasunari eta balorazioari dagokionez.

3. Lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkiak sartuz, eta probintzian gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuz jarriko da jendaurrean.

4. Tasazioak banan-banan jakinaraziko zaizkie espedientean ondasun edo eskubideen titular gisa agertzen direnei: batetik, hitzez hitzeko prezio-orria bidaliko zaie, eta bestetik balorazio-irizpideak finkatzeko proposamena, jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita hilabeteko epean alegazioak aurkez ditzaten.

5. Desjabetzailea udala ez bada, udalari entzungo zaio hilabeteko epean. Udal administrazioari entzuteko epea eta interesdunei entzuteko epea aldi berean gerta daitezke, oso-osorik edo zati batean.

6. Alegazioen gaineko txostena egin ondoren, organo desjabetzaileak onartu beharko du espedientea.

7. Espedientea onartzen duen ebazpena, inola ere, espedientean agertzen diren ondasun eta eskubideen titular diren interesdunei jakinaraziko zaie. Titularrok 20 egun balioduneko epea izango dute espedientean ezarritako balorazioarekin ados dauden ala ez idatziz adierazteko organo desjabetzaileari.

8. Administrazio desjabetzaileak, hala badagokio, desjabetzeak eragindako lurralde-eremuan eskuduna den Nahitaez Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiari bidaliko dizkio espedientea eta inpugnatutako prezio-orria, balio justua finka dezan. Lurzoruari buruzko legedian ezarritako balorazio-irizpideak erabiliko dira balio justu hori finkatzeko.

9. Aipaturiko 20 eguneko epe horretan interesdunak balorazioaren aurka azaltzen ez badira, espedientea onartzeko egintzan ezarritakoa ontzat ematen dutela ulertuko da, eta balio justua behin betikotzat eta interesdunak ontzat emantzat joko da.

187. artikulua. Okupazioa presakoa deklaratzeko.

1. Administrazio desjabetzaileak, edo udalak berak nahitaezko desjabetzea berak gauzatzen duenean, eta arrazoiturik, okupazioa presakoa deklaratu ahal izango dute, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak aurreikusitako ondorioekin.

2. Ezarritako balorazioaren kopurua ordaintzeak edo gordailatzeak Nahitaezko Desjabetzearen Legearen 52. artikuluko 6, 7 eta 8. zenbakietan aurreikusitako ondorioak izango ditu, balio justua ezartzeari dagokionez egokiak diren helegiteak izapidetzen jarraitu ahal izateari kalterik eragin gabe.

188. artikulua. Jendaurrean jartzeko epean salatu ez diren akatsak.

Erregelamendu honen 181 eta 185. artikuluetan ezarritako jendaurrean jartzeko epean salatu eta justifikatu ez diren akatsek ez dute eragingo jarduketak baliogabetzea edo berritzea. Hala ere interesdunek, dagokion moduan, kalte-ordainak jasotzeko eskubidea izango dute.

189. artikulua. Balio justua ordaintzea.

1. Balio justua ordaintzeko unea iristean, beren aldeko erregistro-ziurtagiria dakarten interesdunei baino ez zaie ordainduko; bestela, kontsignatu egingo da. Erregistro-ziurtagirian, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluko oharra egin dela jaso beharko da, edo, halakorik ezean, interesdunaren eskubidea justifikatzen duten tituluak, tituluetan deskribaturiko finka berari buruz Jabetza Erregistroak emandako ezezko ziurtagiriekin osatuak. Kargarik izanez gero, karga horien titularrek ere agertu beharko dute.

2. Errealitatearen kontrako erregistro-adierazpenen bat dagoenean, hipoteka legerian adierazitako zeinahi bide erabilita edo Notariotza Erregelamenduaren 209. artikulua araberaz izapidetutako nabaritasun-aktaren bidez hura zuzendu edo ezeztatu dutenei ordaindu ahal izango zaie balio justua.

190. artikulua. Gordailuen Kutxa Orokorrean kontsignatzea.

1. Desjabetuak balio justua onartu nahi ez badu, edo jabaria egiaztatzeko behar adina titulu aurkezten ez badu, edo desjabetutako ondasun edo eskubidearen titulartasunaren inguruan gatazkarik badago, edo, orokorrean, Nahitaezko Desjabetzearen Araubidearen 51. artikuluko kasuren bat gertatzen bada, administrazioak haren zenbatekoa Gordailuen Kutxa Orokorrean kontsignatuko du.

2. Kontsignatzeko modua eta horren ondorioak, eta desjabetuak adostasuna dagoen mugarainoko kopurua jasotzeko duen ahalmena, Nahitaezko Desjabetzearen Legean eta Erregelamenduan ezarritakoaz arautuko dira. Dena den, jada abiatutako erreklamazioek jarraitu ahal izango dute.

191. artikulua. Dirutan edo trukatzeko bidez ordaintzea.

1. Balio justuaren ordainketa, desjabetze-sistema aplikatuta egiten diren desjabetzeetan zein banakakoetan, dirutan edo, desjabetuarekin hala adostuta, desjabetzearen onuradunaren beste partzela batzuekin trukatzeko egingo da. Dena den, ez da beharrezkoa izango desjabetuaren adostasuna birgaitzeko, berroneratzeko eta hiria berritzeko jarduketan kasuan gauzatan ordaintzeko, ordainketa hori kudeaketa-eremu beraren baitan eta obrak amaitzeko ezarritako denbora-tartearen baitan egiten denean; horrek guztiak birgaitzeari, berroneratzeari eta hiria berritzeari buruzko legerian aurreikusitakoa betez egingo da.

2. Area, sektore edo egikaritze-unitate berrietan egiten diren sustapen publikoko hirigintza-jarduketan, desjabetutako ondasun edo eskubideen balio justuaren ordainketa administrazio desjabetzaileak egin dezake, betiere desjabetuak ados badaude, jarduketak berak sortzen dituen partzelak erabiliz horretarako.

192. artikulua. Urbanizatzearen ondoriozko partzelekin ordaintzea.

1. Administrazioek erabaki ahal izateko urbanizatzearen ondoriozko partzelekin ordaintzea, beharrezkoa izango da administrazioak idatziz eskaintzea edo desjabetutako partikularrak idatziz eskatzea.

2. Bi kasuetan, partikularrak edo administrazioak, hurrenez hurren, hartutako erabakiaren berri emango dio beste alderdiari hamabost eguneko epean, eskaintza edo eskaria egiten den egunetik zenbatzen hasita.

3. Urbanizatzearen ondoriozko partzelekin ordaintzea onartu denean, udalak akta egingo du, horretan erasota utziz hasierako finkaren egoera eta balio justua onartzeko akordioan esleitutako balioa.

4. Urbanizatze-lana amaitzen denean, aktan esleitutako balio bera duen finka berri bat emanda ordainduko da desjabetzea.

5. Administrazio desjabetzaileak dagokion eskritura publikoa edo, hipoteka araudiaren arabera, inskriba daitekeen titulua emango dio desjabetuari, horretarako inolako onespene edo baimenen beharrik izan gabe, eta notariotza- eta erregistro-gastuak alderdien artean hitzartzen denaren arabera ordainduko dira.

6. Ez da balio justua artikulu honetan arautzen den moduan ordainduko, desjabetuak aldezturik eskaera egiten ez badu.

7. Desjabetutako finka ordaintzeko esleitzen den finka kargarik gabe emango da.

8. Desjabetuak, desjabetutako finka ordaintzeko ematen zaion finkaren balorazioarekin ados ez badago, hura esleiri badakioke ere, Nahitaezko Desjabetzearen Lurralde Epaimahaira jo dezake, finkaren balioa ezartzeko helburuarekin. Ebazpena desjabetuaren eskaeraren aldekoa bada, administrazioak dirutan konpentsatu beharko dio aldea.

193. artikulua. Jabetzea.

1. Ordainketa edo kontsignazioa egin ostean, okupazio akta bat edo gehiago egin daitezke, eta erregistroko finka bat edo gehiago bezala inskribatu ahal izango da jarduketaren xede izan den azalera guztia, edo haren zati bat, desjabetutako finka guztiak aldezturik inskribatu beharrik gabe. Finka horietakoren bat matrikulatugabe egoteak ez du eragotziko zuzenean inskripzio hori egin ahal izatea.

2. Okupazio akta edo aktak, okupatutako finka guztien ordainketaren aktez edo balio justuaren kontsignazioaren ziurtagiriez osatuak, inskriba daitezkeen tituluak izango dira; okupatutako finkak hipoteka-legeriak ezartzen duenaren arabera deskribatu behar dira. Aipatu tituluarekin eta hurrengo artikulua aipatzen dituen inskripzio guztiak egiteko beharrezkoak diren beste guztiarekin batera, eta hala badagokio, dagozkien planoak aurkeztu behar dira, eta horien ale bat Erregistroan artxibatuko da.

3. Inskripzioa egiteko orduan zalantzarik sortzen bada, okupatutako lurzoruan desjabetze-espeditentean aintzat hartu ez den erregistroko finkaren bat egotearekin lotuta, inskripzioa egiteari kalterik eragin gabe, egoera horren berri emango zaio erakunde desjabetzaileari, hurrengo artikuluan ezartzen den helburuarekin.

194. artikulua. Jabetzearen osteko hirugarren interesdunak.

1. Desjabetze-espeditentea amaitutakoan, eta nahitaezko desjabetzearen legeria orokorrean aurreikusitako baldintzak betez okupazio-akta edo -aktak egin direnean, ulertuko da administrazioak eskuratu dituela, kargarik gabe, espeditenteko finkak.

2. Administrazioarena izango da finken edukitza, behin haren eskubidea inskribatu eta gero, eta haren kontra ezin baliatuko da ezein akzio errealik edo interdiktu-akziorik.

3. Espedientea amaitu ondoren, eta behin okupazio-akta egin eta finkak edo eskubideak administrazioaren alde inskribatu eta gero, espedientean kontuan izan ez diren hirugarren batzuk agertzen badira, hirugarren horiek dagozkien akzio pertsonal guztiak mantenduko dituzte, eta balio justua edo desjabetzeagatiko kalte-ordainak jasotzeko eta haien zenbatekoa eztabaidatzeko baliatu ahal izango dituzte.

4. Behin espedientea guztiz amaitu eta gero, kontuan izan ez diren aurretiaz inskribaturiko finkak edo eskubideak agertzen badira, administrazio desjabetzaileak, ofizioz edo alderdi interesdunaren zein erregistratzailearen beraren eskariz, dagokion ezeztapena egin dezala eskatuko dio erregistratzaileari. Administrazio desjabetzaileak finka edo eskubide horien titularrak konpentsatu beharko ditu; administrazio horrek espediente osagarri bat egingo du dagozkion prezio-orriekin, eta gainerako finkentzat jarraitu den prozeduraren arabera izapidetuko da, hargatik eragotzi gabe titular horiek dagozkien beste zeinahi akzio mota baliatu ahal izatea.

5. Espedientean erregistro-titular gisa agertzen denari ordaindu bazaio balio justua, hirugarrenen akzioa ezin zuzenduko da administrazio desjabetzailearen kontra hirugarrenok agertu ez baziren espedientea izapidetzen zen bitarteko denbora baliodunean.

V. KAPITULUA

Birpartzelatze-kontzeptua, haren xedea eta birpartzelatze-motak

1. ATALA. BIRPARTZELATZEA

195. artikulua. Kontzeptua eta xedea.

1. Birpartzelaziotzat jotzen da egikaritze-unitate baten (jarraitu edo eten baten) eremuan dauden finka edo partzelak materialki biltzean oinarritzen den hirigintza-eragiketa, hirigintzaren plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko mugatua dagoena, eta plangintzaren arabera banatzeko helburua duena; dagokion administrazioari, agenteari edo egikaritzaren ardura duen emakidadunari finka edo partzela berriak esleitzen dizkie, hala badagokio, egindako kudeaketaren eta urbanizazioaren edota eraikuntzaren gastuak ordaintzeko, eta jabeei, kasu honetan bakoitzaren eskubideekiko proportzioan ordainduz.

2. Birpartzelazioak ondoko xedeetako bat edo gehiago izan ditzake:

- a) Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta kudeaketa-gastuak barne.
- b) Hirigintza-plangintzaren ondoriozko finka berriak sortzea.
- c) Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela edo orubeak erregularizatzea.
- d) Plangintzaren arabera eraikitzeko gai den lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna kokatzea.
- e) Aplikatu daitekeen legeriaren arabera, eta plangintzarako tresna zehatzaren arabera, udal-administrazioari laga beharreko finkak esleitzea, zuzkidurak, ekipamenduak edo zerbitzu publikoak ezar ditzan.
- f) Eraikigarritasun haztatutik dagokion portzentaia gauzatzeko beharrezkoak diren partzelak esleitzea udalari, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioen partaidetza

publikoaren arabera; horiek orube bihurtzeko urbanizatzeko kostua dauden finka, partzela edo eraikigarritasunen jabeek ordaindu beharko dute.

g) Hala badagokio, egikaritzearen ardura duen agente edo agentziari legez dagozkion partzelak esleitzea, egin duen kudeaketa eta bere gain hartutako urbanizazio-kostuak eta, hala dagokionean, eraikitzeakoak

ordaintzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen eta Erregelamendu honetan

aurreikusitakoaren arabera dagozkion gainerako finkak esleitzea.

h) Jabeei -hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera-, hasierako finka edo partzelen orde, egikaritzearen

ondoriozkoak ematea, eta jabeei 2/2006 Legearen eta Erregelamendu honen arabera dagozkien gainerako finka sortuak esleitzea.

3. Birpartzelatzea hasierako finkak instrumentalki bilduz gauzatu ahal izango da, edo hasierako finkak ordezkatur, sortu diren finken artean dagozkien bidez ordezkatur, betiere hipotekaren araudian ezarritako baldintzetan; helburu horretarako prestatzen den proiektuan adierazi egin beharko da zein aukerataraz jotzen den.

4. Birpartzelatzeari modu gehigarrian aplikatuko zaizkio nahitaezko desjabetzearen arauak, eta estatuko lurzoruaren legerian jasotakoak, balorazioak egiteko.

196. artikulua. Borondatezko eta nahitaezko birpartzelazioa.

1. Birpartzelazioa borondatezkoa edo nahitaezkoa izan daiteke.

2. Borondatezko birpartzelazioa egikaritze-unitateko (jarraitu edo eteneko) lursail guztien jabeek elkarrekin adostuta egiten dena da, edo, hala badagokio, lursailen jabeek egikaritzaren ardura duen agentearekin batera egindakoa. Dena dela, borondatezko birpartzelazioa eskritura publikoan formalizatuko da eta lehentasuna izango du nahitaezko birpartzelazioaren aurrean.

3. Udalak, ofizioz edo jarduketaren garapena eskatzen zaion agenteak eskatuta, ezartzen duenean, birpartzelazioa nahitaezkoa izango da, plangintza egikaritzeko beharrezkoa delako; eta nahitaezkoa izango da, halaber, borondatezko desjabetze gisa izapidetzen ari dela borondatezkotzat hartzen jarraitzeko baldintzak betetzeari uzten dionean.

197. artikulua. Birpartzelazio ekonomikoa.

1. Birpartzelazioa ekonomikoa izan daiteke:

a) Egikaritze-unitate batean gertatzen diren eraikinen, eraikuntzaren edo antzekoen egoerek ezinezko edo oso zail bihurtzen dutenean birpartzelazio materiala egitea, bai azalera osoan izan bai, gutxienez, haren laurden batean izan.

b) Aurreko letrak adierazten dituen egoerak gertatzen ez diren arren, egikaritze-unitatearen gutxienez ehuneko hirurogei ordezkatzaren duten jabeek horrela izatea onartzen dutenean.

2. Birpartzelazio ekonomikoa hauetara mugatuko da:

- a) Bere izaera ekonomikoa justifikatzeko baldintzak ez dituzten lursailetakoa birbanaketa materiala egitera, eta eragindakoen artean, aurreko zenbakiaren a) letran aurreikusitako kasuan, ordezeko kalte-ordainak ezartzera.
- b) Ordezko kalte-ordainak ezartzera, egokiak diren hasierako finken konfigurazio eta mugetan zuzenketak eginez, eta egikaritzaren ardura duen agente edo agentziaren (jabeak ez badira) eta udalaren aldeko esleipenak egitera.

198. artikulua. Finkak normalizatzea.

- 1. Birpartzelazioa finken konfigurazio fisikoa arautzera muga daiteke, horien konfigurazioa plangintzak eskatzen duen horretara egokitzeko helburuz.
- 2. Finken normalizazioa gauzatzeko, aldez aurretik eta helburu horrekin egikaritze-unitate bat mugatu ahal izango da, Erregelamendu honetan aurreikusitako moduan.
- 3. Finken normalizazioa eragindako finken muga berriak plangintzaren arabera zehaztera mugatuko da, betiere finka horien balioari ehuneko hamabostetik gorako proportzioan eragiten ez badio, ezta bertan dauden eraikinei ere.
- 4. Ehuneko hamabostetik gorakoak ez diren aldeak dirutan konpentsatuko dira, lurzoruari buruzko legeriaren balorazio-arauen arabera.

199. artikulua. Birpartzelatzeko beharrik ez duten kasuak. Birpartzelazioa ez da

beharrezkoa izango kasu hauetan:

- a) Plana desjabetze bidez egikaritzen denean.
- b) Jabe bakarreko lursailak izaki udalak, dagokion ordezeko dokumentua formalizatuz, horrela dela deklaritzen duenean.
- c) Aurretik birpartzelatu den azalera bati eragiten dion plan bat egikaritzea denean, betiere jabeen arteko oreka ekonomikoari eragin gabe.

2. ATALA BIRPARTZELAZIOAREN DOKUMENTUAK FORMALIZATZEA.

200. artikulua. Birpartzelatze-proiektuaren dokumentazioa.

- 1. Birpartzelazioa, edozein aldaeratakoa, dokumentu bidez formalizatu behar da, horien edukia, xedea eta zehaztapenak adierazten dituen proiektu batean.
- 2. Birpartzelatze-proiektuak, gutxienez, honako dokumentuak eduki behar ditu:

- a) Justifikazio-memoria, birpartzelazioaren xede den plangintzari buruzko aipamena jasotzen duena bera, birpartzelazioaren eragina jasango duten jabe eta interesdunen zerrendarekin, finken eta horiek ematen dituzten eskubideen deskribapenarekin, ondoriozko finken zehaztapenarekin eta horiek esleitzeko proposamen batekin batera.
- b) Plangintzaren zehaztapenak egikaritzeko desagerrarazi edo eraitsi behar diren eskubide, eraikin, eraikuntza edo landaketen balorazioa adierazten duen memoria ekonomikoa, behin-behineko likidazioaren kontua jaso behar duena.
- c) **Dokumentazio grafikoa, horren barnean direla, gutxienez, Erregelamendu honen 206. artikuluan aipatzen diren planoak.**

3. Birpartzelatze-proiektuaren eta, hala badagokio, hari gerora egiten zaizkion aldaketen paperezko ale bat eta euskarri informatikoko beste bat eman behar da, sortzen diren finkak georeferentziatuta dituen eta udalak, Katastroak eta Jabetza Erregistroak erabili ohi dituzten formatuekin bateragarria den formatu batean.

Behin betiko onespena ematen zaionean, Jabetza Erregistroan inskribatzera begira hipoteka-araudiak eskatzen duen amaierako dokumentuaren adina ale emango dira.

3. ATALA BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

201. artikulua. Edukia.

Birpartzelatze-proiektuaren justifikazio-memoriak, gutxienez, alderdi hauek aipatu behar ditu:

- a) Birpartzelazioa eginez egikaritzen den plangintzaren aurrekariak, eta birpartzelazioa arrazoitzen duten bestelako inguruabar edo erabakiak, hala badagokio gertatzen diren bestelako berezitasunekin batera. Partikular batek bultzatua denean, hura sustatzeko ahalmena ematen dion titulua adierazi behar da, eta baita pertsona hori identifikatzea ahalbidetzen duten datu guztiak ere.
- b) Birpartzelazioaren xede den arearen deskribapena, hura osatzen duten hasierako finken mugak eta horiek, hipoteka-araudiak eskatzen dituen baldintzetan, behar bezala identifikatzea ahalbidetuko duten gainerako datuak adieraziz.
- c) Birpartzelazioaren eragina jasaten duten interesdunen zerrenda eta horien eskubideak zehazteko eta kuantifikatzeko erabilitako irizpideak. Eskubide horiek birpartzela daitekeen unitatearen baitan dauden finken azalerarekiko proportzionalak izan behar dira.
- d) Hala badagokio, esleitutako azalerak baloratzeko irizpideak.
- e) Eratutako finkak esleitzeko irizpideak eta esleipen-proposamena.
- f) Suntsitu behar diren eraikin eta gainerako elementuak eta esleipendunei dagozkien karga eta gastuak baloratzeko irizpideak.
- g) Hasierako finkei ezartzen zaizkien eta antolamenduari bateragarriak diren kargen zehaztapena; sortzen diren finketara aldatu behar dira karga horiek, subrogazio errealaren bidez, eta hipoteka-araudiarekin bat.
- h) Hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35.4. artikuluan

ezarritakoaren arabera erabilitako haztapen-koefizienteen zehaztapen eta justifikazioa.

- i) Bestela legokiokkeen eraikigarritasuna esleitzeari uko eginez jarduketan parte hartzea bazterten duen jabeak jaso beharreko konpentsazioa baloratzeko irizpideak.
- j) Hipoteka-araudiaren arabera egin behar diren bestelako eragiketa juridikoen zehaztapena.
- k) Proposatzen diren akordioak azaltzen laguntzen duen beste edozein zirkunstantzia.

202. artikulua. Birpartzelazioak eragindako pertsona interesdunen zerrenda.

1. Justifikazio-memoriak birpartzelatzeak eragindako interesdunen zerrenda izan behar du, hipoteka-araudian ezarritako baldintzetan horiek behar bezala identifikatzea ahalbidetuko duten datuak adierazita.

2. Birpartzelatzeak eragindako pertsona interesduntzat joko dira titulartasun presuntzioa eragiten duten erregistro publikoetan jasota daudenak edo, horrelakorik ezean, eragindako finka edo eraikigarritasun-eskubideen jabari-eskubideen titular gisa erregistro fiskaletan izaera horrekin azaltzen direnak, edo Jabetza Erregistroan inskribatutako beste edozein eskubide erreal edo pertsonalen titular gisa azaltzen direnak, eta, zehazki, honako hauek:

a) Birpartzela daitekeen arean dauden lursailen jabeak, edo dagokion egikaritze-unitatean bere eskubidea baliatu behar duten eragindako lursail edo eraikigarritasunen jabeak; duten titulartasuna Jabetza Erregistroak egindako jabari eta kargen ziurtagiriaren bidez egiaztatu behar da, inskribatuen kasuan, eta Zuzenbidean balioduna den beste edozein bide erabilia, ez inskribatuen kasuan.

b) Lursailen gaineko eskubide errealak dituzten gainerako titularrak, titulartasuna aurreko letran adierazitako moduan egiaztatu beharko dela.

c) Landako eta hiriko maizterrak eta errentariak.

d) Dagokion udala, urbanizazio-, eraikuntza- edo birgaitze-jarduketatik eratorritako gainbalioetan parte-hartzeagatik dagokion kuotaren indarrez.

Hala ere, aipatu partaidetza duten partzelak zuzenean esleitu ahal izango zaizkio udal jarduleak izendatzen duen sektore publikoko zuzenbide publiko edo pribatuko edozein pertsona juridikori, eta esleipenduna interesdun bilakatuko da.

e) Zuzkidurak, ekipamenduak edo zerbitzuak ezartzeko lursail-lagapenak jasoko dituen administrazioa, administrazio hori udal jardulea ez denean.

f) Egikaritzearen ardura duen agente edo agentziak, hala badagokio, sortutako urbanizazio-kostuak edo, hala dagokionean, eraikuntza-kostuak lursailekin ordaintzen direnean; jatorrizko jabeari itzultzeko berariazko baldintza suntsiarazlearen karga ezarriko zaie lursail horiei, programaren, esleipen egintzaren

edo hirigintza-hitzarmenaren zehaztapenak bete ez eta jatorrizko jabeak hori eskatuz gero. Ez da beharrezkoa izango baldintza hori ezartzea, jabearekin bestelako hitzarmen bat egin bada,

edo, sektore publikoko kontratuen legerian ezarritakoaren arabera, behar adinako berme finantzarioa eskaini bada.

g) Enpresa hornitzaileak, plangintzak azpiegituretarako edo hiri-zerbitzuetarako bideratzen dituen partzelen gaineko edozein eskubideren esleipendun direnean.

h) Agertzen den eta bere eskubidea edo legezko interesa justifikatzen duen beste edozein pertsona.

3. Birpartzelazioarekin iraungitzen ez diren eskubide errealeen titularrak beren eskubideari dagozkion finka eratuen esleipendunak izango dira, eskuratzeko-titulua berarekin, subrogazio errealearen printzipioa betez.

203. artikulua. Eratutako finkak zehaztea eta horiek esleitzeko proposamena.

1. Justifikazio-memoriak ondoriozko finkak esleitzeko proposamen bat izan behar du, eta honako gai hauek adierazi behar ditu:

a) Eratutako finka bakoitzaren, irabaztekoen zen bestelakoan, hipoteka-araudiaren araberrako deskribapena, eta, aurreko artikuluan adierazitako pertsonen artean, finka horien esleipenduna edo esleipendunen zehaztapena, hala badagokio esleipena zein titulurekin egiten den adieraziz.

Udalari, hirigintza-jarduketatik eratorritako gainbalioetan duen parte-hartzeagatik, esleitu behar zaizkion finkak duten balio ekonomikoaren ordaintzetaz ordezkatzeko direnean Erregelamendu honetan ezarritakoa betez, eskualdatzeak dituen muga, betebeharrak, epe edo baldintzak jasotzeko behar dira.

b) Hala dagokionean, esleipenak zehazten duen pertsona esleipendunak birpartzelazioari emandako finkaren, finken, edo finka zatien aipamena.

c) Eratzen den finka bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrek jarduketaren guztizko eraikigarritasunean eta urbanizazio-kostuetan duen partaidetza-koefizientea. Hala badagokio, haren kontserbazio-kostuetan duen partaidetza-kuota ere adierazi behar da.

d) Hala badagokio, ondoriozko finketara aldatutako kargak, horien sorburua den jatorrizko finka zein den adieraziz, Erregelamendu honetan eta dagokion hipoteka-araudian aurreikusitako kasuetan.

e) Egikaritzen den plangintzak horrela ezartzen duelako eratzen diren finkei ezartzen zaizkien kargak, edo eratzen diren finketan egikaritzen den eraikuntzaren funtzionaltasunerako beharrezkoak direnak.

f) Egikaritzen den plangintzak hori aurreikusten duela-eta, eraikigarritasuna zorupean, lurzoruan edo hegalkinetan duten finkak esleitzen diren kasuan, eta plano horietako bakoitzaren esleipendunak pertsona berak ez direnean, esleipendun bakoitzaren jabetza-eskubidea baliatzea arautuko duen araubide juridikoa jasotzeko behar du birpartzelatze-proiektuak, eta honakoak zehaztuko ditu halaber: eraikuntza-proiektua idazteko modua, obra-lizentzia eskatzeko epea, eraikuntza-proiektua zein epean egikaritu behar den, jarduketa ordaintzeko kuoten kopurua, eratzen den jabeen elkartearen estatutuak formulatzeko arauak, eta jabe bakoitzari elkartean dagokion partaidetza-kuota, hura eratzea beharrezkoa denean.

Ezartzen diren epeak ez badira betetzen, udalak egikaritze-agindua eman ahal izango du, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 203. artikuluan ezarritako baldintzei jarraiki.

2. Jabeen esleitzen zaizkien partzela eratuek ordezkatu egingo dituzte haien emandako finak, dagozkien titulartasunetan inolako etenik eragin gabe, ondorio guztietarako.

4. ATALA

BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN MEMORIA EKONOMIKOA

204. artikulua. Kalte-ordainak.

1. Memoria ekonomikoak, hala dagokionean, ordaindu beharreko kalte-ordainen balorazioa adierazten duen atal bat izan behar du.

2. Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka edo partzeletan dauden eskubide, landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta proiektuaren xede den plangintzarekin bateraezinak badira.

205. artikulua. Behin-behineko likidazioaren kontua.

1. Memoria ekonomikoak behin-behineko likidazio kontua izan behar du, ondoriozko finken esleipendun guztien artean urbanizazio-jarduketaren ondoriozko gastuen hainbanaketa eginda bertan, erregelamendu honetan ezarritakoa betez.

Partzela bakoitzak sortutako kuoten amaierako zenbatekoa zehazteko, jarduketaren ondorioz eratzten diren partzela guztien artean banatuko dira jarduketaren guztirako kargak, bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasunarekiko proportzio zuzenari jarraiki; salbuespen batzuetan, banaketa irizpide hori aldatu ahal izango da, birpartzelatze-proiektua onartzeko orduan ezarritako arau objektibo eta orokorrak betez. Izan ere, partzela batzuek egoera bereizgarriak izango dituzte, gizarteak balio handia ematen dien ekipamendu edo zerbitzu komunitatik gertu egotean ohiz kanpoko errentagarritasuna edukitzeagatik, eta egoera bereizgarri horiek konpentsatu egin beharko dira, betiere birpartzelatze-proiektuan behar bezala kalkulaturik errentagarritasun hori, tasazio-sozietate independente baten bermea duen merkatu-azterketa batean oinarrituta.

2. Proiektuaren behin-behineko likidazioaren kontuan, aurreko artikulua aipatzen dituen kalte-ordainak sartu behar dira, eta baita esleipenetan gertatutako desberdintasunei, txikiagora zein handiagora jotzeagatik gertatutakoei, dagozkienak ere, horien kopurua dena dela.

3. Esleipenetan gertatutako desberdintasunen artean sartuko dira, halaber, Erregelamendu honetan aurreikusitakoaren arabera, jabe jakin batzuei egozten zaizkien gehiegizko eraikigarritasunak.

4. Likidazioaren kontuak dagokion saldoa ezarriko du, eta jabeetako bat hartzekodun garbia bada, haren hasierako finka, partzela edo orubea okupatu ahal izateko aurrez ordaindu beharko zaio likidazioaren kontuak aurreikusten duen saldoa, betiere behin betiko likidazioa egiteko baldintzapean.

206. artikulua. Jarduketan parte hartzeari ezetza emateko eskubidea baliatzea.

1. Jabeak jarduketan parte hartzeari uko egin diezaioke, eta, horretarako, modu irmo eta behin betikoan egin beharko dio uko esparrua birpartzelatzeko proiektuan inolako eraikigarritasunen esleipendun izateari, modu arrazoituan betiere; uko horrek udalaren eta gainerako jabe eraginen onarpena beharko du.

Ukoa notario-dokumentu publiko batean formalizatu behar da, edo fede-emaile gisa diharduen udaleko funtzionario baten aurrean formulatu; kasu horretan, udaleko funtzionarioak dagozkion legezko betebeharrekin egindako dokumentu administratibo batean islatuko du ukoa.

Kasu horretan, administrazioak balio justua zehazteko espedienteari hasiera emango dio eta, horrelakorik egin ezean, artikulua honen hurrengo zenbakietan ezartzen dena betez jardungo da.

2. Birpartzelatze-proiektua dagokion konpentsazioa ezartzera mugatuko da, balorazioaren arloko estatu mailako legeriaren arabera, eta jarraian adierazten diren arauak betez, jabe horri legokiokeen eraikigarritasuna esleituko du, honela:

- a) Udalari, beronek erabakitzen duen proportzioan, udal lurzoru-ondarean sartzeko.
- b) Egikaritzearen ardura duen agente edo agentziari, hala eskatzen badute, osorik edo udalari esleitu ez zaion zatian, eta ehuneko berrogeita hamarreko muga errespetatuz jabe batek edo gehiagok eraikigarritasun honetan parte hartzea eskatu baldin badute.
- c) Jabe batek edo gehiagok eskatu badute prozesuan parte hartzeari uko egin dioten jabeen eraikigarritasunaren kargu egitea, horiek guztiak izango dira udalari edo egikaritzearen ardura duen agente edo agentziari esleitu ez zaion eraikigarritasunaren esleipendunak, dagozkien eskubideekiko proportzioan.
- d) Udalari, jabe batek berak haren kargu egiteko interesik azaldu ez badu, izaera fiduzionarioarekin, eta tokiko erakundeen ondasunen legerian aurreikusitako baldintzetan besterentzeari ekiteko helburuz. Gauza bera egingo da esleipendunak dagokion konpentsazioa ordaintzeko betebeharra betetzen ez duenean.

3. Eraikigarritasunaren esleipendunari edo esleipendunei berariazko baldintza suntsiarazle bat ezarriko zaie, jabeari aitortutako konpentsazioa ordaintzekoa alegia, non eta birpartzelatze-proiektua behin betiko onetsi aurretik dagokien zenbatekoa udalean kontsignatzen ez duten.

Helburu horrekin, proiektuan adierazi behar da zein diren jarduketan parte hartzeari uko egin dion jabeari aitortutako konpentsazioaren ordaintzaren berme gisa baldintza suntsiarazlearen karga ezarri zaien finkak, zenbateko bermatua ere adierazita, hau finken artean banatuko baita, bakoitzari dagokion eraikigarritasunarekiko proportzioan.

Bestela, konpentsazioaren ordainketa proiektua behin betiko onartzen denetik hurrengo hogeita hamar egun balioduneko epean egin behar da, aurreko zenbakiko d) letran aurreikusitako kasuan izan ezik; kasu horretan, udalaren diruzaintzan esleipenaren prezioa sartu den egunetik zenbatzen hasita, hurrengo hogeita hamar egun baliodunetan egin behar da ordainketa. Azken kasu horretan, proiektua behin betiko onetsi ostean okupa daitezke obrak egiteko lursailak, ordainketa egin ez bada ere.

4. Birpartzelatze-proiektua behin betiko onetsi ostean, ezingo da uko-eskubide hori baliatu.

5. Jabeek garapenean parte hartzea onartzen dutela ulertuko da, artikuluko honen 1. zenbakian aurreikusitako moduan berariaz uko egiten ez badute.

5. ATALA BIRPARTZELATZE-PROIEKTUAREN DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

207. artikulua. Planoak eta birpartzelatze-proiektuaren bestelako dokumentazioa.

Birpartzelatze-proiektuak, gutxienez, honako plano eta dokumentuak izan behar ditu:

- a) Birpartzelatzearen xede den unitatearen kokapenaren planoak, udalerriarekiko.
- b) Unitatea osatzen duten lursailen jasotze topografikoa.
- c) Birpartzelatzearen xede den unitatearen mugak eta deskribapena, emandako finken mugak, eraikinak eta lursailean dauden gainerako elementuak zein diren adierazita.
- d) Egikaritze-unitatearen hirigintzako xehetasuneko antolamenduaren planoak, eratzen diren partzela edo finken sailkapena barne.
- e) Partzela edo finka eratu esleituen planoak, horien mugak adierazita.
- f) Emandako finkak eta esleitutako finkak gainjartzen dituen planoak.
- g) Eratzen den finka bakoitzaren deskribapen fitxak eta fitxa grafikoak, horietan jasoz finken planoak, eraiki daitezkeen eremuaren definizioa, derrigorrezko lerrokadurak, derrigorrezko atzeraemanguneak, azalera, eraikigarritasuna, erabilera, tipologia, kargak eta eraikina eraiki ahal izateko elementu arkitektonikoen, esaterako, solairu kopuru, bolumen eraiki eta gehienezko altueraren definizioa.

2. Planoei dagokienez, derrigorrez bete beharko dira honakoak:

- a) Posible denean, katastroko oinarri grafikoak erabiliz egin beharko dira, Katastroarekin eta harekin koordinatutako gainerako tresnekin bateragarriak izan daitezzen, Jabetza Erregistroarekin bereziki, teknikari eskudunak sinatutako plano topografikoan islatutako errealitate fisikoaren lehentasunari kalterik eragin gabe.
- b) Haietako zehaztapenak neurtzeko eta identifikatzeko egokia den eskalan jaso beharko dira, mugak eta gainerako grafismoak hautemateko behar adina argi.

c) Ohiko euskarrian eta euskarri informatikoan formalizatu behar dira, eratzen diren finkak behar bezala geoerreferentziatuta gera daitezen, eta informazio hori udalak, Jabetza Erregistroak eta Katastroak tratatzeko irisgarria izan dadin.

3. Partzelen sinbologia grafikoa eta zenbakikuntza uniformeak eta adiera bakarrekoak izan behar dira proiektu osoan. Ezin dira erabili ohiko jardunean komunak direnen aurka doazen sinboloak, ezta akatsak eragiten dituztenak edo esanahia behar bezala azalduta ez dutenak ere.

VI. KAPITULUA

Birpartzelatze-proiektua onartzeko prozedura

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

208. artikulua. Birpartzelatze-proiektua egitea eta izapidetzea.

Birpartzelatze-proiektua urbanizazioaren sustatzaileak, eragindako jabeak, hitzarmen-batzarrak, hirigintza-intereseko elkarteak, urbanizazioa egiten duen agenteak edo agentziak eta, betiere, udalak idatzi eta formulatu dezakete.

209. artikulua. Lizentzia-emateak etetea.

1. Egikaritze-unitatea mugatzeak, hain justu, birpartzelatzeko egoeran jartzen ditu lursailak, eta birpartzelatzeko eragiketa administrazio-bidean irmoa izan bitartean debekatuta egongo da partzelatzeko eta eraikitze lizentziarik ematea.

2. Etenaren baitan sartuta egongo dira oin berriko obren edo dauden eraikinak berritzeko obren lizentziak, lur mugimenduenak eta jarduketa-programak eragindako finken konfigurazio fisikoari eragiten dion beste edozein obratarako lizentziak, birpartzelatzearen emaitza nahas dezaketenekin batera.

3. Lursailak birpartzelatze-egoeran kokatu aurretik lizentziak eskatu dituztenek, aplika daitekeen legeri orokorrean aurreikusitako baldintzetan eta kontzeptuengatik ordaina jasotzeko eskubidea izango dute.

210. artikulua. Birpartzelatze-espeditentea hasi aurretik emandako lizentziak berrikustea.

1. Lursailak birpartzelatze-egoerara igaro aurretik esleitutako lizentziak berrikusi eta eraginik gabe utzi ahal izango ditu horiek eman zituen administrazioak, lizentzia horiek plangintza egikaritzearekin bateraezinak direnean.

2. Lizentziak baimendutako obrek birpartzelatzearen emaitza aurretik baldintzatu dezaketela irizten zaionean, edo hirugarren interesdunen eskubidea kaltetu dezaketela, lizentzia baliorik gabe utz daiteke, aldez aurretik kalte-ordainak emanez, urbanizazio-gastuen

kontzeptuan, proiektuaren kontura. Baimendutako obrak egiten ari diren kasuan, udalak erabakiko du, hala dagokionean, zein baldintzatan amaitu daitezkeen dagoeneko hasita dauden obrak, edo garatzen ari ziren erabileretako zeinek jarrai dezaketen.

3. Nolanahi ere, lizentzia baliogabetzeko akordio arrazoitua beharko da, eta interesdunei alde zuzenetik entzun beharko zaie.

211. artikulua. Eragindako finka eta eraikigarritasunen inguruabarrak aztertzeko prestatze-jarduketak.

1. Birpartzelatzeak eragindako higiezin jabeak eta eskubideen titularrak behartuta daude dituzten tituluak erakustera, eta haien finkei eragiten dieten eta ezagutzen dituzten egoera juridikoak deklaratzera. Horretaz gainera, antolamenduarekin bateraezinak diren ondasun eta eskubideak baloratzeko behar adina datu ematera behartuta daude.

2. Aurreko zenbakiak aipatzen dituen deklarazioetan ez-egiteak, akatsak edo faltsutzeak egoteak ez dio eragingo birpartzelatzearen emaitza objektiboari.

3. Finken tituluen eta errealitate fisikoaren arteko harmoniarik ez badago, birpartzelatze-prozeduran errealitate fisikoa gailenduko da.

4. Birpartzelatze-prozeduran agerian jartzen diren ondasun eta eskubideen titulartasunaren gaineko auzi zibilak daudenean, zalantzazko edo auzigai gisa sailkatu behar du proiektuak titulartasuna, dagokionaren arabera, eta udalak eztabaidan edo auzian dauden eskubide eta interesen ordezkapen egokia zaindu behar du, prozeduraren izapidetze eta ebazpenaren ondorio hutsekin. Aipatu titulartasunei egotz dakizkiekeen gastuak premiamendu bidez gauza daitezke, ordaintzen ez badira.

5. Doaneko lagapenez lortu gabeko jabari publikoko ondasunak baldin badaude egikaritze-unitatean, ondasunon titularra den administrazioaren esku egongo da unitatearen azalerari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna.

Lehendik dauden jabari eta erabilera publikoko ondasunen azalerak, legezko betebeharrak betetzearren doan eskuratu direnak, hirigintzaren plangintza egikaritzearen ondorioz eratutakoekin ordezkaturiko dira, azken hauek haiek bezalakoak edo handiagoak badira. Hasierako ondasunak handiagoak badira, soberakina partzela eraikigarrietan eskuratuko du administrazioak, dagokion proportzioan.

212. artikulua. Eragindako pertsona titularrak zein diren zehazteko eta hirugarrenen aurrean argitaratzeko prestatze-jarduketak.

1. Erregelamendu honetan ezarritakoaren arabera birpartzelatzeari ekiten zaionetik, udalak edo hura sustatzen duen pertsonak dagokion Jabetza Erregistroari eskatu beharko dio, dagokion jakinarazpena eginez horretarako eta indarrean dagoen hipoteka-araudiarekin bat,

proiektuak eragiten dion finka bakoitzaren bazterreko oharra egiteko, eta jabariaren eta kargen erregistroko ziurtagiria emateko.

2. Ezin da inolako birpartzelatzerik izapidetu aurreko zenbakian aurreikusitakoa eskatu delako sinestamendua eman gabe.

3. Bazterreko oharrak aplika daitekeen hipoteka-araudian ezarritako indarraldia izango du, eta bertan ezarritako ondorioak eragingo ditu.

4. Bazterreko oharra egitea sustatu duenak, hura bere kontura indargabetzera behartuta egongo da, oharra egiteko zilegitasuna eman dion izapideari uko egiten badio, edo udalak onartzen ez badu. Hori egiten ez badu, administrazioak egikarituko du, haren kontura.

2. ATALA

NAHITAEZKO BIRPARTZELATZE-PROIEKTUA IZAPIDETZEA ETA ONARTZEA

213. artikulua. Nahitaezko birpartzelatze-proiektua izapidetzea.

1. Birpartzelatze-proiektuaren izapideak prozedura arrunta edo, hala dagokionean, prozedura erraztua jarraitu ahal izango du, honako arauak betez:

A) Prozedura arrunta.

1. Udal administrazioak, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo Lurralde Historikoak -dagokien sektoreko eskumenetan-, hitzarmen-batzarrek eta, hala dagokionean, egikaritzearen ardura duen agenteak formulatutako nahitaezko birpartzelatze-proiektuak, behin betiko onartu aurretik, artikulua honetan aurreikusitako izapideak bete behar ditu.

2. Ekimen partikularreko nahitaezko birpartzelatze-proiektuak onesteko eskaeren aurrean, soilik gabeziak zuzentzeko edo dokumentuak aurkezteko eskaria egin ahal izango da.

3. Dagokion udaleko alkatetzak, edo hitzarmen-batzarrak sistema horren bitartez jarduten denean, irizten badio proiektuak betetzen dituela Erregelamendu honetan ezarritako baldintzak, gutxienez hilabetez jendaurrean erakustea erabakiko du. Lehenengo argitalpena egin aurretik, birpartzelatze-proiektuaren onespenezko prozedura abiarazi delako jakinarazpen formala egingo zaie, banaka, birpartzelazioan interesa duten pertsonei, eta jakinaraziko zaie ezen, izapidearen epean, formalki deklaratu beharko dela jarduketa egikaritzeko prozesuan onura eta kargak ekitatez banatzeko araubideari jarraiki -eta helburu horrekin legez emandako ahalmena baliatuz- parte ez hartzeko nahia, Erregelamendu honetan aurreikusitakoaren arabera.

Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratutako ediktu bidez iragarriko da jendaurreko informazioa, eta udalerrian gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuz halaber, bestelako baliabide elektronikoak baliatzeari kalterik eragin gabe.

Agente edo agentzia urbanizatzaile baten edo emakidadun baten bitartez jarduten denean, egiten den jakinarazpenean eta ediktuetan adieraziko da ezen jabeak, birpartzelatze-proiektua jendaurrean jartzeko epea amaitu aurretik, ziurtatu egin behar duela aipatu urbanizatzaileari ordaintzea, eta horretarako berme finantzarioa edo erreala eman beharko duela, urbanizatzaileak berak emandakoarekiko proportzionala. Ohar baten bidez adieraziko da, bestetik, bermea entitate urbanizatzaileari epearen barruan aurkezten ez bazaio, honek aukeratu ahal izango duela dagokion ordainketa lursail eraikigarrien lagapenaren bidez jasotzea, urbanizatzeko-jarduketaren programak hori aurreikusten duenean, edo udalari exijitu ahal izango diola bermatu behar den kopurua betebeharra betetzen ez duen jabearen ondasunen gaineko premiamendu administratiboaren bidez ordainaraztea.

Hilabeteko epea ediktua azkenekoz argitaratu eta biharamunean hasiko da, eta epe horretan zehar birpartzelatze proiektua:

- a) Udal bulegoetan egongo da, herritarrek kontsulta dezaten.
- b) Informazioaren teknologia berrien bitartez kontsultatzeko eskura egon behar da, dagokion udalaren gaitasunaren arabera posible denean.

4. Aurreko 3. puntuan araututako jendaurreko informazioko epean eskura egon behar da.

- a) Interesa duen edozein pertsonak egokitzat jotzen dituen alegazioak, iradokizunak, oharrak eta erreklamazioak egin ditzake.
- b) Jabeek, gainera, eta helburu horrekin legez eman zaien ahalmena baliatuz, **erregelamendu honen 205. artikuluan jasotako baldintzetan** jarduketaren egikaritzean parte hartzearen inguruan duten asmoa adierazi edo, hala dagokionean, berretsi beharko dute.
- c) Jabeek, egikaritzearen ardura duen agenteak eta udalak eskakizunak egin ahal izango dizkiote elkarri, modu frogagarri batez, **Erregelamendu honen 205. artikuluan 2. zenbakiak** aipatzen duen ordezkoko kalte-ordaina ordaintzea edo kobratzea dagokien zehazteko.

B) Prozedura erraztua.

Egikaritzearen ardura duen entitateak nahitaezko birpartzelatze-proiektuaren izapidea bultza dezake, prozedura erraztuaren bidez; prozedura hori notarioaren esku-hartzearekin eta haren ardurapean eramango da aurrera, honako berezitasun hauekin bat:

1. Dagokion udalean gordailutu behar den eta protokoloan sartu behar den dokumentua birpartzelatze-proiektua da.

2. Proiektua jendaurrean jartzeko epean zehar, egikaritzearen ardura duen entitateak artikuluan honen 1. zenbakiko A) letraren 3. atalean ezarritako jarduketak garatuko ditu, argi eta garbi adieraziz bere ekimenaren xedea eta ezaugarriak, birpartzelatze-proiektua zein notariotzatan protokolizatu den, eta udalean gordailututa eta (ahal denean, informazioaren teknologia berrien bitartez) eskura dagoen alea identifikatzea ahalbidetzen duten datuak, ohar eginez, bide batez, iragarkia azkenekoz argitaratzen denetik jendaurrean jartzeko epean zehar edonor ager daitekeela notariotzan, bai birpartzelatze-proiektuaren

protokolizazio aktaren kopia bat eskatzeko bai hura erakuts diezaioten eskatzeko. Kopia eskatzen bada, eskatzen duen pertsonak ordaindu beharko ditu hura egiteko sortzen diren notarioaren ordainsariak .

Horretaz gainera, idatziz jasoko da edozein interesdunek aukera duela alegazioak egiteko, eta baita udalean bertan emandako dokumentaziotik eratorritako jarduketak kontsultatzeko ere.

3. Birpartzelatze-proiektuaren gainerako izapideak, behin betiko onesten den arte, hurrengo artikuluetan ezarritakoaren arabera arautuko dira, betiere egikaritzearen ardura duen entitateak aurreko 2. arauan ezarritakoa betetzen dela ziurtatzen duen unetik aurrera.

214. artikulua. Entzuteko izapide berria eman behar den kasuak.

1. Jendaurrean jartzeko epearen ostean, jendaurrean jarritako birpartzelatze-proiektuan kontuan hartu ez den erregistroko titularrik azaltzen bada, alkatetzak entzunaldia emango die horiei, hilabeteko epeaz gutxienez, kasuan kasuko birpartzelatze-eragiketaren konplexutasunaren arabera, eta jendaurrean jartzeko epe berririk behar gabe.

2. Gauza bera egingo da jendaurrean jartzeko epearen emaitza gisa adostu diren aldaketen eragina jasaten dutenekin.

215. artikulua. Nahitaezko birpartzelatze-proiektuaren izapidetzea amaitzea eta onestea.

1. Aurreko bi artikuluetan aipatzen diren izapideak amaitu ostean, eta jarduketa-multzoari eta jendaurreko informazioko epean aurkeztutako alegazioei buruz udaleko zerbitzu teknikoek eta juridikoek emandako txostena bideratu ostean, udal-organo eskudunak nahitaezko birpartzelatze-proiektuaren behin betiko onespenerari ekingo dio.

2. Onespena egin daiteke:

a) Onespen hutsa eta soila emanez.

b) Zalantzarik gabe adierazten diren eta proiektuan behin betiko sartuta geratuko diren zuzenketekin.

3. Behin betiko onespeneraren akordioak ondorio osoak izango ditu hartzen denetik, eta luzamendutan ibili gabe inskribatu beharko da, aplika daitekeen hipoteka-araudian aurreikusitako baldintzetan.

216. artikulua. Ekimen pribatuko nahitaezko birpartzelatze-proiektuen inguruan ebazteko gehienezko epea.

1. Nahitaezko birpartzelatze-proiektua ekimen pribatukoa denean, behin betiko onespeneraren berriazko ebazpenaren jakinarazpena, gehienez, sei hilabeteko epean egin behar da.

2. Aipatu gehienezko epean berriazko jakinarazpenik egin ez bada, administrazioaren isiltasunez proiektua onartutzat joko da.

3. Artikulu honen aurreko zenbakietan ezarritakoa ez da aplikatuko birpartzelatze-proiektua hirigintza-, eraikuntza- edo birgaitze-jarduketaren programarekin batera izapidetzen den kasuetan, eta udalak berriazko ebazpena eman beharko du, horren faltan ezingo baita onartutzat eman.

217. artikulua. Behin betiko onarpenaren akordioa argitaratzea eta nahitaezko birpartzelatze-proiektua inskribatzea.

1. Birpartzelatze-proiektua behin betiko onesteko akordioaren berri emango zaie, pertsonalki, proiektuak eragindako guztiei, eta dagokion lurralde historikoko aldiakari ofizialean eta udalerrian gehien saltzen den egunkarietako batean argitaratuko da.

2. Aurreko atalean ezarritakoa betetzen denean, aplika daitekeen hipoteka-araudiak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituen eta inskriba daitekeen titulua emango du udalak, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko du; helburu horrekin, egikaritzearen ardura duen entitateari beharrezkoa den dokumentazioa eman diezaiolke, hain zuzen honek zaindu dezan hartan aurkeztea.

3. Inskriba daitekeen tituluak egiaztatuko du aurreko 1 eta 2 zenbakietan ezarritakoa betetzen dela, udalak egindako ziurtagiriaren bidez; honek, gainera, onarpenaren akordioa bide administratiboan irmoa delako adierazpena jasoko du, eta une horretatik aurrera Jabetza Erregistroan sartu ahal izango da.

4. Egikaritzen den birpartzelatze-proiektuaren eta planaren aurka ez doazen eragiketa juridiko osagarriak onets ditzake udalak, artikulu honetan aurreikusitako baldintzekin formalizatuz horiek. Gainera, edozein unetan, inskriba daitekeen tituluan behar adina zuzenketa egin ahal izango ditu, izatezko akats materialak edo akats aritmetikoekin lotutakoak direnean.

Jabetza Erregistroaren kalifikazioaren araberakoa izan dadin birpartzelatze-proiektuan egiten diren gainerako aldaketak ezingo dira agindu, eskatutako zuzenketaren eragina jasaten duten eskubide errealen titular guztiei aldeztatik entzun gabe.

3. ATALA

BORONDATEZKO BIRPARTZELATZE-PROIEKTUA ONARTZEKO PROZEDURA

218. artikulua. Borondatezko birpartzelatze-proiektua izapidetzea eta onartzea.

1. Izapidetzeko prozedura arruntak arau hauek bete behar ditu:

1. Eskritura publikoan formalizatutako borondatezko birpartzelatze-proposamena birpartzelatzearen xede den eremuaren azalera guztia ordezkatzen duten jabeek eta eskubide errealeen gainerako titularrek formulatu beharko dute, egikaritzearen ardura duen agente edo agentziarekin batera hala badagokio.
 2. Borondatezko birpartzelatze-proposamena aurkeztu ostean, alkatetzak jendaurrean jarriko du eta udaleko zerbitzu teknikoek txostena egingo dute, hilabeteko epean.
 3. Aurreko zenbakian aipatutako izapideak amaitu ostean, dagokion udal-organoak borondatezko birpartzelatze-proiektuaren behin betiko onespenera ekingo dio.
 4. Onespenera **Erregelamendu honen 215. artikuluko 2. zenbakian** aurreikusitako baldintza beretan egin daiteke.
 5. Udal onespenera egokitu ostean, birpartzelatzea Jabetza Erregistroan inskribatzeko nahikoa izango da Erregistroan aurkeztea dagokion eskritura publikoa eta udalaren onspen-akordioaren ziurtagiria, aurreko artikuluan ezarritakoa bete dela egiaztatuz horretan.
2. Udal-izapidearen prozedura erraztua aplikatzen bada, **Erregelamendu honen 213. artikuluko** 1. zenbakiko B letran ezarritakoa beteko da.

4. ATALA FINKEN NORMALIZAZIOA ONARTZEKO PROZEDURA

219. artikulua. Finkak normalizatzeko proiektua izapidetzea eta onartzea.

Finkak normalizatzeko proiektuak aurreko bigarren edo hirugarren ataletan araututakoaren arabera izapidetu eta onartuko dira, nahitaezkoak edo borondatezkoak diren.

VII. KAPITULUA Birpartzelazioaren arauak.

220. artikulua. Ondoriozko partzelak esleitzeko irizpideak.

1. Lurzoruko azalera guztia, modu independentean eraikigarria ez izan arren, eta plangintzaren arabera hiri-lurzoru gisa edo urbanizagarri gisa sailkatzen bada, alde batera utzirik hutsik dagoen edo hirigintza-erabileraren bat duen, birpartzelatze-proiektuan esleitu behar da.

2. Jabe bati esleitutako ondoriozko orube batean gauza daitekeen hirigintza-eraikigarritasuna, jatorrizko finkaren azalera dela-eta jabe horrek duen eraikigarritasun pribatiboaren eskubidearekiko proportzionala izan behar da, jabe

guztiek, aho batez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 44.1. artikuluan jasotako baldintzetan bestelako irizpide bat onartzeari kalterik eragin gabe.

3. Birpartzelatzeko erabili diren irizpideei jarraituko zaie finkak, lursailak edo orubeak esleitzeko. Modu hauetako edozein erabiliko da:

a) Jabearen eskubide den hirigintza-erakigarritasunaren euskarri izateko beharrezko azalera. Eraikigarritasun hori dagozkion urbanizazio- eta kudeaketa-kostuak ordaintzeari lotuta geratuko da.

b) Jabeari dagokion hirigintza-erakigarritasunaren zatiaren euskarri izateko beharrezkoa den azalera, urbanizazio-gastu guztien balioari dagokiona kendu ostean geratzen dena.

4. Esleitutako finkek jatorrizko finken kokapen bera edo ahalik eta gertuenekoa izan behar dute, dagokion plangintzak ezarritako antolamenduaren zehaztapenen arabera denean. Arau hori ez da zertan aplikatu, dagokion jatorrizko finken lurzorua azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago zuzkidura publikoetara edo jabetza pribatuarekin bateraezinak diren bestelako erabileretara bideratzen denean.

Kokapena aldatzen denean, esleipena zuzendu daiteke, jatorrizko finken eta ondoriozko partzelen balioak duten kokapenaren arabera haztatuz, betiere balio horien arteko desberdintasuna balio handiena duenaren ehuneko hamabost baino handiagoa denean, eta hori haztatutako finken merkatuko balioa zorrozki aztertuta justifikatzen denean.

5. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35.4 artikuluan ezarritako erabilera eta tipologia zuzentzeko koefizienterik ez badago, horien indarraldia amaitu bada, edo eguneratu gabe baldin badaude, eta onurak eta kargak ekitatez banatzeko helburu bakarrarekin, haztapen-koefiziente zehatzak eta eguneratuak aplikatu ahal izango dira. Koefiziente horiek aplikatuko zaizkio errendimendu ekonomiko desberdinak dituzten eta hirigintza- eta birgaitze-jarduketaren programaren antolamendu xehatuaren edo eraikuntza-jarduketaren programako eraikuntza proiektuaren arabera gauzatu behar diren higiezin-produktuetako bakoitzari.

Helburu horrekin, dagokion haztapen-koefizientea aplikatuko zaie erabilera eta tipologia bera duten metro koadro eraikiei. Ondoriozko finken errendimendu ekonomikoak parekatzeko merkatu-azterketa zorrotz baten bidez zehaztuko da koefizientea eta, ondoren, horrela haztatutako eta eguneratutako eraikigarritasunak esleipendunei esleitzeari ekingo zaio, dituzten eskubideen arabera betiere.

Kasu horretan, koefizienteak birpartzelatze-proiektuaren edukiaren zehaztapen baldintzatzailetzat joko dira, eta harekin batera onetsiko dira.

6. Gainbalioen parte-hartze publikoari dagozkion orubeen esleipena zuzenean egin ahal izango da, udalak izendatzen duen sektore publikoko eskubide publiko edo pribatuko

edozein pertsona juridikoren alde, udal lurzoru-ondareak berezko dituen helburuetarako erabil daitezten.

Ondorio horretarako, udalaren onespena proiektua formulatu aurretik bildu ez bada, onespena formalki eskatu ahal izango da jendaurrean jartzeko epean zehar.

7. Ezin izango dira orube eta finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak ez dauzkaten lursailak. Plangintzak ez badu zehazten eraiki daitekeen gutxieneko partzela, eta plangintzaren testuingurutik hori ondorioztatzerik ez badago, edo berariaz ezartzen badu horrela izatea, birpartzelatze-proiektuak ezarriko du, arrazoituz, proiektua idazteko helburu hutsarekin, plangintzaren arabera ezarri behar diren erabilera eta eraikuntza-tipologien ezaugarriekin bat. Horren ildotik, eraiki daitekeen gutxieneko partzelaren tamaina jatorrizko partzelen tamaina gehienetatik eratorritako eskubideetara moldatzeko ahalegina egin behar da, indibisokoak edo, hala dagokionean, kalte-ordainak ekiditeko helburuarekin.

8. Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak -egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak- dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera. Hala badagokio, dagokion mugen erregularizazioari kalterik gabe egingo da, eta, hala dagokionean, dagokion diru-konpentsazioa ezarri.

Jabeek eta egikaritzearen ardura duen agente edo agentziak, jabeak ez direnean, eta batzuek, besteek eta udalak berak, elkarri errekerimendu fede-emaileak eskatu ahal izango dizkiote, esleipeneko gabeziak edo soberakoak ordezkatzeko kalte-ordainak ordaintzea edo jasotzea nori dagokion zehazteko helburuz. Behar bezala formulatutako errekerimendu bati, gehienez hilabeteko epean, erantzun ez bazaio, errekerimendua jaso duen pertsona edo entitateak kobratzea nahiago duela ulertuko da, eta, ondorioz, birpartzelatzea onetsi egingo da.

9. Plangintzarekin, zati batean, bateraezinak izateagatik plangintzaren arabekoak ez diren eraikinak dituzten lursailak osorik esleituko zaizkie haien jatorrizko jabeei, mugak erregularizatzeari eta dagozkien konpentsazioei kalterik eragin gabe, betiere honako baldintza hauek guztiak betetzen badira:

- a) Planean aurreikusitako urbanizazio-obrak egikaritzeko eraitsi beharrik ez izatea.
- b) Antolamenduarekin erabat bateraezinak diren erabileretarako ez erabiltzea.
- c) Hirigintzako arau-haustearen espedienteari jarraiki haren eraispena aginduta ez egotea.
- d) Eraikuntzak okupatzen duen azalera eraiki daitekeen gutxieneko partzela baino txikiagoa ez izatea, dagokion eskubidearen arabera pertsona esleipendunarena den ondoriozko finka handiago baten baitan geratzen denean izan ezik.

10. Ez dira berriz esleituko, eta jatorrizko jabetza mantenduko da, egikaritzen den plangintzaren arabera eraikita dauden lursailak. Dena den, ,

mugak erregularizatu eta dagozkien konpentsazio ekonomikoak izango dira, hala badagokio.

221. artikulua. Kalte-ordainak emateko orduan eskubideak eta ondasunak baloratzeko irizpideak.

1. Borondatezko birpartzelazio batean, emandako ondasunak eta eskubideak definitzeko eta baloratzeko, eta ondoriozko finkak definitzeko, baloratzeko eta esleitzeko, lehenik eta behin, interesdunek adostu eta adierazitako irizpideak aplikatuko dira, betiere legearen edo plangintzaren aurka ez badoaz, eta interes publikoari edo hirugarren bati kalterik eragiten ez badiote. Betiere, birpartzela daitekeen area guztian irizpide objektibo eta orokorrak erabili behar dira.

2. Bestalde, eta oro har edozein birpartzelaziotarako, titularrei kalte-ordainak ematea dagokion kasuetan, emandako ondasunak eta eskubideak baloratzera begira lurzorua legeriak balorazioen inguruan aurreikusitako irizpideak aplikatuko dira. Gauza bera egingo da ondoriozko finkak definitzeko, baloratzeko eta esleitzeko.

3. Birpartzelazioan jarritako ondasun eta eskubideen balioa dirutan edo ohiko unitateetan adieraziko da, eta horiekin zehaztuko da kasuan kasuko kalte-ordainaren zenbatekoa.

4. Aurreko zenbakietan adierazitako balorazioa birpartzelatze-proiektuaren hasiera-datari dagokiona da, legeak edo Erregelamendu honek beste ezer ezartzen dutenean izan ezik.

VIII. KAPITULUA

Birpartzelazioaren eraginak.

1. ATALA. ONDORIO JURIDIKO ETA ERREALAK

222. artikulua. Lursailen okupazioa.

Birpartzelatze-proiektuari edo, hala dagokionean, finkak normalizatzeko proiektuari behin betiko onespina, bide administratiboan irmoa, ematen zaionetik, udalak edo egikaritzearen ardura duen agenteak edo agentziak lursailak okupatu ditzakete, dagozkien urbanizazio-obrak egiteko helburuz; behin-behineko likidazioaren kontutik ondorioztatzen denean jabe bat hartzekoduna dela, okupatu ahal izateko hari ordaindu egin beharko zaio, aurrez, aipatu likidazioan aurreikusitako saldoa, edo behin betiko likidazioaren kontura bestela.

223. artikulua. Partzela zaharren partzela berriekiko subrogazio erreala.

1. Birpartzelatzea onesteak berez eragingo du lehendik zeuden finkak ondoriozko finka berriekin subrogatzea, erabateko eraginkortasun errealarrekin, betiere batzuen eta besteen arteko elkarrekikotasuna argi eta garbi ezartzen bada.

2. Subrogazio erreala gertatzen denean, lehendik zeuden finka edo partzelen gaineko eskubide eta kargak, bateraezinak ez direnean, esleitutako finka berri korrelatiboei lotuko zaizkie, etenik gabe, egoera eta baldintza berberekin, plangintzarekin bateraezinak diren eskubide eta kargak iraungitzeari kalterik eragin gabe.

3. Esleitutako finken eta emandako finken artean elkarrekikotasun zehatzik ez dagoenean, akordioak jatorrizko eskuratze-titulua eragingo du, esleipendunen alde, eta esleipendunek haien erabateko jabetza jasoko dute, akordiotik beretik eratorritakoez gaineko inolako kargarik gabe.

Arau bera aplikatuko da indibisoko esleipenen kasuan, edo jatorrizko titulartasunaren baldintzak nabarmen aldatuz egiten diren esleipenen kasuan.

224. artikulua. Partzelen gaineko eskubideen eta kargen iraupena.

1. Subrogazio erreala dagoenean, baldin eta plangintzarekin bateraezina den eskubide edo kargarik bada, birpartzelatze-erabakiak hori adierazi beharko du, eta dagokion kalte-ordaina ezarriko du.

2. Subrogazio errealak eragiten ez dien finkak direnean, birpartzelatze-erabakiak iraungiarazi egingo ditu eskubide eta kargak.

3. Iraungi behar diren eskubide eta kargei dagokienez, eta suntsitu edo eraitsi behar diren landaketa, obra, eraikin, instalazio eta hobekuntzei dagokienez, birpartzelatze-akordioak desjabetzeko okupazio-aktaren eragin berbera izango du.

225. artikulua. Administrazioari lurzorua nahitaez entregatzea.

1. Birpartzelatze-proiektuaren behin betiko onesprenak eragingo du planaren arabera nahitaez ematekoak diren lursail guztien eskubide osoa udalari lagatzea, haien gaineko jabari osoarekin eta kargarik gabe, udal lurzoru-ondarean sar daitezen, edo bertan aurreikusitako erabilerei atxikitzeko.

2. Planak jabari publikokotzat hartzen dituen zuzkidura-lursailak jabari horren xedeari atxikita egongo dira.

226. artikulua. Lursailek urbanizatzeko-kargen ordainketarekiko duten afekzio erreala.

Urbanizazio-gastuen ordainketaren aurrean erantzun behar duten ondoriozko finkei afekzioa ezarriko zaie, izaera errearekin eta hipoteka-araudiak aurreikusten dituen baldintzetan betiere, onetsitako birpartzelatze-proiektuaren behin-behineko likidazio kontuan bakoitzari esleitzen zaion saldo zorduna ordaintzeko eta, beharrezkoa balitz, dagokionean egiten den behin betiko likidazio kontuko saldoa ordaintzeko.

Ez da beharrezkoa izango finkak urbanizazio-kostuen ordainketari atxikitzea, birpartzelatze-proiektutik ondorioztatzen denean urbanizatzeko betebeharra oso-osorik bestelako berme batzuen bitartez bermatuta dagoela; berme horiek udalaren aurrean gordailatu behar dira, eta udalaren onespena beharko dute. Horretaz gainera afekzioa indargabetu daiteke, betiere, hipoteka-araudian ezarritako baldintzetan, baldin eta udalak egindako ziurtagiriaren bidez egiaztatzen bada kasuan kasuko partzelari eragiten dioten urbanizazio-lanen harrera egin dela eta horiei dagozkien urbanizazio-gastuak osorik ordaindu direla.

2. ATALA. ONDORIO EKONOMIKOAK

227. artikulua. Likidazio-kontuko konpentsazioak.

1. Likidazio-kontuak partida desberdinak baldin badauzka interesdun berarentzat, elkarrekin konpentsatu beharko dira, eta ematen duten saldoa soilik eskatu ahal izango da.
2. Birpartzelatze-proiektuko likidazio-kontuaren saldoak behin-behinekotzat eta konturakotzat joko dira, aipatu birpartzelatzearen behin betiko likidazioa onesten den arte.

Antzematen diren akats eta hutsegiteak, eta egokitzen jotzen diren zuzenketak, kontuan hartu behar dira behin betiko likidazioan, baina ez dute bertan behera utziko proiektuarekin onetsitako behin-behineko saldoak eskatzeko aukera.

3. Programa onesteko akordioan edo egikaritzeko ardura duen agenteak interesdunekin akordioa egin eta horretan ezartzen bada, eraiki daitezkeen lursailen lagapenarekin konpentsatu ahal izango dira saldo zordunak; lagapenak, betiere, urbanizatzeko-jarduketaren programan edo onetsitako birgaitze-jarduketan ezarritako proportzioari jarraituko dio.
4. Birpartzelatzearen emaitza diren saldo zordunak, betiere, kopuru likidoak eta galdagarriak izango dira. Ordaintzen ez bada, premiamendu bidera joko da.

228. artikulua. Behin betiko likidazioa.

1. Birpartzelazioaren behin betiko likidazioa haren xede zen unitatearen urbanizazioa amaitzen denean egingo da.
2. Behin betiko likidazioak bakarrik ondorio ekonomikoak izango ditu eta ezingo dio lursailen titulartasun errealarari eragin.
3. Behin betiko likidazioan kontuan hartuko dira:
 - a) Birpartzelatze-akordioaren ostean sortutako urbanizatzeko-gastuak, ondoriozko finken esleipendunen artean hainbanatzekoak.

b) Behin-behineko likidazioaren kontuko doikuntzak, kontua jarduketa-programaren behin betiko onespren-akordioaren arabera izan dadin egin beharrekoak.

c) Birpartzelatze-akordioa bera baino geroagoko ebazpen administratibo edo judizialek ezarritako zuzenketak.

4. Behin betiko likidazioaren ostean ematen bada eragindakoen interes ekonomikoen gainean eragina duen ebazpen administratibo edo judizial berririk, beste prozedura berri bat garatu behar da ebazpen hori egikaritzeko.

5. Ez da behin betiko likidazioaren konturik egin beharrik izango, artikuluko honen 3. zenbakian adierazitako egoerak gertatzen ez badira; horrenbestez, horrelakoetan behin-behineko likidazioaren kontua behin betikotzat joko da, ondorio guztiekin. Dena den, egingo balitz, behin betiko likidazioaren kontuaren saldoa Jabetza Erregistroan utzi ahal izango da erasota, hipoteka-araudiaren arabera.

229. artikulua. Behin betiko likidazioa onartzeko prozedura.

Behin betiko likidazioa udalak idatziko du, ofizioz edo egikaritzearen ardura duen agenteak edo agentziak, hitzarmen-batzarrak edo interesa duen beste edozein pertsona eskatuta, eta birpartzelatzearen eragina jasango duten titularrei emango die likidazioaren berri, inskribatutako eskubideak aipatu administrazioaren aurrean geroago baliarazi dituztenei bezalaxe, entzunaldirako hilabeteko epea ematez batera. Epe hori igaro ostean, eta egokiak diren txosten tekniko eta juridikoak aurrez eskuratuta, dagokion ebazpena emango da. Ebazpena onestekoa baldin bada, birpartzelatze-proiektuaren behin betiko onesprenaren akordioa bezala argitaratuko da.

Interesdun batek eskatuta idazten denean, honek zehaztu egin behar du aurreko artikuluko 3. zenbakian aurreikusitako zein egoera direla medio izapidetu behar den, egoera horiek dokumentu bidez justifikatuz betiere.

230. artikulua. Birpartzelazioaren araubide fiskala.

Birpartzelazioak eragiten dituen lursail ekarpen eta esleipenek eta ordezkoko kalte-ordainek -dagokion egikaritze-unitateko jabeen, egikaritzearen ardura duen agente edo agentziaren, hitzarmen-batzarraren edo bestelako eskubideen titularren aldekoak direnean- zerga salbuespen eta hobariak izango dituzte, hain zuzen ere egintza juridiko dokumentatuak eta ondare-eskualdaketak -kontzeptua dena dela- zergapetzen dituzten zergei dagokienez legeri orokorrak, erkidegokoak, foralak eta tokikoak aurreikusten dituztenak.

Edonola ere birpartzelatze-eragiketen parte izango dira -bai onurak eta kargak bai hirigintza-jarduketa publikoak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte hartzea modu ekitatiboan banatzeko printzipioak betetzearren, eta birpartzelatzearekin lotutako xedapen guztiak aplikatuko zaizkiela, aurreko paragrafoak aipatzen dituen xedapen fiskalak barne hala badagokio- honakoak:

- a) Jabeek agente urbanizatzaileei eta, erregelamendu honetan ezarritakoa betez, hirigintzaren antolamenduaren egikaritze-jarduketa garatzeko eratu diren hirigintza-intereseko elkarteei ematea urbanizatu gabeko jatorrizko finka edo partzelak.
- b) Aurreko letrak aipatzen dituen jabeek hirigintzaren antolamendua egikaritzearen emaitza diren ondoriozko orubeak eskuratzea, antolamendu hari egindako ekarpenen ondorioz.
- c) Lege honetan ezarritako lagapenengatik, edo legea aplikatzeko adostutako lagapenengatik udalak lurzorua edo haren balioari dagokion kopurua dirutan eskuratzea.

III. TITULUA. HIRIGINTZA DIZIPLINA

I. KAPITULUA

Partikularrek urbanizazio publikoa kontserbatzeko eta eraikinak birgaitzeko egiten dituzten jarduketak

1. ATALA

JABEEK TITULARTASUN PUBLIKOKO URBANIZAZIO ETA INSTALAZIO PUBLIKOAK KONTSERBATZEKO EGINBEHARRA

231. artikulua. Jabeek titulartasun publikoko urbanizazio-lanak mantentzeko eta kontserbatzeko eginbearra.

1. Egikaritze-unitate baten baitan dauden lursailen jabeak unitateko urbanizazio-obren eta instalazio publikoen kontserbazio-gastuak bere gain hartzera behartuta daude, plangintzak edo hirigintza-jarduketa programak, behar bezala justifikatuta, horrela ezartzen dutenean, edo xedapen orokorretatik berariaz ondorioztatzen denean; helburu horrekin, kontserbazio-batzarra eratu behar dute eta dagokien lurralde historikoko hirigintza-intereseko elkarteen erregistroan inskribatu behar dira.
2. Egikaritze-unitatearen baitan dauden lursailen jabe guztiak izan behar dira kontserbazio-batzarraren kide. Batzarra hirigintza-entitate laguntzailezat hartuko da, izaera administratiboa izango du eta derrigorrez eratzekoa izango da, eta egikaritze-unitateko urbanizazio eta instalazio publikoak kontserbatzea eta mantentzea izango du xede.
3. Egikaritze-unitatearen baitan dauden lursailen eskuratzailleak, urbanizazioa eta instalazio publikoak kontserbatzeko betebeharra dutenak, eskualdatzailearen eskubide eta betebeharretan subrogatuta geratuko dira, eskualdaketa gertatzen den unetik aurrera kontserbazio-batzarreko kide izango direla ulertuz, eskualdatzailearen aurka egokiak diren ekintzei kalterik eragin gabe.

232. artikulua. Kontserbazio-batzarra eratzea.

1. Kontserbazio-batzarra estatutuak eta gobernu-eta administrazio-karguen izendapena jasotzen dituen eskritura publikoan eratu behar da, **Erregelamendu honen 148. artikuluan** ezarritako baldintzak betez, kontserbazio-batzarrari dagozkion xede eta funtzioetara egokituta betiere; kontserbazio-batzarrarekiko atxikimendua derrigorrezkoa da.

2. Dagozkion lurralde historikoko hirigintza gaietako eskumena duen departamentuaren mendeko hirigintza-intereseko elkarteen erregistroan inskribatu behar dira kontserbazio-batzarra eratzeke onespren akordioa, batzarreko administrazioaren eta gobernuaren arduradunak izango diren pertsonen izendapen eta kargu-uzteak, eta estatutuen aldaketak onesten dituzten udal-akordioak.

3. Kontserbazio-batzarra egikaritze-unitatearen baitan dauden lursailen jabeek lehendik eratuta zuten hitzarmen-batzarra edo hirigintza-intereseko elkartea eraldatuz eratu daiteke. Kasu horretan, udalaren aurrean estatutuak aldatzeko akordioa aurkeztu behar da, agiri publiko batean, udalak onar dezan, estatutuak onartzeko aurreikusitako prozedura berbera jarraituz. Estatutuetan kontserbazio-batzar bilakatzea aurreikusten bada, eraldaketa hori automatikoki gertatuko da, eta udalak urbanizazio publikoaren harrera egin duela jasotzeko aktan erasota utziko da hori; urbanizazio publiko hori entitate berriaren esku utziko da, kontserbazio-eta mantentze-lanetarako. Udalak eraldaketaren berri emango dio dagozkion lurralde historikoko hirigintza-intereseko elkarteen erregistroari, behar bezala inskriba dezan.

4. Aurretik ezarritakoari kalterik eragin gabe, eratzeke prozedurak zein kontserbazio-batzarraren estatutuek hitzarmen-batzarretarako aurreikusitako izapide eta egoera berberak jaso eta beteko dituzte, betiere dauzkaten eginkizunetara eta urbanizazioa kontserbatzeko xedera egokituta.

233. artikulua. Kontserbazio-batzarraren izaera juridikoa eta funtzionamendua.

1. Kontserbazio-batzarrak zuzenbide publikoko entitate izaera du, derrigorrezko atxikipenekoa da, eta izaera juridiko propioa izango du, hirigintza-intereseko elkarteen erregistroan inskribatzen den une beretik eskuratuko baitu izaera hori. Garatzen duen jarduera udalaren tutoretzapean egongo da. Udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango die jabeei ordaindu ez dituzten kontserbazio-kuotak ordaintzea.

2. Kontserbazio-batzarrak hartzen dituen akordioen aurkako gorako errekurtsio administratiboa jarri ahal izango da, udalaren aurrean, hamabost eguneko epean, administrazioarekiko auzien jurisdikzio-bidera jo aurretik, hala badagokio.

3. Kontserbazio-batzarrak unitatearen jabe guztiei eskatuko dizkie kontserbazio-kuotak, eta baita atxiki ez direnei ere. Kontserbazio-kuotak ordaintzen ez badira, udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango ditu.

234. artikulua. Lursailen atxikipenaren erregistroko idatzoharra.

Egikaritze-unitateko lursailak bertako urbanizazio eta instalazio publikoen kontserbazioa ordaintzeko betebeharrari atxikita egotea Jabetza Erregistroko orri-bazterreko oharrean utziko da erasota, ezarritako denbora-bitartean zehar kontserbazio-batzar gisa eratzeko eta kostuak partaidetza-kuotarekiko proportzioan ordaintzeko betebeharrarekin batera.

235. artikulua. Urbanizazioa eta instalazio publikoak kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak ez betetzea.

1.- Jabeek kontserbazio-batzarra eratzten ez badute, udalak, dagokion eratzte-aginduek ematea eta zehapen-prozedura abiaraztea eragotzi gabe, bere gain hartuko du urbanizazio-obren kontserbazioa, derrigortuta daudenen kontura betiere, eta obligaziodun horiei dagozkien kontserbazio-kuotak eskatuko dizkie.

2.- Kontserbazio-batzarrak urbanizazioa eta instalazio publikoak mantentzeko eta kontserbatzeko betebeharra behar bezala betetzen ez badu, udalak, subsidiarioki, eta unitatearen jabeen kontura, egokitzat jotzen diren mantentze- eta kontserbatze-lanak egin ahal izango ditu.

236. artikulua. Kontserbazio-batzarra desegitea.

1. Kontserbazio-batzarra desegiteko, udalak hori baimentzeko akordioa hartu behar du, betiere hura eratztea eragin zuen xedea bete bada eta eratzeko unean ezarritako epea igaro ostean.

2. Udalak ez du baimenduko kontserbazio-batzarra desegitea urbanizazioa eta instalazio publikoak mantentze- eta kontserbatze-egoera egokian ez badaude. Horrelakoetan, eta desegitea baimendu aurretik, eskatuko du urbanizazioaren eta instalazio publikoen harrera eragozpenik adierazi gabe egin ahal izateko beharrezkoak diren neurriak hartzeko. Eskatutako neurriak betetzen ez badira, udalak horiek subsidiarioki egikaritu ahal izango ditu, obligaziodunen kontura.

2. ATALA

ERAIKINAK KONTSERBATZEKO ETA BIRGAITZEKO EGINBEHARRA

237. artikulua. Eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak barnean hartzen dituen jarduketak.

1. Lursail, eraikuntza, instalazio eta eraikinen jabeek lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduarekin bateragarriak diren erabileretarako bideratu behar dituzte horiek, eta legezko baldintzetan kontserbatu, aipatu erabileraren euskarri izan daitezzen eta, betiere,

eska daitezkeen segurtasun-, osasungarritasun-, irisgarritasun unibertsal eta apaindura-baldintzak mantenduz. Horretaz gainera, turismoarekin edo kulturarekin lotutako arrazoiak direla eta, edo hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzea dela eta, obra osagarriak egin beharko dituzte, kontserbatzeko legezko eginbeharra heltzen deneraino.

2. Eraikuntzen kasuan, kontserbatzeko eginbeharrak barnean hartzen ditu, oro har, azaroaren 5eko 38/1999 Legeak, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoak, 3.1. artikuluan ezarritako eraikuntzaren oinarriko baldintzak betetzeko lan eta obrak, eraikinetako instalazioak une bakoitzean berariaz eska daitezkeen arauetara egokitzekoekin eta eguneratzekoekin batera.

3. Artikulu honen lehenengo atalean aipatzen diren kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko obra osagarriak Eraikinaren Kode Teknikoan ezarritako oinarriko eskakizun guztietara edo batzuetara neurri batean edo osorik egokitzekoak izan daitezke; udalak, behar bezala arrazoituta, obra horietako bakoitzak lortu beharreko kalitate-maila finkatu beharko du.

238. artikulua. Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharraren muga.

1. Eraikuntza edo eraikinen jabeek duten kontserbatzeko eginbeharraren muga, beharrezkoak diren kontserbazio- edo birgaitze-lan eta -obren zenbatekoaren arabera ezartzen da, portzentaje-muga hauekin:

a) Jarduketa isolatuen kasuan, higiezinak mantentzeko eta kontserbatzeko eginbeharra betetzeko beharrezkoak diren lan eta obren zenbatekoa ezin da eraikina birjartzeko kostuaren % 60 baino handiagoa izan; balorazioan ez da lurzorua balioa sartuko.

b) Jarduketa integratuen kasuan, higiezinak mantentzeko eta kontserbatzeko eginbeharra betetzeko beharrezkoak diren lan eta obren zenbatekoa ezin da eraikina birjartzeko kostuaren % 50 baino handiagoa izan; balorazioan ez da lurzorua balioa sartuko.

2. Eraikina birjartzearen kostua kalkulatzeko, oinarri hartuko da oin berriko higiezin bat eraikitzeak egun duen balioa. Horretarako kontuan hartuko den eraikinak originalaren pareko eraikuntza-ezaugarriak eta azalera erabilgarria izango ditu, okupazioa baimentzeko moduko baldintzak beteko ditu, edo, hala badagokio, berezkoa duen eta legez dagokion erabilerarako baldintzak beteko ditu; lurzorua balioa ez da kontuan hartuko.

3. Turismoarekin edo kulturarekin lotutako arrazoiak direla medio, edo hiri-ingurunearen kalitatea edo jasangarritasuna hobetzera begira, administrazioak agintzen badu obrak jabeen kontura egiteko, kontserbatzeko eginbeharraren eta, horrenbestez, egikaritu beharreko obren muga oin berriko higiezin bat eraikitzeak egun duen balioaren erdikoa izango da; horretarako kontuan hartuko den eraikinak originalaren pareko eraikuntza-ezaugarriak eta azalera erabilgarria izango ditu, okupazioa baimentzeko moduko baldintzak beteko ditu, edo, hala badagokio, berezkoa duen eta legez dagokion erabilerarako baldintzak beteko ditu.

4. Kontserbatzeko edo birgaitzeko lanen egikaritze-aginduak aurreko ataletan adierazitako mugak gainditzen dituenean, administrazioak ordaindu beharko du

gehiegizko kopurua. Edonola ere, administrazioak laguntza publikoak ezarri ahal izango ditu, egoki deritzen baldintzetan, hitzarmenen edo beste tresna batzuen bidez. Higiezin jabeen eta administrazioaren artean ustiatzea jaso ahal izango da hitzarmenotan.

239. artikulua. Kontserbatzeko eginbeharraren erregistroko idatzoharra.

Higiezin baten gainean kontserbazio- edo birgaitze-obrak egikaritzeko agindu administratibo irmoak higiezinaren zuzeneko eta berehalako atxikipen erreala eragingo du, legezko zehaztapenaren bidez, kontserbatzeko eginberrak betetzeari dagokionez. Aipatu atxikipen erreala orri-bazterreko ohar bidez jaso behar da Jabetza Erregistroan, berme errealeko izaera berariaz aipatuz eta atxikipen errearentzat ezarritako lehentasun araubide berarekin, hirigintza-eraldaketarako jarduketetan urbanizazio-kargak ordaintzeari dagokionez.

3. ATALA. LEGEZKO AURRI-EGOERA

240. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklarazioa.

1. Udalak eraikuntza edo eraikin baten legezko erabateko aurri-egoera edo aurri-egoera partziala deklaratu du hurrengo kasuetako bat gertatzen denean:

a) Aurri ekonomikoa, eraikin edo eraikuntzari egiturazko egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta sendotasuna itzultzeko beharrezkoak diren konponketen kostuak **Erregelamendu honen 236. artikuluan** ezarritako kontserbazio-eginbehar arruntaren muga gainditzen duenean.

b) Hirigintza-aurria, eraikin edo eraikuntzari egiturazko egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta sendotasuna itzultzeko beharrezkoak diren konponketak baimentzerik ez dagoenean, eraikina antolamendutik kanpo egoteagatik edo, hala badagokio, antolamenduaren kontrakoa izateagatik.

2. Higiezin baten aurri-egoera partziala deklaratu daiteke, aurri-egoera, eraikuntzari dagokionez, eraikinarekiko independentea den zati batean gertatzen denean, eta zati hori higiezinaren gainerako zatiei eragin gabe kentzea posible denean, egitura- eta funtzio-autonomia osoa duelako.

241. artikulua. Aurri fisikoa hur-hurrekoa den kasuetarako prozedura.

1. Higiezin baten aurri fisikoa hur-hurrekoa dela-eta pertsona edo ondasunen segurtasuna arriskuan jartzen duenean, alkatetzak presazko eta beharrezko neurriak hartuko ditu higiezinaren egoera horretatik datozen arrisku berehalako horiek prebenitzeko, saihesteko edo minimizatzeko, interesdunei aldeztuz aurretik entzun gabe, eta udaleko zerbitzu teknikoaren zuzendaritzapean.

2. Alkatetzak presazkoak eta beharrezko neurriak hartu beharko ditu, eskoratzeko erabakia hartuz eta higiezinaren usteko agindua emanaz; hurrena eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraisteko agindua emango du. Neurri horiek legezko aurri-egoeraren deklarazio-prozedura abiarazteko

akordioa egin aurretik hartu ahal izango dira, edo prozeduraren izapidearen edozein fasetan.

3. Ondasun edo pertsonen segurtasuna arriskuan jartzen duen hur-hurreko aurri-egoera fisiko hori legezko aurri-egoera eskaera batetik ondorioztatzen denean, alkatetzak edo esku emandako udal-arloak presako txostena emateko eskatuko die zerbitzu teknikoei, eskaeraren xede den egoera egiaztatzeko. Alkatetzak edo esku emandako udal-arloak, interesdunei aldeztu aurretik entzun gabe, pertsona edo ondasunen segurtasunarekiko arriskuak edo kalteak saihesteko beharrezkoak diren segurtasun neurriak hartzeko aginduko du.

4. Kultura-ondarearen legeriaren arabera kultura-intereseko ondasun gisa sailkatutako edo inbentariatutako ondasun bati eragiten dionean egoerak, dagokion foru aldundiari berehala jakinarazi behar dizkio udalak ondasun horren gainean egin nahi dituen obra edo jarduketak. Ezinbesteko kasuetan higiezin obrak egin behar badira, udalak aurreikuspena egin behar du kendu behar diren elementuak berriro jartzeko, eta hondamena hur-hurrekoa ez den kasuetarako ezarritakoaren arabera jarraitu behar du izapideak.

5. Artikulu honetan adierazitako neurriak hartzeak berekin dakar legezko aurri-egoera deklaratzeko prozedura abiaraztea, eta prozedura hori hur-hurreko aurri-egoera ikusten ez den higiezinaren gaineko legezko aurri-egoera deklaratzeko ezarritako izapideen bitartez bideratuko da.

6. Neurri egokiak hartuta higiezinaren bizitzeko aukera jasotzen badute txosten teknikoek, udalak jabetzari edo higiezina legez okupatzen dutenei baimena eman diezaietke neurri horiek gauzatzeko, segurtasun baldintza egokietan itzultzea ahalbidetze aldera.

7. Maizterrek, jurisdikzio zibilaren aurrean, baliatu ahal izango dute jabetzaren kontura itzultzeko duten eskubidea, hiri-errentamenduei buruzko araudian ezarritakoaren arabera.

242. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklaraziorako prozedura.

1. Higiezin baten legezko aurri-egoeraren deklarazioa egiteko prozedura ofizioz has daiteke, ekimen propioz zein edonork aurkeztutako salaketa bidez, edo edozein interesdunek eskatuta, eraikuntzaren edo eraikinaren egoeratik datorren bere interes legitimoen gaineko kalte bat edo arrisku bat dagoela alegatzen badu.

2. Alkatetzak edo esku emandako udal-arloak erabaki behar dute ofiziozko prozedura abiaraztea, behar bezala arrazoituta, eta aurri-egoera bat gertatzea posible dela justifikatzen duen zerbitzu teknikoaren txosten batean oinarrituta, hurrengo alderdiak adieraziz:

a) Higiezinaren egoera fisikoaren deskribapena, legezko aurri-egoera eskatzearen arrazoia justifikatuta.

b) Eraikin edo eraikuntzari egiturazko egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta sendotasuna itzultzeko beharrezkoak diren konponketa-obrak.

- c) Ondasun eta pertsonen segurtasuna bermatzeko presaz hartu behar diren neurriak, higiezina okupatzen duten pertsonak dagokion akordioa hartzen den arte bertan geratzeko behar adinako segurtasun eta bizigarritasun baldintzak betetzen diren azaltzearekin batera.
- d) Aurri ekonomikoaren kasuan, beharrezkoak diren konpontze-obren eta eraikina birjartzeko kostuaren aurrekontu ekonomikoaren zenbatekoa, partiden arabera banakatuta.
- e) Hirigintza-aurria denean, konpontze-obrak egikaritzeko ezintasunaren justifikazioa, eraikina antolamendutik kanpo egoteagatik, edo plangintzaren kontrakoa izateagatik, hirigintzako antolamenduarekin bat ez datozenean.

3. Salaketarik aurkezten bada, alkatetzak edo, hala dagokionean, esku emandako udal-arloak udaleko zerbitzu teknikoei txostena egin dezaten eskatuko diete, eta txosten horrekin bat erabakiko dute legezko aurri-egoerarako prozedura abiaraztea, egikaritze-agindua igortzea edo salaketa, bestelako izapiderik gabe, artxibatzea.

4. Higiezin baten legezko aurri-egoera deklaratzeko eskaerek, alderdi batek eskatuta aurkezten direnean, alderdi hauek jaso behar dituzte:

- a) Eskatzailea identifikatzeko datuak, interesdun izatea arrazoituz, eta, hala badagokio, higiezinaren titularra dela egiaztatuz.
- b) Higiezina identifikatzeko datuak, tekniko eskudunak egindako txostena atxikiz; txosten horretan artikulua honen 2. atalean adierazten diren alderdiak sartu behar dira.

5. Espedientean entzun egingo zaie pertsona edo entitate interesdunei, eta haren berri emango zaie higiezinaren jabeei, bizilagunei eta higiezinaren gaineko eskubide errealeen titularrei, zein Eusko Jaurlaritzako Kultur Ondareko eta dagokion foru aldundiko organo eskudunari, kultura-intereseko ondasun gisa sailkatutako edo inbentariatutako ondasunak direnean, txostenak ere helaraziz, hain zuzen ere gutxienez hamar eguneko epean eta, gehienez, hamabost egunekoan, alegazioak eta egokitzat jotzen dituzten dokumentu eta justifikazioak aurkez ditzaten.

6. Entzunaldirako epea igaro ostean, udaleko idazkaritza teknikoak txosten bat egingo du, bertan, hala badagokio, legezko aurri-egoera bat dagoela justifikatuz eta, bere iritziz, hartu behar diren babes-neurriak zein diren adieraziz.

243. artikulua. Legezko aurri-egoeraren deklaraziorako prozeduraren ebazpena.

1. Higiezina legezko aurri-egoeran dagoela deklaratzeko prozedura ebazteko eskumena duen udal-organoak ebazpena emango du, honako erabakietakoren bat jasoz:

- a) Higiezinaren aurri-egoeraren deklarazioa.
- b) Higiezinaren zati baten aurri-egoeraren deklarazioa, higiezinaren gainerako zatiarekiko eraikuntza-independentzia duenean.
- c) Aurri-egoera deklaratzeko baldintzak betetzen ez direlako deklarazioa, higiezina kontserbatzeko eginbeharra bermatzeko beharrezkoak diren obrak egikaritzeko agindua emanez.

2. Pertsoneri eta ondasunei kalterik ez egiteko behar diren neurriak xedatu beharko ditu legezko aurri-egoera deklaratzeko duen ebazpenak, eta jabeari betebeharrak hauek ezarriko dizkio:

a) Etxe edo eraikina katalogatu gabe badago babesik merezi duen baliorik ez daukalako, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartzeko bidean ez badago, eraikina osorik birgaitzeko edo eraisteko eginbeharra, kasuen arabera.

b) Eraikin edo eraikuntza katalogatuta badago, duen balioarengatik babestuta badago, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartzeko bidean badago, egonkortasuna eta segurtasuna mantentzeko eta, hala badagokio, berreskuratzeko beharrezkoak diren lanak egitea eta presazko neurriak hartzea. Kasu horretan, administrazioak jabearekin behin betiko birgaitzearen baldintzak hitzartu ahal izango ditu edo, akordiorik lortzen ez bada, higiezinaren kontserbazioaren karga bere gain har dezake, hura desjabetuz.

c) Ebazpenaren baldintzak betetzeko gehieneko epea adierazi beharko da.

3. Higiezinaren legezko aurri-egoeraren deklaraziotik eratorritako betebeharrak betetzen ez badira, udalak, zehapen gisa ezartzen diren isunez gain, ebazpena bete dezake, egikaritze subsidiarioari ekinez pertsona obligatodunen kontura, edo Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera, administrazioaren aginduekiko desobedientziari edo horiek ez betetzeari dagozkion isun hertsatzaileak ezarriz. Katalogatuta edo babestuta ez dauden eta legezko-aurri egoeran deklaraturik dauden eraikuntza eta eraikinen kasuan, egikaritze subsidiarioa higiezina eraistea izango da.

II. KAPITULUA

Hirigintzako lizentziak

244. artikulua. Lizentzia bati lotutako egintzak.

1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritakoaren arabera, hainbat ekintzak hirigintzako lizentzia behar dute, aplikatzeko den sektore-legeriak eskatutako baimenekin batera; ekintza horien artean daude honakoak:

a) Partzelatzeak eta bereizteak edo edozein motatako lurzoruetan finkak nahiz onibarrak zatitzeko beste edozein ekintza, baldin eta birpartzelatzeko proiektu batean sartuta ez badaude.

b) Oin berriko edozein motatako instalazioak eraikitzeko, egiteko eta ezartzeko obrak.

c) Edozein motatako eraikuntza, eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.

d) Aldatzeko edo eraberritzeko obrak, baldin eta eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoari edo zeinahi motatako etxe, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten badiote.

e) Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten edo eraikinak zaharberritzeko diren lanak. Berdin dio eraikin horiek erabilera baterako edo besterako diren, eta obra horien artean sartuko dira aurretik zegoen etxebizitza

bizitza bi edo gehiagotan banatzea dakartenak ere.

f) Behin-behinekoak izango diren obrak.

g) Eraikinarekiko osagarriak diren urbanizazio-lanak, eta urbanizazio-proiektu batean sartuta ez daudenak.

h) Eraikin, eraikuntza eta instalazioak guztiz, edo horien zati bat, eraistea, hur-hurreko aurri-egoera deklaratu den kasuetan izan ezik.

i) Edozein motatako lurzoruetan egin beharreko lur-mugimenduak eta lurra erauzteko eta berdintzeko lanak.

j) Hondarrak eta hartxintxarrak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.

k) Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez duten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena eta degradazioa eragiten badute.

l) Finkak ixtea, murrak eginez eta hesiak jarritz.

m) Bideak irekitzea, eta bide horietan aldaketak egitea edo zoladura jartzea.

n) Etxe aurrefabrikatuak eta antzeko izaera duten edozein erabileratarako instalazioak, behin-behinekoak zein iraunkorrak, jartzea.

ñ) Berotegiak ezartzea.

o) Propagandako kartelak eta panelak bide publikotik ikusteko moduan jartzea, baldin eta kartel eta panel horiek egiturazko euskarria den elementu baten kontra edo gainean ipini badira.

p) Lurpean eraikitzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.

q) Linea elektrikoak, telefono-lineak edo antzekoak instalatzea; telekomunikazio-sareak edo energia garraiatzeko sareak instalatzea; eta edozein motatako antenak jartzea.

r) Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena eta obra horien aldaketa; baita eraikuntzaren

edo instalazioaren erabilerak aldatzea ere -osorik edo zati batean-.

s) Edozein motatako establezimenduak irekitzea, industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteak barne, ordena, segurtasun edo osasun publikoarekin lotutako arazoak daudenean.

t) Jabetza horizontaleko -sinple edo konplexuko- araubide bat eratzea edo, aurreko hirigintzako lizentzian baimendutakoarekin alderatuta, aldatzea, eta etxebizitza, establezimendu edo aprobetxamendu pribatibo independentea izan dezaketen bestelako elementuen kopurua handitzea dakarten bestelako eragiketa juridikoak formalizatzea.

u) Lurralde- edo hirigintzako plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea.

v) Presak edo putzuak eraikitzea; ubide publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babesteko edo zuzentzeko obrak; eta, oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.

w) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak, Lege honetan araututa baldin badaude.

x) Partikularrek jabari publikoko lursailetan egiten dituzten etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzak, nahiz eta jabari publikoaren titularra den erakundeak bere aldetik

baimenak edo emakidak eman.

2. Urbanizazio-obrek -izan erabatekoak, izan partzialak- eta goian aurreikusitako jarduerak ez dute lizentziarik behar, baldin eta ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan badaude.

3. Etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzak udalek bere udalerrietan sustatutakoak direnean, baimena emateko edo onartzeko erabakiak hirigintzako lizentziarako bete

beharreko baldintzak bete beharko ditu eta ondorioak ere harenak berak izango dira, Lege honen ondorioetarako. Toki-araubideari buruzko legeriak ezarritakoa ere bete beharko da.
Kasu

horretan, proiektua onartzeko akordioarekin baimenduko dira jarduketak, aldez aurretik egiaztatuta, betiere, aplikatu behar den lurraldearen eta hirigintzaren antolamendua eta hirigintzaren plangintzaren araudia betetzen direla.

4. Udal-sustapeneko oin berriko eraikinak direnean, horietarako proiektua udal-zerbitzu teknikoek egin eta obra-zuzendaritza zerbitzu horietarako daramatenean, ez da lizentziarik eskatuko, bai, ordea, onetsitako proiektua eraikitzearekiko adostasuna adierazten duen udal-zerbitzu teknikoaren ziurtagiria.

245. artikulua. Lizentzien arteko harremana.

1. Jarduketa- eta irekiera-lizentziak, sektoreko baimenak eta obra-, erabilera- eta hirigintzako lizentziak independenteak dira elkarrekiko. Hori dela-eta, lizentzia bat emateak ez du esan nahi araudi sektorialak eskatzen dituen eta gaitzen duten gainerako lizentziak edo titulu juridikoak ematen direnik.

2. Jardun bera egiteko udal-administrazioari dagokion lizentzia edo titulu juridiko bat baino gehiago eska daitekeenean, gaitzen duten titulu juridiko guztiak ebazpen bakar baten bidez eman ahal izango dira, esku-hartze administratibo bakoitzerako pieza bereziak aldi berean osatzeko eta bideratzeko aukera aparte utzi gabe. Tokiko ordenantza bidez, adierazitako lizentziak batera emateko prozedura integratua arautuko da, hala badagokio.

3. Mehelinak edo ondoko eraikinekin pareta komunak dituzten eraikinak eraisteko lizentzien kasuan, aldi berean ondoko eraikinen segurtasun eta egonkortasuna bermatzen duen lizentzia emateko baldintzapean egongo dira aipatu eraispent-lizentziak.

246. artikulua. Konpainia hornitzaileek zerbitzuak ematea.

1. Enpresa hornitzaileek -energia elektrikoa, ura, saneamendua, gasa eta telefonia hornitzekoek-, kasuan kasuko zerbitzuak behin-behinekoz kontratatzeke, hirigintzako lizentzia egiaztatzea eskatuko dute. Kontratuaren iraupena, gehienez ere, lizentzian bertan obrak egikaritzeko edo lanak egiteko ezarritakoa izango da, eta behin epe hori igarotakoan, zerbitzurik ez da emango.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako enpresek honako dokumentazio hau eskatuko dute hornidurak eta zerbitzuak behin betiko kontratatzeke:

- a) Erabileretarako eta jardueretarako lizentzia, baldin eta eraikina berria bada edo lizentzia hori behar duten ekintza edo operazioak egin badira.
- b) Lehen erabilerarako udal-lizentzia, beti. Horretaz gain, babes publikoko etxebizitzak direnean, behin betiko kalifikazioa emateko egintza.

3. Energia elektriko, ur, saneamendu, gas eta telefonia zerbitzuen enpresa hornitzaileek, salbuespen gisa, obrak amaitu eta hamabi hilabeteko epe batean jarraitu ahal izango dute hornitzen, betiere interesdunak luzapen horren arrazoiak jasotzen dituen eskaera egin, eta dagokion udalak baimena eman ondoren.

4. Zerbitzuak ematen dituzten erakundeek behin-behineko kontratuak egin ahal izango dituzte sustatzailearekin. Horretarako, dagokion lizentziaren eskaera eta berariazko udal-baimena aurkeztu beharko ditu sustatzaileak. Beharrezkoak diren lizentziak lortzean, behin-behineko kontratua behin betiko kontratu bihurtuko da, lizentzia horiek zerbitzuak ematen dituzten erakundeen aurrean egiaztatu ondoren. Dagokion udalak lizentziak ukatzen baditu, zerbitzuak ematen dituzten erakundeei jakinaraziko die, bidezko ondorioetarako.

247. artikulua. Hirigintzako lizentziak eskualdatzea.

1. Hirigintzako lizentziak eskualdatu egin ahal izango dira. Eskualdaketa gauzatzat joko da -kontrako erabakiren bat hartzen ez bada behintzat- azalera edo dagokion etxea edo eraikina eskualdatzearekin batera. Halere, bai eskualdatzen duenak, bai jasotzaileak, eskualdatzearen berri eman behar diote idatziz udalari. Hori egin ezean, lizentziaren titular gisa azaltzen den pertsonarentzat sor daitezkeen erantzukizunei lotuta egongo dira biak.

2. Higiezina eskualdatzen duenari eta eskuratzen duenari eskatzen zaien komunikazioaren ordeztu, dokumentu bat aurkeztu ahal izango da, lizentzia bera edo higiezinaren jabetza edo edukitza bizien artean edo mortis causa eskualdatu dela ziurtatzen duen dokumentua alegia, betiere eskualdaketa horretan behar adina identifikatuta lizentziaren eskualdaketa.

248. artikulua. Hirigintzako lizentziak emateko prozedura.

1. Hirigintzako lizentzia emateko prozeduraren hasiera, instrukzioa eta ebazpena, betiere, kasuan kasuko udal-ordenantzek arautuko dute. Udal-ordenantza horiek, gutxienez, hurrengo paragrafoetan adierazten diren arauak errespetatu beharko dituzte.

2. Lizentzia emateko prozedura interesdunak berak eskatuta hasiko da. Honako hauek erantsi behar zaizkio interesdunaren eskaerari:

a) Dagokion proiektua, eskumena duen teknikariak sinatuta eta kasuan kasuko elkargo profesionalak ikus-onetsita. Proiektu horren memoriak, ezelan ere, aplikatu beharrekoak diren eta erantzuna ematen dien hirigintza-zehaztapenak adierazi beharko ditu, legearen arabera proiektu teknikoaren beharra duten obrak direnean; beste kasu batzuetan, berriz, egikaritu beharreko obrak gutxi gorabeherako aurrekontua adieraziko du. Proiektuei ikus-onespena emateko ardura duten elkargo profesionalak, barne izapide horrekin lotuta, hirigintza-legeria ez dela betetzen iritzi gero, iritzi horren berri emango diote administrazio eskudunari, hirigintzako ondorioetara begira ikus-onespen hori ukatuz.

b) Kasu bakoitzean aplikatu beharreko legeriak exijitzen dituen bestelako baimenak.

c) Dagokion emakida, baldin eta gauzatu nahi den ekintzak jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea eskatzen badu.

3. Prozeduraren instrukzioan zehar, baldin eta lizentziak eragiten dien beste herri-administrazio batzuek -kontzejuak barne- txostena egitea beharrezkoa bada, udalak eskaera aurkeztu dela jakinaraziko die, hilabeteko epean beren eskumenekoak diren alderdiei buruzko txostena egin dezaten. Epe horretan txostenik egiten ez bada, aurrera egin ahal izango du udal-lizentzia emateko prozedurak.

4. Lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzuek nahitaezko txostena egingo dute eskatutako lizentzia hirigintzako legezkotasunarekin bat datorren ala ez adierazteko.

5. Ebazpena ezezkoa denean, arrazoitu egin beharko da. Berariaz aipatu beharko dira lurraldeko, hirigintzako edo, hala badagokio, bestelako antolamenduko zein arauarekin dagoen kontraesanean lizentzia behar duen ekintza, operazio edo jarduera.

6. Lizentzia eman dela joko da, baldin eta eskaera aurkeztu ondoren ebazteko dagoen gehienezko epea inolako ebazpenik jakinarazi gabe igarotzen bada. Ebazteko gehienezko epea araututa ez badago, eskaera aurkezten den egunetik hasita hiru hilabeteren barruan egin beharko da berariaz egindako ebazpenaren jakinarazpena.

249. artikulua. Aldez aurreko komunikazioari atxikitako egintzak

1. Kasu batzuetan, udal-ordenantzetan hala jasota, lizentzia eskuratu beharrendaren orde, aurretiaz jakinarazpena egin ahal izango dio, idatziz, interesatuak udalari. Horretarako kasuak honakoak dira: garrantzi tekniko txikikoak izateagatik proiektu teknikorik aurkeztu beharrik ez duten obrak, eta ordenantzek aurreikusitako beste jarduera batzuk.

2. Obrak eta bestelako jarduketak egikaritu aurretik komunikatzeko araubideari atxikita egotea aurreikusten duten udal-ordenantzek ezarri egin beharko dituzte komunikazioa aurkezteak dituen ondorioak, era berean aditzera eman ez bai eskatutako jarduerak zein epetan gauzatu daitezkeen, bai horiek gauzatzeko ahalmen onartuaren irismena.

3. Aldez aurreko komunikazioari atxiki beharko zaio dagokion udal-ordenantzak zehazten duen dokumentazioa; horretan, gutxienez honakoak adierazi beharko dira:

a) Aldez aurreko komunikazioaren xedea funts tekniko txikiko obrak egitea denean, xehetasunez deskribatu behar dira egikaritu nahi diren obrak, jarduketaren kokapena eta obren aurrekontua zein diren adieraziz.

b) Jarduketa egiteko aurreikusitako epea. Udalak luzapenak eman ditzake, hirigintzako lizentzietarako aurreikusitako baldintzetan.

c) Komunikazioarekin batera, legez eska daitezkeen sektoreko aldez aurreko baimenak.

4. Udalak bere eskumeneko egiaztapen, kontrol eta ikuskapen ahalmenak baliatu ahal izango ditu, hirigintzaren antolamendua betetzen dela bermatzeko. Egiaztatzen denean egin nahi den jarduketa lizentzien araubideari atxikita dagoela, dagozkion sektoreko baimenak ez dituela, edo hirigintza-araudian, hirigintzaren plangintzan edo aplikatu daitezkeen

udal-ordenantzeta ezarritako parametroak betetzen ez dituela, udalak obra edo jarduketak eteteko agindu behar du, eta horien hirigintzaren arabera legezkotasuna berriz ezar dadin eskatu.

III. KAPITULUA

Hirigintzaren legezkotasun urratua berrezartzeko esku-hartzea

1. ATALA. HIRIGINTZAKO IKUSKAPENA

250. artikulua. Hirigintzako ikuskapena. Jarduketa eragozgarriak.

1. Hirigintzako ikuskapena ahala da, lizentzia edo administrazioaren kontrola behar duten ekintza, operazio eta jarduera oro aplikatu beharreko legearen eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera direla egiaztatzeko erabiltzen dena. Eta honako ahalmenak hartzen ditu barnean:

- a) Hirigintzaren araudian adierazten diren xede, helburu eta printzipioak bete daitezen zaintzea.
- b) Hirigintzako araudia urra dezaketen ekintza, operazio eta jardueren jarraipena eta azterketa egitea.
- c) Ingurumen-, lurralde- eta hirigintza-antolamendurako tresnak egikaritzekoan eta aplikatzerakoan egin diren irregulartasun guztiak salatzea.
- d) Txostenak eta proposamenak egitea administrazioei eta eskumena duten agintariei, ingurumena kontserbatzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua betetzeko komenigarritzat jotzen dituen neurriak -kautelazkoak, zuzentzaileak eta zehatzaileak- hartzeari buruz.
- e) Agintzen zaizkion zehapen-espeditenteak izapidetzea.
- f) Justizia-epaitegi eta -auzitegiekin eta ingurumenaren eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduaren alorrean eskumena duten administrazioekin elkarlanean aritzea.
- g) Agintzen zaizkion gainerako eginkizun guztiak, aholkularitzakoak, ikuskapenekoak eta kontrolekoak, burutzea.

2. Hirigintzako ikuskapena Eusko Jaurlaritzak, foru aldundiek eta udalek egingo dute, dituzten eskumenen arabera, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta araudi honetan aurreikusitakoaren arabera.

3. Hirigintzako ikuskapen-jarduketak ofizios egingo dira:

- a) Organo eskudunak adostuta, ekimen propioz zein beste organo batzuen maila handiagoko agindu baten edo arrazoitutako eskariaren ondorioz, edo salaketa bidez.
- b) Ikuskapena egiten duten langileen ekimenez, ikuskapen-jarduketaren eraginkortasunak eta egokitasunak hori eskatzen dutenean.

4. Ikuskatzeko eginkizun hori aurrera eramaten laguntzeko eginbeharra izango du pertsona orok, eta ikuskatzen ari den hirigintza-jarduketari dagokionez ikuskariak eskatzen dizkieten dokumentuak eta informazioa eman beharko dizkiete. Laguntzeko eginbehar horren barruan dago ikuskatzen diren higiezin guztietara sartzen utzi beharra. Sarbidea ukatzen

bada, baimen judiziala eskatuko da, sartu ahal izateko titularraren edo okupatzailearen baimena behar duten etxe edo gainerako tokietan sartzearren.

5. Ikuskapen-jarduketaren aurreko eragozpentzat hartuko dira behar bezalako elkarlana ukatzen duen jarrera oinarri gabe oro, bai eskatutako dokumentazio eta informazioa emateko orduan, bai lursail hesitueta, eraikinetara, instalazioetara, eraikuntzetara, lokaletara eta obretara ikuskatzaileak sartzearrago izaten edo zailtzen dutenean haien zeregina atzeratzeko edo oztopatzeko helburuz.

6. Hirigintzako ikuskapenerako laguntza inolako oinarririk izan gabe ukatzea, betiere, hirigintzako arau-haustea izango da, oztopo bat izango baita ikuskatzeko ahalaz baliatzeko orduan.

251. artikulua. Ikuskatzeko eginkizuna.

1. Ikuskatzeko eginkizun hori gauzatzeak honako ahalmen hauek hartzen ditu bere barruan:

a) Dagozkion eginkizunak burutu ahal izateko, erregistro eta artxiboetan sartzearra eta horiek aztertzea.

b) Ikuskapen-aktak egitea. Egiazkotasun-presuntzioa izango dute akta horiek, jasotzen dituzten ekintzei dagokienez.

c) Beharrezkoa denean, polizia-gorputzari laguntza eskatzea, eta laguntza hori jasotzea.

2. Administrazio eskudunetako langileek, ikuskapen-zereginak egitea berariaz dagokienean, edo horiek egiteko eskatzen zaienean, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Erregelamendu honetan aurreikusitako ondorioetarako, agintaritza-agente izaera izango dute. Haien ikuskapen-egintzek egiazkotasun- eta egokitasun-presuntzioa izango dute, eta hirigintza-araudia betetzen dela egiaztatze helburua duten jarduketa guztiak egin ahal izango dituzte.

3. Herri administrazioek, ikuskapen gaitan, jagoletza eta kontrol ahalmenak eman diezazkiekete entitate publiko edo pertsona fisiko edo juridikoei, aginpidea baliatzeko modurik gabe betiere. Ahalmen horiek jasotzen dituztenak behar bezala akreditatuta egon behar dira, eta justifikatu egin behar da aipatu funtzio horiek egingo dituztenek gaitzen dituen titulazio profesionala dutela, urriaren 5eko 38/1999 Legeak, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoak, ezartzen duenaren arabera.

252. artikulua. Ahalmenak.

1. Hirigintzako ikuskapenerako funtzioak dituzten langileek honako ahalmenak dituzte:

a) Ikuskapenaren xede diren finka, eraikuntza eta instalazioetan sartzearra, behar bezala identifikatu ostean, eta titular edo okupatzailearen baimenarekin edo baimen judizialarekin, eta dituzten eginkizunetarako behar adina denbora egotea bertan.

b) Beharrezkotzat jotzen duten ikuskatzeko, aztertze edo probak egiteko edozein izapide egitea, eta zehazki:

- 1) Ikuskatutako lekuan dauden pertsonak identifika daitezzen edo bertan egotearen arrazoia azal dezaten eta hirigintzaren legezkotasuna betetzearekin lotutako edozein egoeraren berri eman dezaten eskatzea.
- 2) Jabearen eta, ustez, arduradunak diren beste pertsona batzuen agerraldia eskatzea, ikuskatzen den lekuan edo ikuskariak aukeratutako bulego publikoan.
- 3) Ikuskatutako jarduketa sustatzen duen pertsonak dituen gaitzeko titulu administratiboak aztertzea, edo horiek eman dituen administrazioaren artxiboetan daudenak aztertzea.
- 4) Ikuskapen-jarduketari buruzko neurketa egitea eta argazkiak egitea.

c) Presazko kasuetan, organo eskudunari jakinaraztea behin-behineko neurriak hartu direla, eta neurri egokiak proposatzea, aztertu behar diren frogak, dokumentuak, material informatizatua eta bestelako aurrekariak desagertzea, aldatzea, ezkutatzea edo suntsitzea ekiditeko, ikuskapen-jarduera behar bezala gauzatu ahal izateari begira, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/92 Legearen 72.2 artikulua ezarritakoa betez.

2. Edonola ere, ikuskapenaren xedea higiezin bat denean, eta bertara sartzeko haren titularraren edo okupatzailearen baimena behar denean, haren baimena lortu behar da sartu ahal izateko edo, baimenik izan ezean, dagokion baimen judiziala.

3. Ikuskatzaileek propio eskatuko diote jabeari edo, hala badagokio, higiezina okupatzen duen pertsonari, sartzeko, eta arrazoirik gabe sartzeko ukatuz gero, isun hertsatzaileak ezartzeko aukeraz gain, eta ukatze hori ikuskatzeko ahala baliatzeko oztopotzat hartzeko aukeraz gain hirigintzako arau-hauste gisa sailkatzera begira, ikuskatzaileak sartu egingo dira, aldezturik baimen judiziala eskuratuta, eta, beharrezkoa balitz, poliziaren laguntza eskatuta.

4. Egikaritze subsidiarioan sartzetik eratorritako gastuak, eta sartzeko horrek eragiten dituen kalteen zenbatekoa, ikuskapen-funtzioarekin elkarlanean jardutera behartuta dagoen pertsonaren kontura izango dira. Gastu horien behin-behineko likidaziora jo ahal izango da, egikaritu aurretik, behin betiko likidazioa egin baino lehen, eta premiamendu bidera joko da, ordaindu behar duenaren ondarearen gainean, beharrezkoa izanez gero.

253. artikulua. Ikuskapen-aktak.

1. Ikuskapen-aktak dokumentu publikoak dira, zeinetan ikuskatzaileek beren jarduketetan zuzenean egiaztatu dituzten egintzak jasotzen dituzten.

2. Aktek, gutxienez, honako datu hauek islatu behar dituzte, ikuskatzaileek egokitzen dituzten bestelakoez gain inolaz ere:

- a) Ikuskapen-jarduketaren lekua eta eguna.
- b) Hura sinatzen duen ikuskatzailearen eta jarduketan egon ziren beste pertsonen identifikazioa.
- c) Ikuskapenaren xede den finka edo obraren identifikazioa, katastroko erreferentzia zein den zehaztuz.

- d) Jarduketan egiaztatutako egitateen deskribapena.
- e) Jarduketan zeuden pertsonen egindako adierazpenak eta, hala badagokio, ikuskatutako pertsonak, haren ordezkariak edo soldatapekoek agertutako ukoa, eragozpena edo erresistentzia, horiek zein egoeratan gertatu diren adieraziz.

3. Aktei ikuskapenaren xedearekin lotutako plano, argazki eta beste edozein dokumentu publiko edo pribatu atxiki dakizkieke.

4. Akten hiru ale egingo dira eta ikuskatzaileak eta, hala dagokionean, aktak egiten zaizkien pertsonen sinatuko dituzte, eta ulertuko da aktaren kopia ematen den unean bertan pertsona horiei jakinarazpena egin zaiela, dagokion jakinarazpen-eginbidea egingo baita.

5. Akta sinatzeak ez du esan nahi haren edukia onartzen denik, ezta ustez arau-haustea egin duen pertsonaren erantzukizuna onartzen denik ere, berariaz eta borondatez aktan bertan aitortzen duenean izan ezik. Akta egiten zaion pertsonak sinatzeari, edo bere kopia jasotzeari, uko egiten badio, egintza hori erasota lagako da, eginbide baten bidez, eta argudiatutako arrazoiak adieraziz, jakinarazteko ahaleginaren zertzeladak eta, hala badagokio, emateko ahaleginaren zertzeladak zehaztuz bertan. Aktaren jakinarazpenaren eginbidea ez sinatzeak ez dakar ez erantzukizunetik libre geratzea ez aktaren froga-balioa suntsitzea.

6. Polizia-gorputzek laguntza eman behar diete ikuskatzaileei, eta haiekiko elkarlanean aritu. Elkarlan horrek legeriak ezartzen duenari egokitu behar zaio, eta alde zuzenetik eska daiteke, ikuskatze-lanak eragotziko direla aurreikusten denean.

254. artikulua. Ikuskapen-txostenak.

1. Ikuskapen-akta bat formalizatzearen ondorioz, hirigintzako arau-hauste gisa tipifika daitezkeen jarduketak egin direla iritziz gero, ikuskatzaileak ikuskapen-txostena egingo du.

2. Ikuskapen-txostenek, ikuskapen-akten edukiez gainera, honakoak islatuko dituzte:

- a) Eragindako lursailen hirigintza-sailkapen eta -kalifikazioa, eta aplikatzekoak direla iritzitako hirigintza-legezketasunaren gainerako zehaztapenak.
- b) Ikuskapenean egiaztatu diren, eta egikarituta edo egikaritze-bidean dauden obra edo jarduketaren deskribapena.
- c) Horiek egiteko gaitzen duen titulurik dagoen.
- d) Aplikatu behar den eta indarrean dagoen plangintza, eta obra edo jarduketak, printzipioz, legeztagarriak edo legez kanpokotzat jotzekoak diren.
- e) Izan litekeen hirigintzako arau-haustearen tipifikazioa eta ustez arauak hautsi dituzten pertsonen identifikazioa, horien erantzukizuna adieraziz.

255. artikulua. Jarduketak artxibatzeari edo hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura abiarazteari buruzko ebazpena.

1. Ikuskapen-zereginak hirigintza-legezkotasuna babesteko dagokion prozedura irekitzea ekarriko dute berekin, horietatik ondorioztatzen denean ikuskapenaren xede diren jarduketak hirigintzako arau-hauste gisa tipifikatu daitezkeela.

2. Organo eskudunak, hirigintzako araudia urratzen ez dela edo arau-hausterik ez dagoela deritzonenean, jarduketak artxibatzea ebatziko du, edo egokitzen jotzen diren kautelazko neurriak hartzea eta hirigintza-legezkotasuna babesteko prozedura eta zehapen-prozedura abiaraztea bestela, hala dagokionean.

2. ATALA HIRIGINTZAKO LEGEZKOTASUN URRATUA BABESTEAREN

256. artikulua. Hirigintzako legezkotasun urratua babesteko prozedura abiatzeko eginbeharra.

1. Alkatetzak, edozein modutan, badakienean lizentziari atxikitako jarduketa bat dagozkion baimenak edo komunikazioak izan gabe gauzatu dela edo gauzatzen ari dela bere udalbarrutian, edo hirigintzaren antolamendua ustez urratzen duen edozein egintza edo hutsegite gertatu dela edo gertatzen ari dela, ofizioz hasiko du urratutako hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura, ekimen propioz, edo beste organo batek arrazoi bidez egindako eskaeraz, edo salaketa baten indarrez.

2. Hirigintzaren legezkotasun babesteko prozedura bat abiarazi aurretik, alkatetzak kasuaren egoerak ezagutzeko beharrezkoak diren alde aurreko jarduketak egin ahal izango ditu, ustez erantzuleak diren pertsonen nortasunari buruzko informazioa eskuratzeko, bere jarduketa bestelako administrazio eskudunekin koordinatzeko, eta aplikatzeko den sektoreko araudiaren arabera prozedura nork abiarazi behar duen zehazteko; eta egindako ikerketen emaitzaren arabera, modu arrazoituan ebatzi ahal izango du prozedura hastea egokia ote den, edo jarduketak artxibatu behar ote diren.

257. artikulua. Aldez aurretik etetea.

1. Alkatetzak badakienean lizentziari edo aldez aurretiko komunikazioari atxikitako obra edo lurzorua erabileraren bat garatzen ari dela bai lizentziarik edo aldez aurretiko komunikaziorik gabe, egikaritze-agindurik gabe, bai horietako baldintzen kontra, osorik edo dagokion zatia berehala eteteko agindu behar du, prozedura amaitzen den arte, edo legezkotasunaren kontrako obra edo erabilera legeztatzen den arte.

Horretaz gainera, gasaren, uraren, elektrizitatearen eta telekomunikazioen hornidura eteteko aginduko da. Salbuespen izango dira etxebizitzaren lege-izaera duten higiezinak.

2. Etetea agintzen duen ebazpena berehala betetzekoa izango da, eta berariaz adieraziko du hura bete gabe segitu bitartean legez aurreikusitako isun hertsatzaileak ekarriko dituela, bata bestearen atzetik, eta dagokion lekukotasuna Fiskaltzari helaraziko zaiola, egitateek desobedientzia delitua era dezaketen seinaleak badaude.

3. Egindako eginbideetan obra edo erabilera klandestinoen sustatzaile edo zuzeneko arduradun gisa azaltzen diren pertsonari jakinaraziko zaie ebazpena, eta obra edo erabilera egikaritzen, egiten edo garatzen ari diren lekuan dagoen, eta horiekin harremana duen edozein pertsonari. Horretaz gainera, udalaren eskura dauden eta titulartasun-presuntzioa ematen duten erregistro publikoetan jabe gisa azaltzen direnei jakinaraziko zaie. Zerbitzu publikoak hornitzen dituzten enpresei ere jakinaraziko zaie, eragindako higiezina identifikatuz, eta jakinarazpena egiten denetik, gehienez, bost eguneko epean zerbitzuak emateari utz diezaiotela eskatuz. Zerbitzuen etenaldi hori etete-agindua kendu dela berariaz jakinarazten zaien arte izango da indarrean.

Horietako bakoitzak agindua bete behar du, jasotzen duen unetik, dagozkion erantzukizunen esparruan. Kautelazko neurri hori hartzeko ez da beharrezkoa alde zuzeneko entzunaldiaren izapidea, hirigintza-legezkotasuna babesteko prozeduran egokitzen jotzen diren alegazioak aurkezteko aukerari kalterik eragin gabe.

4. Jakinarazpena egin ostean, obrak, instalazioak edo erabilerak zigilatzeari ekin ahal izango zaio, eta ekitaldian den funtzionario jarduleak akta egingo du, eta egintza eta egintza ez betetzearen ondorioak deskribatzen dituen idazkia edo eranskailua finkatuko da. Zigilatzea gauzatzeko, poliziaren laguntza eta elkarlana eska daitezke.

5. Etendako obra edo jarduketan sustatzaileek beharrezko neurriak hartu beharko dituzte, bai pertsona eta ondasunen segurtasuna bermatzeko, bai eteteko aginduaren xede diren obra eta instalazioen egonkortasuna eta kontserbazio egokia bermatzeko.

6. Alkatetzak interesdunei zuzenean agindu exekutiboak zuzendu ahal izango dizkie, alderdi horiek bermatzeko helburuz. Betetzen ez badira, alkateak horiek subsidiarioki egikaritzea agindu dezake, betetzeko obligazioa duenaren ondarearen kontura, eta ez betetzearen berri emango zaio, hala dagokionean, Fiskaltzari, dagokion erantzukizuna eskatzeko.

258. artikulua. Bestelako kautelazko neurriak.

1. Hirigintza-legezkotasuna babesteko prozeduraren izapideko beste edozein unetan, zein etete-agindua betetzen ez dela egiaztatzen den kasuetan, alkatetzak, modu arrazoituan, prozedurari amaiera emateko ebazpenaren eraginkortasuna bermatzeko beharrezkotzat jotzen dituen kautelazko neurriak hartu ahal izango ditu, besteak beste:

a) Obrei atxikitako materialak eta makineria kentzeko erabakia hartzea.

- b) Eraispen bat denean, berreraikitze gorde behar diren material eta hondakin guztiak bildu eta gorde daitezzen zaintzea. Hori guztia egintzaren sustatzailearen, jabearen edo arduradunaren kontura egingo da, eta eratzen diren garraio-, gordailu- eta zaintza-gastu guztiak ordaindu beharko dituzte.
- c) Higiezinak eta obretako instalazioak utzaraztea eta zigilatzea.

2. Kautelazko neurriak berehala betetzekoak izango dira, eta, ez betetzearen ondorioei dagokienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritakoa aplikatuko zaie.

Horretaz gainera, aurreko artikuluko 3. paragrafoan ezarritakoa aplikatuko zaie, betetzen ez den kasuetan ebazpena jakinarazi behar zaien pertsonari dagokienez, eta egikaritze subsidiariora jotzeari eta horrek izango dituen ondorioei dagokienez.

3. Materialak kentzea edo biltzea agintzen duen ebazpenak adierazi egin behar du bildutako materiala non gorde behar den, edo hura babesteko neurriak zein diren. Materialak eta makineria kentzeko, banako izaera izango duen inbentarioa egin beharko da, eta helburu horrekin egiten den eginbide edo aktan sartuko da.

4. Higiezinak utzarazpen administratibo bidez zigilatze eta utzarazteko neurria higiezin amaituetan ere aplikatu ahal izango da, nahiz eta ezingo dien eragin etxebizitza izaera duten eraikinei, horretarako beharrezkoa den baimen judiziala izan ezean.

5. Hirigintzaren legezkotasunaren kontrako jarduerak egiten badira, kautelaz eteteak eskatzen du interesdunentzako alde aurreko entzunaldi-izapidea irekitzea, 10 egun baliodunetz, jarduera horiek ixtea etor baitaiteke. Epe hori amaitu ostean eta, hala badagokio, aurkeztutako alegazioak ikusi ostean, dagokion itxiera-agindua emango da, eta ikuskapen-zerbitzuak eta kautelazko neurriaren hartzaileak sinatuko duten aktarekin gauzatuko da. Horrenbestez, hartzaileari itxiera-aginduaren jakinarazpena egin zaiola ulertuko da.

Entzunaldiaren izapidea ez da zabalduko arriskua hur-hurrekoa den kasuetan; egoera hori behar bezala arrazoituko da dagokion ikuskapen-aktan.

Jakinarazpenaren hartzaileak hura sinatzeari uko egiten badiu, aktan bertan eginbidez jaso beharko da, eta herri administrazioen eta administrazio prozedura erkidearen araubide juridikoari buruzko araudiak ezartzen duenaren arabera betetzat joko da izapidea.

6. Beharrezkoa izanez gero, poliziaren laguntza eska daiteke, hartutako kautelazko neurria betetzeko.

259. artikulua. Hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura hastea.

1. Hirigintza-araudiak eskatzen duen legitimatzeko titulu administratiborik gabe, edo tituluaren baldintzak bete gabe egikaritutako obra edo jarduketak xede dituen prozedura hasteko ebazpenak, gutxienez, eduki hau izan behar du:

- a) Egikaritze-bidean dauden obrak, edo baimenik ez duten erabilerak, berehala eteteko agindua, kautelazko neurri gisa.
- b) Prozedura hastearren arrazoi diren egitate edo hutsegiteen deskribapena, horiei dagozkien ikuskapen-akta eta -txostenak sartuz.
- c) Prozedura abiarazi zenean indarrean zeuden legezkotasunaren eta plangintzaren arabera, obra edo jarduketa nabarmen legez kanpokotzat jo daitekeen adierazten duen hirigintza-informazioa, edo dagokion legitimatzeko titulu administratiboa aurretik ukatu zaion adieraztea. Edo, aldiz, printzipioz, legeztagarria izan daitekeen adieraztea; hori horrela bada, legezatzeko kontuan hartu behar den informazioa atxikiko da.
- d) Urratutako hirigintzako antolamendua lehengoratzeko eta aldatutako errealitate fisikoa berritzeko eragiketak komunikatzea, egitatea legeztagarria ez denean edo egin beharreko errekerimenduaren arabera legezatzeten ez denean.
- e) Entzunaldirako epe bat eskaintzea, gehienez 15 egun baliodunekoa eta, gutxienez, 10 egun baliodunekoa, alegazioak egiteko edo egokitzeak jotzen den dokumentazioa aurkezteko.

2. Prozeduraren hasieraren berri emango zaie egindako eginbideetan sustatzaile gisa edo obra edo erabilera klandestinoen erantzule gisa azaltzen diren pertsonari, eta udalak eskura dituen eta titulartasun-presuntzioa ematen duten erregistro publikoetan jabe gisa agertzen direnei.

Horri guztiari kalterik eragin gabe, prozeduran zehar, hala badagokio, legezko interesak dituzten beste pertsona batzuk agertu edo deitu ahal izango dira, ebazpenaren eragina jasan baldin badezakete.

260. artikulua. Hirigintzaren legezkatasuna babesteko prozedura izapidetzea.

1. Alegazioen epea igaro ostean, espedientean dagoen dokumentazioa eta, hala badagokio, aurkeztutako alegazioei erantzuteko egiten diren txosten tekniko berriak ikusi ostean, ebazpena emango da, obra edo erabilerak, printzipioz, indarrean dagoen hirigintzaren antolamenduarekin bateragarriak izan baldin badaitezke. Ebazpen horretan, interesdunei eskatuko zaie hilabeteko epean obra edo erabilerak lizentziara, alde aurreko komunikaziora edo egikaritze-agindura egoki ditzatela, edo dagozkien dokumentuak aurkeztuz obra edo erabilera klandestinoak legezta ditzatela.

Hilabeteko epea soilik behin luza daiteke, gehienez, beste hilabetez, jarduketaren konplexutasunak hala eskatzen badu.

2. Emandako epea igaro ostean, obra edo erabilerak lizentzia edo egikaritze-agindura egokitu ez badira, edo formalki horiek legezatztea eskatu ez bada, legezkatasuna babesteko espediente ebatziko du alkateak, egokitzeak jotzen dituen hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko eragiketak zein izango diren erabakiz, hala dagokionean.

3. Espedientean dagoen dokumentazioa ikusita eta, hala dagokionean, aurkeztutako alegazioei erantzuteko egin diren txosten tekniko berriak ikusita, obra edo erabilerak hirigintzaren antolamenduarekin, argi eta garbi, bateraezinak direla

egiaztatzen bada, hilabeteko epe horretan emango da hirigintzaren antolamenduarekiko bateraezintasun nabaria eragiten duen arrazoia deklaritzen duen ebazpena, egokitzen jotzen diren hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko eragiketak zein diren erabakiz, hala dagokionean.

261. artikulua. Legeztatzeako eskaeraren ebazpenaren ondorioak.

1. Lizentziarik gabe edo haren baldintzen aurka egin diren jarduketak legeztatzea eskatzeko, izapidetzeko eta ebazteko, lizentziak eskatzera begira -eman behar diren lizentzien kasuan- Erregelamendu honetan ezarri diren arauak jarraitu beharko dira, artikulua honetan ezarritako berezitasunak ere kontuan hartuta.

2. Legeztatzeako espedientea dagokion moduan ebatziko da, dagokion zehapen-prozedurari kalterik eragin gabe, eta hurrena erabakiko da bertan:

a) Obra edo jarduketak legeztatzea, hirigintzaren antolamenduarekin bat datorrela-eta dagokien lizentzia emango balitz, edo egindako jarduketak dagozkien lizentziaren, alde aurreko komunikazioaren edo egikaritze-aginduaren arabera direla deklaratzeko. Legeztatzearen ondorioz, urrututako hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura amaitzea erabakiko da, eraginik gabe utziz etetea eta, hala dagokionean, hartu diren kautelazko neurriak. Eta obra edo jarduketek aurrera egin ahal izango dute, dagokien eta legezkotzat jotzen dituen tituluaren baldintzak betez.

b) Legeztatzea ez dela bidezkoa, hirigintzaren antolamenduaren aurkakoa izateagatik, edo egindako jarduketak lizentzia edo baimenera egokitzerik ez dagoelako.

Kasu horretan, **Erregelamendu honen 267. artikuluan** aurreikusitakoaren arabera egokiak diren eta urrututako hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko helburua duten eragiketak onartzearen inguruko erabakia hartuko da.

262. artikulua. Salbuespenak. Hirigintzaren antolamenduarekiko funtsezkoak ez diren desadostasunak dituzten jarduketak legeztatzea.

1. Salbuespen gisa, eta proportzionaltasun printzipioa aplikatuz, hirigintzaren legezkotasunaren kontrakoak diren jarduketak legeztatzea eskatu eta erabaki ahal izango da, aplikatzeko den hirigintzaren antolamenduaren arabera ez izan arren, bat ez etortze horiek funtsezkoak ez direnean; betiere, aldatutako egoera fisikoa eta hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko ezinezkoa edo oso zaila dela egiaztatzen bada.

2. Hirigintzaren antolamenduarekiko bat ez etortze horiek funtsezkoak ote diren zehazteko irizpide gisa, honako hauek baloratu behar dira, besteak beste:

- a) Baimendutako azalera zein neurritan gainditzen duen.
- b) Bide publikotik ikusten den.
- c) Eraikitako lanak beste eraikin-multzoan duen eragina.
- d) Egikaritutako obraren sendotasuna.
- e) Oztopo arkitektonikoen gainean duen eragina.

3. Dagoen bateraezintasun maila eta lizentziarik gabe gauzatutako eraikigarritasuna baloratzen dituen txostena egin ostean emango da hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedurari amaiera ematen dion ebazpena. Txostenak proportzionaltasun printzipioaren aplikazioa arrazoitu behar du, eta dagokion ordezeko kalte-ordaina ezarri, lizentziarik gabe gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna konpentsatzeko.

Kalte-ordaina ordaindu egin beharko da, egoki daitezkeen hirigintza-zehapenak direnak direla. Atal honetan ezartzen denak ezin die inoiz hirigintza-legezkotasuna urratu duten pertsonen zehapenaren ehuneko hogeita hamarrekotaz murrizketaz baliatzeko aukera eman, murrizketa hori aplikatzen baita arau-hausleak ezarri den zehapenarekiko adostasuna adierazten duenean, betiere hark berariaz uko eginda aurkaratzeko akzioa baliatzeari eta legeztatzeke izapideak abiatuta, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 232.2 artikuluan aurreikusitakoa betez obren zenbatekoaren ehuneko berrogeita hamarrari dagokion bermea edo fidantzarekin.

3. Artikulu honetan ezarritakoa ez zaie aplikatuko hurrengo kasuetan egiten diren erabilera, partzelatze, eraikuntza eta instalazioei:

- a) Lurzoru urbanizaezinean egindakoei.
- b) Plangintzan sistema orokorren sareko zuzkidura publiko gisa kalifikatu diren lursailetan egindakoei.
- c) Jabari publikoan edo horren zortasun-eremuetan egindakoei.
- d) Udalak katalogatu dituen edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturalerako izendatu diren ondasunei eragiten dietenei.

4. Arau-haustearen erantzuleek ezingo dute artikulu honen onurarik atera, aurretik hirigintzako arau-hauste larri edo oso larri bategatik, eta ebazpen irmo baten indarrez, zigortuak izan badira.

263. artikulua. Hirigintzaren antolamenduarekiko ageriko bateraezintasunak dituzten obrak edo erabilerak. Obra edo erabilerak hirigintzaren antolamenduarekin ageriko bateraezintasunak dituztela ulertuko da:

- a) Prozeduraren xede diren obrak egikaritzeko lizentzia ukatzen duen aurretiazko ebazpen administratibo bat dagoenean.
- b) Obra edo erabilerak legez kanpo daudela bistakoa gertatzen denean hirigintzako sailkapen edo kalifikazioa ikusita, eta, kasu guztietan, lurzoru urbanizaezinean egindako partzelatze- edo urbanizazio-jarduketak direnean, eta plangintzak sistema orokorretarako edo zuzkidura publikoetarako bideratzen dituen lursailetan garatzen den beste edozein jarduketa denean.
- c) Hirigintza-lizentzia bati atxikitako kasuetan, jabari publikoko lursailetan gauzatutako egintzak direnean, dagokien emakida edo jabari publikoaren gaineko baimena aldeztu aurretik jaso gabe.

264. artikulua. Legeztatze prozedura ebazteko epea. Iraungitzea. Etetea.

1. Hirigintzaren legezkotasun urratua babesteko prozedurari amaiera ematen dion berariazko ebazpena emateko eta jakinarazteko gehienezko epea sei hilabetekoa da, ofizioz abiarazten duen ebazpena ematen denetik. Epe hori berariazko ebazpena jakinarazi gabe igarotzen bada, prozedura iraungiko da.

2. Iraungitze-epea ez da zenbatuko legeztatze errekerimendua egiten denean, eskaera jakinarazten denetik eskatutako titulu administratiboa ematen edo ukatzen duen ebazpena ematen den arte igarotzen den denbora bitartean.

Interesdunak ez badio erantzuten egindako errekerimenduari, berriz zenbatuko da iraungitze-epea, errekerimendua betetzeko ematen den epea amaitzen denean.

3. Jakinarazpenak ediktu bidez egin behar direnean ere ez da zenbatuko iraungitze-epea, ediktu bidezko jakinarazpenerako erabakia hartzeko eginbidearen eta, legeak eskatzen duena betez, dagozkion aldizkari ofizialetan argitalpen ofiziala egiten den arteko denbora bitartean.

4. Iraungitze-epea ez da zenbatuko ustezko erantzuleari egotz dakizkiokeen prozedurako atzerapen edo etenaldien ondorioz igarotako denboran zehar.

265. artikulua. Udalez gaindiko esku-hartzea.

1. Erakundeen arteko leialtasunaren izenean eta udal-autonomia errespetatuz, Eusko Jaurlaritzan lurraldearen antolamendu gaitan eskuduntza duen departamentuak partikularren aldetik jasotzen dituen salaketa edo idazkiak, hirigintzaren legezkotasunaren edo plangintzaren aurkako lurzoruaren erabilera- edo eraikuntza-egintzekin lotuak direnean, dagozkion udalari helaraziko zaizkio, beste izapiderik gabe, egokiak diren ondorio guztietarako.

2. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 222. artikulua aipatzen duenaren arabera, Eusko Jaurlaritzan lurralde antolamenduaren gaitan eskuduntza duen departamentuak esku hartu ahal izateko ezinbestekoa da Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako xedapen lotesleen, lurralde plan partzialen edo sektoreko lurralde planen aurkako lurzoru erabilera- edo eraikuntza-ekintzak izatea udalaren jarduketa edo hutsegitearen xedea .

3.- Artikulu honen aurreko zenbakian aurreikusitako esku-hartzea, hala badagokio, berariaz eta Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen 29/1998 Legearen 44. artikuluan helburu horrekin aurreikusitako baldintza eta ondorioekin eskatzen denean gertatuko da, eta eskaera edo errekerimendua ez onartutzat joko da, jasotzen denetik hilabeteko epean erantzunik ez bada. Horrelako kasuetan, irekita geratuko da administrazioarekiko auzietarako bide jurisdikzionala.

266. artikulua. Epai bidez baliogabetutako jarduketak legeztatzea.

1. Plan baten behin betiko onespén baten baliogabetze irmoak, baliogabetasunagatik izan edo baliogabetua izan daitekeelako izan, aurretik zegoen plangintzaren indarraldia ekarriko du, baliogabetzearen xede den esparruari dagokionez.

2. Hirigintzaren kontrakotzat deklaraturako lurzoruaren erabilera- eta eraikuntza-egintzak legeztatu ahal izateko, alde aurretik hirigintzaren plangintza modu egokian aldatu edo, hala badagokio, berrikusi beharko da.

3. Gobernu Kontseiluaren esku-hartzea, ebazpen judizial irmo baten bitartez baliogabetutako jarduketak legeztatze plangintza aldatzeko edo berrikusteko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena egin ostean, indarrean dagoen hirigintzaren antolamenduarekiko bateraezintasunaren berariazko deklarazio judiziala dagoen kasuetan soilik gertatuko da; bateraezintasunaren berariazko deklarazio judizialak esan nahi du ezen jarduketa legeztatze aparteko irtenbidea beharko litzatekeela, neurritz gainekoa inolaz ere interes orokorraren ikuspegitik.

267. artikulua Hirigintzaren antolamendua lehengoratzea.

1. Obra edo egintza klandestino argi eta garbi legez kanpokotzat jo baldin badaiteke, egindako legeztatze errekerimendua bete ez bada, edo legeztatze errekerimendua betetze aldera lizentzia eskatu arren, hura ukatu bada, edo egikaritutako egintza babesten ez badu, hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedurari amaiera ematen dion ebazpenak urrututako hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko neurriak aginduko ditu, eta horiek egikaritzeko epeak. Horretaz gainera, lehengoratzeko neurri horiek egikaritzera behartuta daudenek eman beharreko dokumentazioa, proiektu teknikoak edo sektoreko bestelako administrazioen baimenak zein diren adieraziko da.

2. Ebazpenak jarraian aipatzen diren neurrietako batzuk agindu ditzake, eta neurrien izaera ez da baztertzaila izango:

- a) Legez kanpoko obrak eraistea eta hartatik eratorritako hondakinak modu egokian kudeatzea.
- b) Partzelatzea gauzatzen duten elementuak kentzea, bideak luberrituz eta zerbitzuak, azpiegiturak edo bestelako legez kanpoko instalazioak eraitsiz.
- c) Landareak, zuhaitzak edo zuhaitziak birjartzea.
- d) Kartelak edo hesiak desmuntatzea eta kentzea.
- e) Lursailak aurretik zuten egoerara itzultzea, estalki begetalak lehengoratzuz, lur mugimenduak egin diren kasuetan.
- f) Aurretik zegoen estalki begetala lehengoratzea, espezie berberekin eta kaltetutako espezieen dentsitate berarekin, mozketak eta zuhaitz-masen suteak gertatu direnean, baso gaietan eskuduna den organoak lehengoratzeko beste modu bat ezartzen duenean izan ezik.
- g) Udal plangintzak edo katalogoek babesten dituzten eraikinak, legez kanpo eraitsi direnak, berreraikitzea.
- h) Legez kanpo eraitsi diren eraikin, instalazio eta bestelako eraikuntzen zatiak berreraikitzea, zerbitzu publikoen funtzionamendurako beharrezkoak direnean,

eraikinen egiturazko zatiak direnean edo pertsonen segurtasuna bermatzen dutenean.

i) Erabilerak edo egintzak berehala etetea eta, hala badagokio, eraikinak, establezimenduak edo aretoak utzaraztea, ixtea eta zigilatzea.

j) Urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetan hirigintza-partzelak banatu badira, eraikitako legez kanpoko eraikinak eraisteko eta partzelak berriz elkartzeko aginduko da, aldez aurreko partzelatze-egintzen xede izan direnak nahitaez elkartuz.

Kasu horietan, alkatetzak ahalmena izango du Katastroan eta Jabetza Erregistroan nahitaezko elkartzea jasota gera dadin eskatzeko, dagokion legeriak aurreikusitako moduan eta ondorioekin, eta izan daitezkeen erantzukizunak ere baztertu gabe.

3. Ebazpenak pertsona obligaziodunari jakinaraziko dio ezen jakinarazpena egiten denetik hasita hilabeteko epea duela agindutako neurriak borondatez egikaritzeko; ohar egingo dio, halaber, epe hori igaro ostean dagozkion isun hertsatzaileak ezartzea erabakiko dela, eta nahitaezko egikaritzea aginduko dela.

4. Lehengoratzte-eragiketek obrak egikaritzea badakarte, eta horientzat proiektu tekniko bat idatzi behar bada, horiek egitera behartutako pertsonak aurkeztu beharko du eta, hala badagokio, agindutako egintzak egikaritu aurretik, beharrezko lizentzia eskatu eta eskuratu beharko du. Hala ere udalak, obra edo jarduketa baimentzeko eskumena duenean, proiektu teknikoa erantsi ahal izango dio lehengoratzte-eragiketak agintzen dituen ebazpenari, eraginkortasunaren mesedetan. Kasu guztietan, obren proiektu teknikoa prestatzea pertsona obligaziodunaren kontura izango da.

5. Lehengoratzeko eragiketak egikaritzeko agindua ez dagoenean hirigintzaren antolamendua babesteko prozeduraren ebazpenean jasota, modu independentean eman ahal izango da, aldez aurretik interesdunari emanaz gehienez 15 egun baliodunekoa eta, gutxienez, 10 egun baliodunekoa izango den entzunaldi-epea; epe horretan, eta beharrezkoa bada, dagozkien txosten teknikoen bitartez zehaztuko dira lursaila, eraikina edo instalazioa jatorrizko egoerara lehengoratzeko eta berritzeko, edo modu desegokian eraitsitakoa berreraikitze beharrezkoak diren obra edo jarduketak, lan horiek segurtasun neurri egokiekin egikaritzeko aurkeztu behar den dokumentazioarekin batera.

Ebazpena emateko gehienezko epea sei hilabetekoa izango da, abiarazten denetik.

268. artikulua. Pertsona obligaziodunak. Hirigintzaren legezkoatasuna babesteko neurrien izaera erreala.

1. Lehengoratzeko aginduak betetzeko obligazioa dute legezkoatasuna babesteko prozedura abiaraztea eragin duten obra, jarduketa edo erabileren erantzuleak diren pertsona fisiko edo juridikoek, edo eragindako lursail edo higiezinaren jabeek, hartutako neurrien izaerarekin bat etorritik neurri horiek betetzea zerbitzu publikoak hornitzen dituzten enpresei, jabeak ez diren erabiltzaileei edo bestelako subjektuei dagokienean izan ezik.

2. Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 19. artikuluan ezarritakoaren arabera, hirigintzaren legezkoatasuna babesteko neurriek izaera erreala dute eta higiezinak eskuratzen dituzten hirugarrenei aplikatzen zaizkie, hirigintzaren legez kanpoko izatea eragin duenak hartutako erantzukizunetan legez subrogatuta daudelako. Ondorioz, titular berria aurreko jabearen betebeharrean subrogatuta geratuko da, hartzeko agintzen diren lehengoratzeko-neurriei dagokienez.

Lehengoratzeko-agindua aurreko jabeari zuzendu bazaio ere, hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko agintzen duen ebazpena ematen den unean jabea den pertsonak bete behar du, eta ebazpenak borondatezko egikaritze-epea izan behar du.

269. artikulua. Lehengoratzeko neurriak borondatez egikaritzea.

1. Hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko aginduak exekutiboak dira ematen direnetik eta behar bezala jakinarazten direnetik.

2. Hirigintzaren antolamendua lehengoratzera derrigortuta dagoen pertsonak, nahitaezko egikaritzea hasi aurreko edozein unetan, borondatez egikaritzea eska dezake, udalaren aurrean dagokion eskaera aurkeztuz, hori egikaritzeko beharrezkoa den epea modu justifikatuan ezarriz eta, hala badagokio, beharrezkoak diren agiriak aurkeztuz.

3. Udalak egokitzat jotzen duenean, interesdunari eska diezaioteko lehengoratzeko neurriak borondatez egikaritzeko direla bermatzeko, sektore publikoko kontratuen arloan indarrean dagoen legerian onartutako bideren bat erabiliz, egikaritzeko aurrekontuaren % 100eraino hel daitekeen zenbatekoaz.

Berme hori udalaren esku eratu behar da. Udalak hura askatu beharko du lehengoratzeko neurria, baldintza guztietan, betetzen denean, eta hura egikaritu beharko du, borondatez egikaritzeko emandako epea betetzen ez bada.

4. Ezin da agindu hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko neurria nahitaez egikaritzea, borondatezko egikaritzea onartzeko emandako epeak betetzen ez diren arte.

5. Borondatez lehengoratzeko neurria onesteak, interesdunari jakinarazita, hirigintza lehengoratzeko aginduaren iraungitze-epea eteten du.

270. artikulua. Nahitaezko egikaritzea. Isun hertsatzaileak eta egikaritze subsidiarioa.

1. Aldez aurreko ohartarazpena egin ostean, eta borondatez egikaritzeko epea igaro ostean, emandako hirigintza lehengoratzeko agindua nahitaez egikaritzeari ekingo zaio, eta bi aukera egin ahal izango dira: hamar isun hertsatzaile ezartzera heltzea, hilean behin bat ezarriz, eta hirigintza lehengoratzeko eragiketei heltzea, hamargarren isun hertsatzailea ezarri ostean horiek subsidiarioki egikaritzuz, edo zuzenean agintzea subsidiarioki egikaritzeko. Kasu bakoitzean hartu beharko da erabakia, proportzionaltasun printzipioa kontuan hartuz. Hasiera batean isun hertsatzaileak ezartzeko aukera egiten bada, nahitaez egikaritzeko

bidea alda daiteke, edozein unetan, hamargarren isun hertsatzailea ezarri aurretik, horiek eraginkorrek ez direla ulertzen denean.

2. Nahitaez egikaritzeko prozedura abiarazteak, interesdunari jakinarazita, hirigintza lehengoratzeko aginduen iraungitze-epea eteten du.

3. Nahitaezko egikaritzeak sortzen dituen gastu eta kalte-ordainak hirigintza lehengoratzeko neurriak hartzera behartuta dauden pertsonen kontura izango dira. Izango direla aurreikusten diren gastu eta kalte-ordainen zenbatekoaren behin-behineko likidazioa egin daiteke, behin betiko likidazioaren emaitzari kalterik eragin gabe. Derrigortuta dagoen pertsonak borondatez ordaintzen ez baditu likidatutako kopuruak, haren ondarearen gaineko premiamendu bidez eskatuko dira.

Likidazioak kostu osoa hartuko du, obren egikaritze materialen gastuak zein, hala badagokio, obren proiektua idazteak, segurtasunaren eta osasunaren azterketak, obrako zuzendaritzak, hondakinen kudeaketak eta beharrezkoak diren ekintza guztiek eragindako gastuak. Birjartzea udalak zertzen badu bere baliabide propioak erabiliz, kostua udaleko zerbitzu teknikoaren txosten batekin zehaztuko da; gauzatutako jarduera administratiboaren partida guztiak zehaztu behar dira txostenean.

4. Nahitaezko egikaritzeak eraikin edo instalazio bat utzaraztea eskatzen badu, higiezinan dauden altzari edo azteak kentzeko eginbeharra barnean dela ulertuko da. Hori egiten ez bada, horiek abandonatutako ondasun izaera edukiko dute, ebazpena beste atzerapenik gabe egikaritzeari ekin ahal izatera begira, eta modu askean erabili ahal izango dira, baita zabortege baimendu batera eramateko ere. Sortzen diren gastuak, izatekotan, jabeen kontura izango dira.

271. artikulua. Akzioak egikaritzeko epea. Lanak guztiz amaitzen diren unea zehaztea, epea zenbatzeko.

1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 224.4. artikuluan ezarritakoaren arabera udalaren esku-hartzea desegoki izateko igaro behar diren lau urte horien iragaita zenbatzeko helburuz, obrak, eraikuntzak, eraikinak edo instalazioak guztiz amaituta daudela ulertuko da, duten amaierako xederako prest geratzen direnean, geroagoko inolako jarduketa material funtsezkorik behar izan gabe.

2. Amaierako xederako prest daudela ulertuko da, geroago inolako jarduketa material funtsezkoaren beharrik gabe:

a) Lizentziak babestutako obrak direnean:

1) Proiektu teknikoak duten obrak, profesional eskudunak sinatutako obren amaierako ziurtagiriaren oniritziaren egunetik aurrera eta, dokumentu hori izan ezean, okupazio- edo erabilera-lizentzia jakinarazten den egunetik aurrera.

Herri administrazioek sustatutako obrak direnean, obraren harrera-akta egiten den egunetik aurrera.

2) Gainerako kasuetan, lizentziaren titularrak udalari obrak amaitu direla jakinarazten dionetik.

b) Lizentziarik gabeko obrak direnean, Katastroa bezalako administrazio eskudunek kudeatutako erregistro publikoetara sartzen diren egunetik aurrera.

Behin betiko amaitu izanaren frogaren karga obrak sustatu dituen pertsonari dagokio; horrek, hala badagokio, dagozkien zerbitzu teknikoek egindako egiaztapenetatik ateratzen diren ondorioak indargabetu beharko ditu. Amaiera-data zehazteko, onargarria izango da zuzenbidean onartutako edozein frogabide.

3. Lurzoruaren edo eraikuntza edo instalazioen erabilera hutseko egintzen kasuan, horiek erabiltzea erabilera jarraitutzat joko da, akzioak egiteko epea zenbatzeari dagokionez.

272. artikulua. Hirigintzaren legezkotasunaren aurkakoak diren eraikin, instalazio eta eraikuntzak antolamendutik kanpokoaren araubidearen menpe egotea, legez aurreikusitako epea iragan delako horiek eraisteko agindua ematerik ez dagoenean.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 224.4. artikulua aipatzen duen lau urteko epea igarotzen bada, eta urratutako hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko inolako ebazpenik eman ez badu udalak, horrek ez du ekarriko, besterik gabe, egindakoa lege kanpokotzat jotzea; aitzitik, eraikin, instalazio edo eraikuntzak antolamendutik kanpokoaren araubideari atxikita egongo dira.

2. Eraspena dakarten hirigintzaren legezkotasuna lehengoratzeko neurriak hartzea egokitzen ez den instalazio, eraikuntza edo amaitutako eraikinak daudela egiaztatu ostean, alkatetzak, ofizioz edo alderdi batek eskatuta, prozedura abiatuko du, aipatu elementuak antolamendutik kanpokoaren araubideari atxikitzeko deklarazio partikularizatua egiteko. Horren aurretik, dagozkion zerbitzu administratiboek txostena egingo dute, elementu horien hirigintza-egoera zehaztuz bertan.

Prozedura horri amaiera ematen dion ebazpenak, aurrez 15 egun balioduneko entzunaldirako epea izan ondoren emango dena bera, behar beste identifikatu beharko du eragindako instalazio, eraikuntza edo eraikina, kokapen geografikoa adieraziz bai katastroko erreferentzia erabiliz bai, hura izan ezean, kartografia ofizial geoerreferentziatua erabiliz; gainera, instalazio, eraikuntza edo eraikinaren amaiera-data egiaztatu beharko du, hirigintza-egoeraz eta jabetzaren mugez gainera.

3. Espedientean zehar jakinez gero higiezina Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoela, ebazpenak erregistroko erreferentzia sartuko du, dagozkion finka, folio, liburuki eta liburua adieraziz, eta Erregistratzaileari obra berriaren deklarazioaren orri-bazterreko ohar baten bidez haren hirigintza-egoera zehatza inskriba dezan eskatuko zaio, haren edukia mugatuz eta berariaz adieraziz zein muga ezartzen zaizkion jabeari.

4. Aurreko paragrafoan ezarritakoari kalterik eragin gabe, jabetza erregistratzaileak udalari aditzera ematen dizkionean Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 20.4. artikuluan ezarritako kasuetan egindako inskripzioak, alkatetzak beharrezko ebazpena eman beharko du, hain zuzen Jabetza Erregistroan, obra berriaren deklarazioaren orri-bazterreko ohar baten bidez, haien hirigintza-egoera zehatza erasota uzteko, legezko manu horretan aurreikusitako baldintzetan eta ondorioekin.

273. artikulua. Eraisteko agindua emateko epeak iragan direlako antolamendutik kanpokoaren araubidearen menpe dauden eraikin, instalazio eta eraikuntzetan baimentzen diren lan eta erabilerak.

1. Antolamendutik kanpoko egoeran dauden eraikinetan onartutako obrak baimendu ahal izango dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 101. artikuluan eta **Erregelamendu honen 83. artikuluan eta hurrengoetan** ezarritakoa betez.

2. Horiek eraberritzea, hedatzea edo finkatzea dakarren edozein egintzak legeztatzeko proiektu bat onestea behar du, indarrean dagoen plangintzaren zehaztapenen arabera, posible izanez gero. Proiektu horrek, betiere, hirigintzako zerbitzuetan, eremu publikoen zuzkiduran edo antzekoetan eragindako kaltea konpontzeko -edo besterik ez bada, kalte hori gutxitzeko- beharrezkoak diren neurriak jasoko ditu.

3. Hirigintzaren araudiarekin bateragarriak diren, eta aplikatzekoa den hirigintzaren plangintzan baimengarritzat jasota dauden egintza eta erabilerak garatu ahal izango dira, horiek, kalifikazioaren arabera, eraikinean baimentzerik ez dagoen obrak egikaritzea ez dakartenean, betiere antolamendutik kanpokotzat deklaraturako eraikinak desagertzen ez diren bitartean.

Erabilera eraginik gabe utz daiteke, plangintza egikaritzeak eskatzen duen interes publikoari erreparatuta hura ezabatu behar bada, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

4. Aurreko ataletan ezarritakoa antolamendutik kanpo egotearen deklarazioak eragindako obra, instalazio, eraikuntza edo eraikinen garapen, antolamendu eta xedeari buruz plangintza orokorrerako tresnak jasotzen duenaren kalterik gabe ulertzen da.

274. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

1. Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango dira, arlo honetan aplikatu daitezkeen legeriaren arabera, hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozeduren hasiera, ezarritako zehapenak betetzen direla bermatzeko premiamendu administratiboa xede duten prozeduren hasiera, zein urratutako hirigintzaren antolamendua berriz ezartzeko ebazpenak.

2. Edonola ere, hirigintzaren legezkotasuna babesteko espedientea abiarazten duen alkatetzak Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 53.2. artikulua aipatzen duen ohar prebentiboa balia dezake,

espediente horren xede diren jarduketek berekin dakartenean erregistro-finka berriak sortzea, bai partzelazio bidez, bai birpartzelazioaren edozein modalitatez, bai obra berriaren deklarazioaz edo jabetza horizontalaren araubidea eratuz.

3. ATALA

GAITZEN DUTEN, BALIOGABEAK DIREN EDO BALIOGABETU DAITEZKEEN ADMINISTRAZIO TITULUAK BERRIKUSTEA

275. artikulua. Hirigintzako lizentziak edo baimen administratiboa emateko bestelako egintzak baliogabetzea.

1. Hirigintzako lizentziak, egikaritzeko aginduak eta baimenak ematera begira hirigintza-araudian aurreikusitako beste edozein egintza administratibo, duten edukiarengatik antolamendu juridikoaren arau-hausteren bat eragiten dutenean, edo araudian bertan definitutako hirigintzako arau-hausteren bat eragiten dutenean, bide administratiboan berrikusi behar dira, azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/92 Legearen 102. eta 103. artikuluetan ezarritakoa betez.

2. Bide administratiboan egintzak berrikusteko prozedurak independenteak izango dira, zehapen-prozeduretako ondorio guztiekin.

276. artikulua. Betearazgarritasuna etetea.

Lizentzia baten edo baimen-egintza administratibo baten ofiziozko berrikuste edo kaltegarritasun-deklaraziorako prozedura abiarazten duen ebazpenean, lizentziaren edo egintza administratiboaren betearazgarritasuna eteteko aginduko da.

Egikaritzen ari diren obren kasuan, edo garatzen ari diren erabileren kasuan, obrak eta erabilerak berehala eteteko aginduko da. Amaitutako obren kasuan, eraikin eta eraikuntzen lehenengo erabilera eta okupazioa debekatuko dira, oraindik gauzatu ez badira, eta baita enpresa hornitzaileekin behin-behinean kontratatutako zerbitzuak eskaintzea ere, enpresa horiei akordioaren berri emanez.

277. artikulua. Hirigintzaren legezkotasun urratua berrezartzea.

Lizentzia edo baimentzeko egintza administratibo baten, zuzenbide osoz deusez den baten babespean egikaritutako egintzak, legez kanpokotzat jo daitezkeenean horiek deusez deklaratzeko unean indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, ofizioz berrikusteko prozedurari amaiera ematen dion ebazpen administratiboak legezkotasun urratua lehengoratzeko hartu beharreko neurri egokiak aginduko ditu. Ebazpenak ez badu gai honen inguruko iritzirik ematen, hirigintza-antolamendua lehengoratzeko prozedura abiarazi beharko da.

IV. KAPITULUA

Hirigintzako arau-haustek eta zehapenak

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

278. artikulua. Hirigintzako arau-haustek.

1. Hirigintzako arau-haustek dira indarrean dagoen hirigintza-araudian edo plangintza-tresnetan ezarritakoa urratzen duten ekintza edo hutsegiteak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Erregelamendu honetan tipifikatuta daudenak.

2. Hirigintzako arau-haustek zehatu egin behar dira, dagokion zehapen-prozedura aurrez izapidetuta betiere, eta horrek ematen duen ebazpenean arau-haustea berariaz sailkatu behar da, arin, larri edo oso larri gisa, hirigintza-araudian arautako tipifikazioari jarraiki.

3. Hirigintzako arau-hauste gisa tipifikatutako ekintza edo hutsegite orok hirigintzaren legezkotasun urratua babesteko egokiak diren neurriak hartzea eragingo du, dagozkion lehengoratzeko eragiketekin eta zigor-erantzukizuna eskatzearekin batera; horretaz gain, egindako kalteak eta kalte-ordainak ordaintzeko egokiak diren neurriak hartzea ekarriko du berekin, erantzule deklaritzen direnen kontura betiere.

4. Hirigintzako arau-haustea eragiten duten egintzen ondorioz, ondasun edo interes publikoei kalteak eragiten zaizkien kasuetan, eta kalte-ordainak ordaintzeko eskakizuna sartzen ez denetan, dagokien zehapen-prozeduran kalteak ordaintzeko prozedura bat bideratu behar da, prozedura administratibo erkidearen arloan aplika daitezkeen izapideei eta herri administrazioen ondarearen legeriari egokitua.

279. artikulua. Pertsona erantzuleak.

1. Hirigintzako arau-hausteen erantzuleak izan daitezke, pertsona edo entitate sustatzaileez gainera, obretako enpresaburuak, higiezinaren jabeak, obren zuzendaritza eta obren onuradunak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 228. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta nortasun juridikorik ez duten entitate eta batasunak, hala nola, ondasun edo jaraunspen jasogabeen erkidegoak, arau-haustek lotuta daudenean bete beharreko zereginak edo debekuak urratzearekin.

2. Arau-hauste baten hainbat erantzule daudela deklaritzen duten zehapen-ebazpenek bakoitzari dagokion zehapena ezarri behar dute.

Isunak hirigintzako arau-hauste beraren erantzuleei ezartzen zaizkienean, elkarren artean independenteak izango dira, non eta hainbat pertsonak ez dituzten elkarrekin bete behar legezko obligazioak, kasu horretan

pertsona horiek erantzukizun solidarioa izango baitute egindako arau-haustearen aurrean eta dagokien isunaren aurrean.

3. Erantzukizuna banakatu daitekeenean, arau-haustearen erantzuleek, bai egiteagatikoek bai ez betetzeagatikoek, banan-banan erantzun beharko dute. Arau-hauste administratiboa pertsona juridiko bati edo jabekideen erkidego bati egotz dakiokenean, errua norena den epaitzeko kontuan hartuko dira pertsona juridiko hori edo jabekideen erkidego hori arau-haustea eratzen duen ekintza edo ez betetze konkretua egitera eraman duten pertsona fisikoak.

Zehapen-espeditente baten instrukzioan banako erantzukizunak mugatzea posible ez bada, horiek modu solidarioan gertatzen direla joko da.

4. Pertsona fisikoaren heriotzak iraungi badezake ere legez aurreikusitako arau-hausteen gainean zegokion erantzukizuna, udalak egokitzen jotzen dituen neurriak, ez zehapenekoak, har ditzake eta, hala badagokio, mortis causa oinordekoei, edo arau-haustearen onura edo etekina jaso dutenei eska diezaieke hura egitearen ondoriozko legez kontrako onura.

280. artikulua. Arau-haustek eta arauak pilatzea.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean tipifikatutako arau-hauste bi edo gehiagoren erantzuleari, bakoitzari dagozkion zehapenak ezarriko zaizkio.

Zehapenak ezartzeko orduan, erantzulearen egoera ekonomikoarekiko proportzio egokia kontuan hartu ahal izango da, ordainketa zatikatzea edo etetea, edo isunaren zenbatekoa murriztea edo beste zehapen batekin ordezkatzeko ahalbidetzeko helburuz, arau-hauste horretarako, edo maila horretako arau-hausteetarako zehapenen esparruan, otsailaren 27ko Herri Administrazioen Zigorrezko Ahalmenari buruzko 2/1998 Legearen 15. artikuluan aurreikusitako ondorioekin.

2. Arau-haustek egintza bakarretik, edo aukera berbera baliatuz egindako hainbat egintzatatik badatoz, edo arau-hausteetako bat beste bat egin ahal izateko beharrezko baliabidea bada, eta kasuaren inguruabarrei arreta eskaini ostean, horrek erantzulearen jokabidearen gaitzespen maila txikiagoa adieraziko balu, aurreko atalean ezarritako erregela arau-hauste bakoitzerako larritasun txikieneko zehapenak ezarri aplikatuko du.

3. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, edo sektoreko bestelako zehapen-arauren batean, erregulatutako arau-haustek tipifikatzeko bi manu edo gehiagoren arabera kalifikatzeko egitateak gertatzen badira, eta egintzaren esanahi antijuridikoa erabat estaltzeko nahikoa denean kontuan hartutako manuetako bat aplikatzea -bai horiek guztiek ondasun juridiko berbera arrisku beraren aurrean babesten dutelako, bai, desberdintasunak egon arren, desberdintasun horien garrantzia txikia dela-eta, eta egintzaren gaitzesgarritasun eskasa dela-eta, hainbat arau-hauste daudela ondorioztatzeko behar adina oinarri ez dagoela ulertzen delako-, eta 1. atalean ezarritakoari kalterik eragin gabe, zehapen bat ezarriko da, honako erregela hauek betez:

- a) Araubide berezian aurreikusitako arau-hausteak lehentasunez zehatuko dira, araubide orokorrean aurreikusitakoen aurretik, eta horiei aplika dakizkiekeen zehapenak ezin dira inoiz zehatzeko araubide orokorrean ezarritakoak baino txikiagoak izan.
- b) Manamendu subsidiarioa soilik nagusirik izan ezean aplikatuko da, bai subsidiarotasuna berariaz deklaraturata zein subsidiarotasun hori tazituki ondoriozta badaiteke.
- c) Aurreko irizpideak bete ezean, zehapen larrienarekin zigortutako arau-haustea tipifikatzen duen manuak kanpoan utziko ditu zehapen txikiago batekin zigortutako zehapenak tipifikatzen dituztenak.

4. Nolanahi ere, ezin dira zehatu maila penalean edo administratiboki zehatu diren egintzak, otsailaren 20ko Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Administrazioen zigortzeko Ahalmenari buruzko 2/98 Legearen 18. artikuluan adierazitako baldintzetan subjektuzko, egintzazko eta fundamentuzko identitatea antzematen den kasuetan.

281. artikulua. Prejudizialitatea.

1. Hirigintzako arau-hausteengatik prozedura administratiboak bideratu eta horietako jarduketetatik, dokumentazio aurkeztutik edo arau-haustetik beretik ondorioztatzen direnean delitu edo falta penal bat egin izanaren zantzu arrazionalak, alkatetzak, bere kabuz edo espedientearen bideratzaileak proposaturata, Fiskaltzari emango dio horren berri, arau-hausleek egin dituzten ordena penaleko erantzukizunak eskatzeko helburuarekin.

2. Zehapen-prozedura administratiboak aipatzen dituen egintzen gaineko prozesu penal bat jarraitzen ari dela jakiten denean, egindako jarduketan eta hartutako ebazpenen berri ematea eskatuko zaio organo judizialari.

Organo judizialaren komunikazioa jaso ostean, eta ulertzen bada arau-hauste administratiboaren eta legokiokeen arau-hauste penalaren artean subjektuzko, egintzazko eta fundamentuzko identitatea dagoela, eteteko erabakia hartuko du alkatetzak, ebazpen judiziala ematen den arte.

3. Zehapen-prozedura eteteak ez dakar, egintza berberekin lotuta hartu behar diren hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko neurriei dagokienez, hirigintzaren legezatasun urratua babesteko prozedura etetea, eta ez die eragiten har litezkeen behin-behineko neurriei, ezta neurri berriak modu arrazoituan hartzeari ere.

4. Etetea adosten duen egintzan, dagokion organo judizialari egintzaren beraren berri emateko aginduko da, eta aipatu organo judizialak dagokion prozesuan ematen duen ebazpena komunikatu dadin eskatuko da. Organo jurisdikzionalak jarduketak artxibatzen dituenean, alkatetzak zehapen-prozeduraren etenaldia kentzea eta ohiko moduan jarraitzea erabakiko du.

Edonola ere, ebazpen judizial irmo bidez frogatutzat deklaritzen diren egitateek elkarrekin lotzen dituzte organo administratiboak eta horiek gauzatzen dituzten zehapen-prozedurak.

2. ATALA

ARAU-HAUSTEAK ETA HORIEI DAGOZKIEN ZEHAPENAK

282. artikulua. Urbanizazioaren alorreko eta jarduketa-programazioa egikaritzearen alorreko arau-hausteak.

1. Edozein motatako lurzoruetan urbanizazio-obrak eta zerbitzuak ezartzeko obrak ezkutuan eginez gero, obra horien diru-zenbatekoa adinako zehapena jarriko da. Zehapen horiek(5.000) eurokoak izango dira, gutxienez.

2. Jarduketan programazioari buruz hartutako konpromisoak bete gabe utziz gero, urbanizatzeko jarduketa-programan eta eraikuntza-programetan jasotako bermeak egikaritutako dira, eta, gainera, zehapen hauek ezarriko dira:

a)(5.000 eurotik 50.000 eurora arteko) isuna.

b) Urbanizatzeko eta eraikitze jarduketak egikaritzeko prozeduretan ezingo da parte hartu, eta ezingo da lan horien esleipendun izan, gutxienez hiru urteko eta gehienez 10 urteko epean.

283. artikulua. Partzelazioaren arloko arau-hauste espezifikoak.

1. Partzelazioaren alorrean hirigintzaren araudian ezarritakoa betetzen ez duten jarduketengatik zehapen hau jarriko da: partzelatu edo zatitu diren lurrek duten balioaren % 20tik % 25era arteko isuna.

2. Lursailen balioa kalkulatzeko, baloratzeko txosten teknikoa egingo da; bertan kalkulua justifikatuko da, ezaugarri eta kokapen antzekoa duten lursailen balioaren arabera, eta arau-haustea egiten duten pertsonen entzuzko zaie, 15 egun balioduneko epean.

284. artikulua. Eraikuntzaren arloko arau-hauste espezifikoak.

1. Proiektuaren aurrekontuaren, edo, hori ezean, egikaritutako obraren balioaren % 50eko isuna ezarriko da, baldin eta eraikuntza-lanak edo etxegintza-lanak honela egin badira:

a) Lurzoruen erabilerarekin bat etorri gabe.

b) Eraiki daitekeen garaiera, azalera eta bolumena gaindituta, onartutako oin-okupazioa gaindituta, mugekiko gutxieneko distantzia gaindituta edo atzeraemanguneak urratuta.

c) Antolamenduz kanpokotzat deklaraturako eraikinetan, modernizatzeko, sendotzeko edo bolumena handitzeko obrak egiteko debekua urratuta.

d) Administrazio jarduleak obrak eteteko neurria hartuta ere, obrak egiten jarraituta.

2. Egikaritutako obraren balioa administrazioak ezarriko du, dagokion txosten teknikoa aurretik eginda -egikaritutako obraren balio haztatua justifikatuko da bertan, eta balioa haztatzeko antzeko ezaugarriak eta kokapena dituzten bestelako obraren salmenta-balioa aintzat hartu dela adieraziko da- eta arau-haustearen erantzuleak diren pertsonen entzuteko 15 egun balioduneko epea igaro ostean.

3. Eraginpeko lurzoruaren edo proiektuaren aurrekontuaren edo, horien ezean, egikaritutako obraren balioaren % 100etik % 200era arteko isuna jarriko zaio, hain zuzen ere, obra, instalazio edo beste edozein ekintza plangintzan sistema orokorretarako edo babestutako natura-gune eta horien inguruko babes-eremuetarako bideratutako lursailetan egiten duenari, baldin eta gune horien xedea eragozten edo galarazten badu, ekintza horiek legeztatze modukoak izan arren. Zehapen horiek 5.000 eurokoak izango dira, gutxienez.

Egikaritutako lanen balioa kalkulatzeko, aurreko paragrafoan ezarritakora joko da.

4. Trafiko juridikotik erabat eta betiko kanporatuta egoteagatik baloratu ezin diren ondasunen gainean egiten bada arau-haustea, isuna(5.000 eurotik 50.000 eurora artekoa) izan daiteke, sortutako kaltearen larritasunaren arabera.

5. Antolamenduan edo ordenantzetan eraikinei, solairuei, lokalei edo antzekoei izendatzen zaien erabilera aldatuz gero, erabilera aldatzerakoan lortutako onuraren % 100ekoa izango da zehapena. Eskuratutako onura kalkulatzeko, antzeko ezaugarri, erabilera eta kokapena duten bestelako eraikin, instalazio, lokal edo bulego batzuen balioa aintzat hartzen duen txosten teknikoa egingo da, eta balio horren berri emango zaie arau-haustearen erantzule diren pertsonen, 15 egun balioduneko epean.

Onura baloratzerik ez dagoenean, isuna (500 eta 50.000 euro) bitartekoa izan daiteke, interes publikoari eta kaltetutako hirugarrenen interesari eragiten zaien kaltearen arabera.

6. Lizentziarik eduki gabe bide publikotik ikus daitezkeen publizitate-afixak eta -hesiak jartzen dituzten enpresa iragarleei (500 eta 50.000 euro) bitarteko isunak ezarriko zaizkie, horiek egiturazko euskarri den elementu baten gainean jartzen direnean, edo haren kontra jarri direnean.

Kokapena, tamaina eta kartel edo afixak lekuan bertan eta ingurunean duen eragina kontuan hartuta mailakatuko da zehapena. Mailarik gorena jarriko zaio zehapenari, baldin eta administrazioak erabakia hartu eta kartela kentzeko agindu ondoren agindu hori betetzen ez bada.

285. artikulua. Ingurumenaren eta natura- eta kultura-ondarearen arloko arau-haustekak.

1. Ondare kulturala babesteko legerian ezarritakoaren arabera, zehapena jarriko zaie honako hauei: monumentala, historikoa, artistikoa, arkeologikoa, kulturala, tipikoa edo tradizionala izateagatik plangintzak babes berezia eman beharrekotzat jotako ondasunak botatzen dituztenei edo osorik edo zati batean desmuntatzen dituztenei.

2. Balio historikoa, artistikoa, arkeologikoa, tipikoa edo tradizionala duten eraikinen multzo baten hurbil-hurbilean edo eraikin-multzo horren zati diren lekuetan eraikuntzak egiten dituztenei, egikaritutako obraren balioaren % 75eko isuna jarriko zaie, baldin eta eraikin horien babeserako arauak edo araubide juridikoa urratzen badituzte, eraikin-multzoaren harmonia urratzen badute, edo aipatutako ezaugarriengatik garrantzi nahiz kalitate handikoa den eraikinen batekiko harmonia apurtzen badute. Zehapena.....(5.000 eurokoa) izango da, gutxienez, eta sortutako harmoniarik eza larria edo arina den kontuan hartuta mailakatuko da.

3. Hirigintza-antolamenduko planean edo lurraldearen antolamenduan babestu beharreko baso-eremutzat kalifikatu diren lursailetan -ez da kontuan hartuko baso-araubide berezi baten menpe dauden edo ez- arbolak moztzen edo botatzen badira eta, ondorioz, aplikatu beharreko xedapenak urratzen badira, moztutako edo botatutako arboladiaren salmenta-balioaren adinako isuna ezarriko da.

4. Zehapena mailakatzeko, arau-haustea eragin duen jarduketaren eragin edo garrantzi handiago edo txikiagoa hartuko da kontuan, babesten diren objektuen balioei eragindako kaltearen garrantziarekin batera.

286. artikulua. Lurzoruaren ondare publikoaren arloko arau-hauste espezifikoak.

1. Lurzoruaren ondare publikoaren arloan eskumenak dituzten toki-korporazioetako kide, funtzionario eta agintarien kasuan, hirigintzako-araudiaren arabera lurzoru-ondare publikoan sartuta egon beharreko ondasun batzuk ez sartzea dakarten ekintza edo hutsegiteetan parte hartzen badute, edo aginduzko txostenetan ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez(5.000) euroko isuna jarriko zaio bakoitzari.

Isuna ordaintzeaz gainera, zehapen osagarri gisa eskatuko da, eta izaera solidarioarekin, lurzoruaren ondare publikoak jasandako kaltearen balio erreala itzultzea. Kaltearen balio erreala zenbatekoa kalkulatzeko, balioa kalkulatzeko beharrezko txostena egingo da, eta arau-haustearen erantzuleak diren pertsoneri helaraziko zaie, 15 egun balioduneko entzunaldirako epe bat emanez, egokituz jotzen dituzten alegazioak eta komenigarritzat jotzen dituzten balorazio-txostenak aurkeztu ahal izan ditzaten.

2. Funtzionario, agintari eta toki-korporazioetako kideen kasuan, lurzoru-ondare publikoan sartuta egon beharreko ondasun batzuk besterentzea dakarten jarduketetan parte hartzen badute lege honen xedapenak urratuta, edo aginduzko txostenei dagokienez ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez(5.000) euroko isuna jarriko zaio bakoitzari.

287. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren arloko arau-hauste espezifikoak.

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza, eraikin edo instalazioak egikaritzen badira ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan, eta Erregelamendu honetan ezarritakoa gaindituz, iruzurtuz edo urratuz, egikaritutako

obraren kostuaren % 100eko isuna ezarriko da. Isuna, gutxienez, (500) eurokoa izango da.

288. artikulua. Hirigintzako arau-hauste orokorrak.

1. Arau-hauste oso larriak dira:

- a) Larrizat jotzen diren jokabideak, baldin eta sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoruari eragiten badiote, edo babes-araubideren bat duen lurzoru urbanizaezinean edo dagokion legeria sektorialaren arabera jabari publikokoak diren lurzoruetan edo jabari publiko horren zortasun-zonetan kokatzen badira.
- b) Ondasunak suntsitzea, baldin eta ondasun horiek udalak katalogatu baditu, edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturalakotzat jo badira.
- c) Plangintza orokorrak edo bereziak babestutako lurzoru urbanizaezinean egiten diren hirigintzako partzelatze-jarduketak.

2.- Arau-hauste larriak dira:

- a) Babes-araubide bati lotuta ez dagoen lurzoru urbanizagarri, urbanizaezin edo hiri-lurzoruko partzelazioari buruzko arauak urratzen dituztenak; eta lurzoruaren erabilerari, altuera, azalera eta bolumen eraikigarriari, etxebizitza-dentsitate eta eraikuntzen egoerari, eta finka, partzela edo orubeen azaleraren okupazio baimenduari buruzko arauak urratzen dituztenak.
- b) Egiturazko elementuei eragiteagatik proiektu teknikoa behar dutelarik lizentziarik lortu ez duten obrak egitea. Salbuespen izango dira hiriko, landaguneko edo naturako paisaian aldaketa gutxi eragiteagatik, edo ondasun eta pertsonen segurtasun eta osasunari gutxi eragiteagatik, arau-hauste arintzat har daitezkeenak.
- c) Lizentziarik ez duten eta aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen erabilerak.
- d) Antolamenduak baimentzen duen eraikigarritasun fisikoa gaindituz gehiegi eraikitzea, eraikigarritasun fisiko horren barnean sartuz bai azalera eraikia bai bolumen eraikia.
- e) Plangintzak onartzen ez dituen sotoak, erdisotoak, teilatupeak edo solairuarteak eraikitzea, zeinahi delarik ere erabilera.
- f) Antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioetan sendotzeko, modernizatzekeo edo balioa handitzeko obrak egitea.
- g) Lurrak mugitzea eta lurpeko erauzketak egitea lizentziarik, urbanizazio-proiekturik edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioaren baimenik izan gabe.
- h) Obra-hondakinak eta bestelako hondakinak isurtzea, eta naturara eta landagunera bertakoak ez diren eta paisaia hondatzen duten materialak botatzea. Salbuespen izango dira paisaian kalte txikia eragiteagatik arau-hauste arintzat har daitezkeenak.
- i) Egikaritzearen arloko arau-hausteak, baldin eta administrazioak lehenengo errekerimendua egin ondoren zuzentzen ez badira. Orduan zuzentzen badira, arau-hauste arintzat hartuko dira.
- j) Agente edo agentzia urbanizatzaileak hirigintzako hitzarmenean izenpetutako konpromisoak ez betetzea, non eta ez den frogatzen interes publikoari edo hirugarrenei eragindako kalte txikia dela.
- k) Lurzoru-ondare publikoen osagai diren ondasun eta baliabideei buruz eta ondare horien

xedeari
buruz dauden arauak ez betetzea.

l) Ikuskatze-lana oztopatzea.

m) Administrazioak emandako eteteko errekerimendua jaso eta 72 orduko epean obrak edo erabilerak ez etetea. Salbuespena izango dira, aurretiaz baimena emanda, jendearen segurtasuna bermatzeko ezinbesteko direnak.

3. Arau-hauste arinak izango dira urbanizazio-proiekturik, lizentziarik, baimenik edo hirigintza-txostenik gabe, edo horietan ezarritakoarekin bat etorri gabe, egiten diren ekintza eta jardueretatik aurreko zenbakietan aipatu ez direnak. Arau-hauste arinak izango dira, halaber, arau-hauste larritzat edo oso larritzat jo gabe hirigintzaren araudian zehaztu diren arau-hauste guztiak.

4. Arau-hauste zehatzak tipifikatzen dituzten aurreko artikuluei eta arau-hauste orokorrek arautzen dituen artikulua honen aurreko hiru paragrafoei jarraiki kalifikatuak izan daitezkeen egintzak zehatzeko orduan, manu bereziak lehentasuna izango du orokorraren aurrean.

3. ATALA ZEHAPENAK APLIKATZEKO ERREGELAK

289. artikulua. Erantzukizuna mailakatzeko irizpideak.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 231.4. artikuluan ezartzen duenaren arabera, zehapenak mailakatzeko orduan erregela hauek beteko dira:

a) Zirkunstantzia aringarri bakarra gertatzen bada, zehapena erdi txikienean ezarriko da. Asko direnean, erdi horretako kopuru txikienean.

b) Zirkunstantzia aringarri edo larrigarri ez badago, erdi txikieneko kopuru handienaz ezarriko da zehapena.

c) Zirkunstantzia aringarri zein larrigarriak gertatzen badira, elkarrekin baloratuko dira, arau-haustearen larritasunaren arabera dagozkion kopururik handienaren eta txikienaren muga artean jarri zehapena.

d) Zirkunstantzia larrigarri bakarra gertatzen bada, zehapena erdi handienean ezarriko da. Hainbat direnean, edo itzal handiko bat dagoenean, erdi horretako gehienezko kopurura heldu ahal izango da.

2. Artikulu honetan aurreikusitako ondorioetara begira ez dira aintzat hartuko kasuan kasuko arau-hauste mota eratzen duten elementuak ere badiren inguruabar astungarriak edo aringarriak, edo haren larritasuna kalifikatzeko kontuan hartu direnak.

290. artikulua. Borondatez lehengoratzeagatik eta kalte-ordaina emateagatik isuna murriztea.

1. Dagokion zehapenaren zenbatekoaren % 60ko murrizketa aplikatu ahal izango da, hirigintzako arau-haustearen erantzuleek, borondatez, dagokien legeztapena eskatzen badute, hirigintzaren legezketasuna babesteko prozeduran hirigintzaren antolamendua

legeztatzeko edo lehengoratzeko neurriak hartzeko emandako epeak igaro aurretik, hala badagokio, edo lehengoratzeko neurrien egikaritzea abiarazten badute, aldatutako errealitate fisikoa berrituz eta eragindako kalteak konponduz, egina legeztagarria ez bada, betiere hurrengo baldintza guztiak betetzen badira:

- a) Legeztatzeko prozeduraren ebazpenarekiko adostasuna adieraztea, idatziz, eta berariaz uko egitea aurkaratzeko akzioa baliatzeari.
- b) Dagokion isunarekiko adostasuna adieraztea idatziz, eta berariaz uko egitea aurkaratzeko akzioa baliatzeari, eta isunaren zenbatekoaren gainerakoa hilabeteko epean ordaintzea, zehapena jakinarazten den egunetik zenbatzen hasita.
- c) Legeztapena burutzeko, edo aldatutako errealitate fisikoaren lehengoratzeko burutzeko beharrezkoak diren obra edo jarduketan zenbatekoaren % 50eko fidantza aurkeztea.

2. Epe horiek igaro ostean, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 232. artikuluan ezarritakoari kalterik eragin gabe, zehapenaren zenbatekoaren % 15 murriz daiteke, legez kanpokotzat jo daitezkeen jarduera, eraikuntza edo erabilerek eragindako arau-hausteen kasuan, dagokion zehapena jakinarazten denetik hilabetea igaro aurreko edozein unetan, baldin eta erantzukizuna dagokien pertsonak isunaren murrizketa eskatzen badute, eta honako baldintza guztiak betetzen badira:

- a) Isunaren zenbatekoaren gainerakoa gehienez hilabeteko epean ordaintzea, zehapena jakinarazten den egunetik zenbatzen hasita.
- b) Arau-hausleak, aipatu epearen barnean, idatziz adieraztea ezarritako zehapenarekin ados dagoela, eta berariaz uko egitea aurkaratzeko akzioa abiarazteari.
- c) Arau-hausleak bere gain hartzea aldatutako egoera fisikoa berrituz hirigintzaren antolamendua lehengoratzeko betebeharra, eragindako kalteengatiko ordainak ere bere gain hartuz eta benetan lehengoratzeko izapideak abiaraziz, beharrezkoak diren obra edo jarduketan zenbatekoaren % 50ari dagokion fidantza ematearekin batera.

3. Borondatezko lehengoratzeko eta kalte-ordaina partzialak direnean, aurreko atalak aipatzen duen isunaren murrizketa lortzen den lehengoratzeko eta kalte-ordain mailarekiko proportzionala izango da.

291. artikulua. Zehapen-neurri osagarriak.

1. Hirigintza-araudian tipifikatutako arau-hausteei zehapena jarri ahalko zaie, lortutako onuraren edo emaitza ekonomikoaren gaineko isuna jarriz eta horiek konfiskatuz.

2. Hirigintzako arau-hauste larri eta oso larriei, gainera, hala badagokio, jarraian aipatzen diren zehapen osagarriak jarri ahal izango zaizkie, arrazoituz eta proportzionaltasun printzipioa errespetatuz:

- a) Urbanizatzeko eta eraikitzeko jarduketak esleitzeko lizitazio prozesuan parte hartzeko ezgaitzea.
- b) Arau-haustea, zehapena eta legeztatzeko neurriak argitaratzea.

292. artikulua. Lortutako onura edo emaitza ekonomikoa konfiskatzea.

1. Hirigintzako arau-hauste bat egitea inoiz ez da egin duen pertsonarentzat onuragarriagoa izango, hautsitako arauak betetzea baino, eta arau-haustearen erantzuleei ezingo die inolako onura ekonomikorik ekarri. Isunaren zenbatekoaren, urratutako hirigintzaren legezkotasuna lehengoratzeko eragiketen kostuaren, eta eragindako kalte-ordainen zenbatekoaren batuketaren emaitza lortutako onura baino txikiagoa denean, isunaren kopurua handituko da, onuraren kopurura heldu arte.

2. Hirigintza lehengoratzeko neurri gisa legez kanpo egikaritutako obra eraistea ezartzen denean, eta aurreko atalean ezarritakoaren ondorioetara begira, obra haren balioa ez da zenbatuko arau-hausleak eskuratutako onura ekonomiko gisa. Dena den, legez kanpo eraikitakoa benetan okupatu edo erabili bada, onura kalkulatzeko oinarria erabilera edo alokairu prezioak izango dira, merkatuko prezioak alegia, Balio hori higiezinak baloratzeko araudiarekin bat finkatuko da, eta obrak amaitu eta benetan erabili direnetik eraikia eraisten den arteko epea hartuko da kontuan.

3. Ez da isuna handituko, zehatzen diren obra eta jarduketak legeztatu daitezkeenean hirigintza-arau eta -planen arabekoak izateagatik, horiek lizentziarik gabe egin izana alde batera utzirik.

4. Artikulu honetan ezarritakoaren arabera, isuna handitzea organo eskudunak arrazoitu beharko du, onura ekonomikoa kalkulatzeko erabili diren irizpide eta oinarriak zein diren adieraziz.

293. artikulua. Urbanizatzeko eta eraikitzeko jarduketak esleitzeko lizitazio prozeduran parte hartzeko ezgaitzea.

1. Jarduketa-programarekin lotutako konpromisoak ez betetzeagatiko arau-hausteen kasuan, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 235.2. artikuluan ezarritakoaren indarrez tipifikatuetan, dagokion isunaz gainera, urbanizatzeko edo eraikitzeko jarduketan esleipenerako lizitazio prozesuetan parte hartzeko ezgaitzen duen zehapen osagarria ezarriko da beti, gutxienez hiru urteko eperako eta, gehienez, hamar urteko eperako. Epe hori zehapen-ebazpena irmoa denetik hasiko da zenbatzen.

2. Gainerako arau-hausteetan, zehapen osagarria hautazkoa izango da, eta arau-hauste larrien kasuan gehienez urtebeteko eperako ezarri ahal izango da, eta hirukorako oso larrien kasuan.

3. Neurri osagarri horren iraunaldia ezartzeko, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 231. artikuluan aurreikusitako arauak, eta **Erregelamendu honen 289. artikuluan** inguruabar astungarriak edo aringarriak egotearen arabera zehapenak mailakatzeko aurreikusitako arauak aplikatuko dira.

4. Zehapena ezartzen duen ebazpen administratiboa Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratuko da, eta Autonomia Erkidegoko udalerrri guztietan derrigorrez bete beharko da. Horretaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratisten Erregistro Ofizialari jakinaraziko zaio eta, hala badagokio, Euskadiko foru- edo udal-esparruko bestelako kontratisten erregistroei.

294. artikulua. Elementu pribatiboak eratzea helburu duten eragiketak.

Jabetza horizontaleko araubide bat edo higiezinaren esparru pribatu bat eratzea edo horiek aldatzea, baldin eta etxebizitza edo establezimendu kopurua handitzea badakarte, eta aurreko obra berriaren deklarazioan jaso direnak baino aprobetxamendurako elementu gehiago eratzeko helburua duten eragiketak, arau-hauste larriak izango dira ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 225.2. artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako, aldez aurreko hirigintzako lizentziarik gabe egiten badira, edo emandako lizentziaren kontra, indarrean dagoen hirigintzaren plangintzaren zehaztapenak urratuta.

295. artikulua. Zehapenaren eta ordainketaren betearazgarritasuna.

1. Hirigintza-zehapenak ezartzen dituzten ebazpenak betearazleak dira, bide administratiboari amaiera ematen diotenean. Aukerako berraztertze errekurtsoa epe barruan jartzen den kasuetan, zehapena egikaritu ahal izateko beharrezkoa izango da errekurtsoa berariaz ebaztea, eta ordaintzeko borondatezko epea ematea, errekurtsoaren ebazpena jakinarazten denetik aurrera.

2. Aldez aurreko ohartarazpena egin ostean, eta borondatez ordaintzeko epea igaro ostean, organo eskudunak agindu ahal izango du zehapenak nahitaez egikaritzeko, arau-hausleen ondorearen gaineko premiamendu bidez; horretarako, zerga-bilketako prozedura erregulatzen duten arauak bide exekutiborako ezartzen duten prozedura jarraitu beharko du.

4. ATALA ZEHAPEN-PROZEDURA

296. artikulua. Zehapen-prozedura abiaraztea.

1. Zehapen-prozedurak honela abiaraziko dira:

- a) Ofizioz, organo eskudunaren erabakiz, bai ekimen propioz bai beste organo batzuen eskaera arrazoituaren ondorioz, edo salaketa bidez.
- b) Alderdi interesdunak eskatuta.

2. Salaketak, berez, ez du salatzailea interesdun bihurtzen zehapen-prozeduran; izan ere, salatzaileak prozeduran izango duen partaidetza bakarra izango da zehapen-prozedura abiatzeari edo ez abiatzeari buruzko jakinarazpena jasotzeko eskubidea duela, eta, hala badagokio, hari amaiera ematen dion ebazpenaren ingurukoa jasotzekoa, non eta ez dagoen legitimatuta otsailaren 20ko Herri Administrazioen Zigorretako Ahalmenari buruzko 2/1998 Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzetan, eta prozedura abiatzea eskatzen ez duen.

3. Zehapen-prozedura abiarazten duen ebazpenak, gutxienez, eduki hau izan behar du:

- a) Ustez erantzuleak diren pertsonen identifikazioa.
- b) Prozedura abiaraztea arrazoitzen duten egintzak, horien kalifikazio juridiko posiblea eta horiei legozkiekeen zehapenak.
- c) Prozeduraren bideratzailea, errekusazio-araubidea berariaz adierazita.
- d) Prozedura ebazteko organo eskuduna, eta eskumena ematen dion araua.

4. Abiatzeko akordioa bideratzaileari aditzera eman eta ustez erantzuleak diren pertsonen eta gainerako interesdunen jakinaraziko zaie, 15 egun balioduneko epea emanaz komenigarritzat jotzen dituzten alegazioak, dokumentuak edo informazioak aurkez ditzaten eta, egokitzen jotzen badute, frogaldi bat irekitzeko eskatzeko eta egokitzen jotzen dituzten frogatzeko bideak proposatzeko.

Abiatzeko akordioari prozedura abiarazteko kontuan hartu diren dokumentuak eta frogak atxikiko zaizkio.

5. Otsailaren 20ko Herri Administrazioen Zigortzeko Ahalmenari buruzko 2/1998 Legearen 37. artikuluan aurreikusitako kasuetan, eta azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/92 Legearen 81. artikulua ezarritakoarekin bat, frogaldia hasiko da.

6. Bideratzaileak, modu arrazoituan, frogaldiaren iraupena murriztu ahal izango du, edo alegazioetarako izapideetarako eta frogaldirako epeak luzatu, otsailaren 20ko Herri Administrazioen Zigortzeko Ahalmenari buruzko 2/1998 Legearen 40. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

297. artikulua. Zehapen-espeditatearen bideratzailea nor izango den zehaztea.

1. Hirigintzako ikuskeraren edo laguntza juridikoaren arloko administrazio langileak hirigintzako zinegotziaren edo hirigintza-arloaren zerbitzura dauzkaten udaletan, arlo horretako zinegotziak, kasu bakoitzean, langile horien arteko funtzionario bat izendatuko du, zehapen-espeditatearen bideratzaile gisa.

2. Gainerako udalerrietan, bideratzaile gisa funtzionario bat izendatuko da, toki-erakundeetako karrerako funtzionarioa den eta zuzenbidean lizentziaduna den bat. Eta horrelakorik ez badago, idazkaritzaren titularra dena izendatuko da.

3. Era berean, udalerritan, organo eskudunak dagokion foru aldundiaren laguntza eskatu ahal izango du, aipatu foru erakundeetako funtzionario bat izenda dezan bideratzaile.

298. artikulua. Ebazpen-proposamena.

1. Frogaldia amaitzen denean, bideratzaileak ebazpen proposamena formulatuko du, baldintza hauek betez:

a) Absoluzio-, largespen- eta artxibo-proposamena, behar bezala arrazoituta, hirigintzako arau-hausterik edo erantzukizunik egon ez dela deritzonengan, arau-haustea preskribatu denean, erantzuleak nor diren zehazterik ez dagoenean, edo horien erantzukizuna iraungi denean.

b) Ebazpen-proposamena, arau-haustea eta erantzukizuna daudela deritzonengan; proposamenean, gutxienez, alderdi hauek jaso beharko dira:

1) Frogatutzat jotzen dituen egitateak eta iritzi horren oinarri den frogaren balorazioa.

2) Erantzuletzat jotzen dituen pertsonak, iritzi horren oinarri diren manuak eta frogaren balorazioa.

3) Arau-haustea tipifikatzeko zein manuri egokitzen zaizkion egitateak, eta iritzi horretarako arrazoiak, kalifikazioarekin eta, hala badagokio, erantzukizuna aldatzeko inguruabarrekin batera.

4) Egokitutzat jotzen dituen zehapen eta ondorio osagarriak, helburu horretarako kontuan hartu dituen zirkunstantziak zehazten diren manuak, iritzi horren oinarrian dauden manuak eta frogaren balorazioa, eta, hala badagokio, zehapenaren zatikatze-, galarazpen-, murrizketa- edo ordezkapen-proposamena, proposamen horren arrazoiekin batera.

5) Eta hala badagokio, arau-haustea aurreko egoeran eragin duen aldaketa, arau-haustetik etorri eta berak frogatutzat jotzen dituen kalteak, iritzi horren oinarrian dauden arrazoiak, proposatzen diren konponketa-jarduerak edo kalte-ordainak, eta proposamen horren arrazoiak.

299. artikulua. Entzunaldia.

1. Interesdunei ebazpen-proposamenaren berri emango zaie, eta alegazioak egiteko gutxienez hamabost egun balioduneko epea. Jakinarazpenean aditzera emango zaie ezen epe horretan zehar espedientea eskura izango dutela udal-bulegoetan, eta, eskatzen badute, agerian jarriko zaiela, kontsulatu ahal izan dezaten eta bertan dauden dokumentuen kopiak eskuratu ahal izan ditzaten.

2. Entzunaldiaren izapidea saihestu daiteke, prozeduran eta ebazpen-proposamenean arau-haustea egin duten pertsonak aurkeztutako egintza, alegazio eta frogak soilik daudenean, eta horiek soilik aintzat hartzen direnean.

3. Entzunaldiaren izapidea amaitu ostean, bideratzaileak berehala igorriko dio bere proposamena alkatetzari, espedientearen dauden dokumentuak, alegazio eta informazioekin batera.

300. artikulua. Prozedura ebaztea.

1. Alkatetzak, ebazpena eman aurretik, eta arrazoitutako akordio baten bitartez, erabaki ahal izango du prozedura otsailaren 20ko Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Administrazioen zigortzeko Ahalmenari buruzko 2/98 Legearen 42. artikuluan aurreikusitako baldintzetan eta ondorioekin ebazteko beharrezkotzat jotzen diren jarduketara osagarriak egitea.

2. Zehapen-ebazpenak, gutxienez, **Erregelamendu honen 296. artikuluan** adierazitako edukia izan behar du.

3. Alkatetzak iritziz gero instrukzioak proposatutako absoluzioa onartzea ez dela egokia, edo zehapen larriagoa ezarri behar dela, edo ebazpenean jasotakoa baino kalteengatiko ordain edo kalte-ordain handiagoa ezarri behar dela, ebazpena eman aurretik 10 eguneko epea ematen duen eginbide bat agindu behar du, interesdunek egokitzat jotzen dutena alega dezaten edo, hala badagokio, aldaketa faktikoan kontuan hartu diren egitateen gaineko froga proposa dezaten, zehazki eta arrazoituta adieraziz horretan bere ustez zer aldaketa egin behar den ebazpen proposamenean.

Izapide hori amaitzen denean ebazpena emango da eta alderdiei jakinaraziko zaie.

301. artikulua. Arau-hauste eta zehapenen preskripzio epeak. Epeak etetea.

1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 229. artikuluan aurreikusitako arau-hausteen preskripzio epeak (bost urte oso larriak direnen kasuan, lau urte larrien kasuan, eta bi urte arinen kasuan) eten egingo dira zehapen-prozedura hastea, izapidetzea edo ebaztea eragiten duen edozein jarduketa administratibo zertuz gero, erruztatuak haren ezagutza formala duenean, bai pertsonalki jakinarazi zaiolako bai ediktuen bidez jakinarazi delako.

2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 230. artikuluan aurreikusitako zehapenen preskripzio epeen kontaketa, zehapen horiek jartzeko ebazpena administrazio-bidean irmo bihurtu eta hurrengo egunean hasiko da.

3. Zehapenaren preskripzioa etengo du zehapena egikaritzeko xedea duen edozein jarduketa administratibok, erruztatuek haren ezagutza formala dutenean bai pertsonalki jakinarazi zaielako, bai ediktuen bidez jakinarazi delako. Preskripzioa epe osoarekin hasiko da berriz, zehatuari egozterik ez dagoen kausagatik prozedura eten denetik hilabetea bete eta hurrengo egunean hasita.

Egikaritze-prozeduraren helburua erdiestera bideratutako edozein jarduketa egiteak, arrazoi bidez helburuarekiko proportzionala denean, eragotzi egingo du prozedura geldituzat jotzea, jarduketa hori prozedura-arauan jasota ez egon arren, betiere organo eskudunak adostu badu jarduketa, eta behar bezala dokumentatu bada.

4. Zehapenaren preskripzioa etengo du, halaber, haren betetze indarra judizialki eteteak, eta dagokion epe osoa berriz zenbatzen hasiko da eten judiziala kendu eta hurrengo egunean.

302. artikulua. Zehapen-espedientea iraungitzea.

1. Zehapen-espedientea iraungi egingo da, azaroaren 26ko 30/92 Legeak, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearenak, ezartzen dituen baldintzetan eta ondorioekin, prozedura hasten denetik sei hilabeteko epean ebazpenaren jakinarazpena egiten ez bada.

Otsailaren 20ko Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Administrazioen zigortzeko Ahalmenari buruzko 2/98 Legearen 40.2. eta 42.3. artikuluetan ezartzen den kasuetan ez kontatzeaz gainera, iraungitze-epea ez da kontatuko prozedura administratiboaren legerian jasotzen diren kasuetan, prozedura interesdunei egotz dakiekeen kausengatik etenda dagoen bitartean, eta ediktu bidezko jakinarazpenak egiteko behar den denbora guztian zehar, hori egokia denean.

2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 242. artikuluan ezarritakoari kalterik eragin gabe, zehapen-prozedura ebazteko proposamena egiteko unean ez bada eman legezatzeko prozedurako ebazpenik, lehenengoa bertan behera utz daiteke, bigarrena ebatzi bitartean, hain zuzen lizentziarik edo baimentzeko egintza administratiborik gabe egindako jarduketa legeztagarria ote den jakiteko helburuarekin, hirigintzako arau-haustea behar bezala tipifikatu ahal izateko, zehapen-espedientearen iraungitze-epea kontatu gabe.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Landa-guneetako interes publikoko jarduketak.

2/2006 Legearen 28.5 artikuluan eta erregelamendu honen 12. artikuluan aurreikusitako zuzkidura izaerako obra, instalazio eta jarduketek, baldin eta obra eta zerbitzuen foru planetan, inbertitzeko ohiz kanpoko planetan edo foru finantzaketa-programetan aurreikusita badaude, eta landa-guneen mugen barruan kokatzen badira, ezinbestekoa izango dute erabilgarritasun publikoaren deklarazioa, baimen eta egikaritze ondorioetara begira.

Bigarrena. Biztanleriaren zenbaketa legezko betebeharrak betetzeko.

1. Udal-biztanleriaren zenbaketa egin behar denean bai estandarrak betetzeko, bai hirigintza-plangintzaren behin betiko onarpenerako eskumena finkatzeko, bai kasuko udalerriko biztanle kopuruaren mendean dauden Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen gainerako zehaztapenak argitzeko, zehaztapen horiek jasotzen dituen dokumentuaren hasierako onarpenaren unean egingo da zenbaketa, eta udalaren errolda-zerbitzuak ziurtatutako biztanleriaren arabera egiaztatuko da.

2. Arabako Lurralde Historikoan, kontzeju-egitura duten udalerrietan, eta etxebizitza babestuen estandarrak betetze aldera, biztanleriaren zenbaketa biztanleria-gune edo kontzeju bakoitzeko egingo da, eta ez udalerriko biztanleria batuaren balioaz.

Kontzeju-egitura duten udalen udal-plangintzak erreserbak ezarri beharko ditu etxebizitza babestuetarako, baina bakarrik helburu horrekin erreserba egitea eskatzeko legez ezarritako biztanle-kopurua gainditzen duten kontzejuen kasuan.

Hirugarrena. Plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak egokitzeko modua.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko eta gutxieneko mugak automatikoki aplikatzeari dagokionez bigarren xedapen iragankorrean ezartzen duena betetzeko, egiturazko hirigintza-antolamendua egokitzeko dokumentuak honako bide 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) Eremuaren barneko edo eremuari atxikitako sistema orokorretarako lurzoruen azalera murriztea, lurzoru horiek lortzera begira.

2. Egokitzapen hori bi modutan egin daiteke:

- a) Automatikoki. Egiturazko antolamenduaren plangintzarako dokumentu berririk idatzi eta izapidetu beharrik gabe. Antolamendu xehatuaren dokumentuan justifikatu egin behar da hautatutako konponbidea.
- b) Egokitzapen-dokumentuaren bidez. Egiturazko antolamendurako dokumentu bat, udalerrri osoan edo zati batean eragina izango duen bat, idatziz eta izapidetuz.

Laugarrena. Eraikigarritasuna kalkulatzea.

Urteko berogailu- edo hozte-sistemarako energia-eskaria, gutxienez, ehuneko hogeita hamar murrizteko obrak egin beharra duten espazioen kasuan, ez da zenbatuko horien eraikigarritasuna, eta ez dira aintzat hartuko mugekiko, beste eraikinekiko, bide publikoarekiko edo lerrokadurekiko gutxieneko distantziak kalkulatzeko orduan, ez oin berriko obretan, ez birgaitzeko obretan, egin beharreko obrak hauetako bat direnean:

- a) Eraikinaren kanpoaldean isolamendu termikoa edo aireztatutako fatxadak instalatzea, edo lehendik sabaia zuten terrazetan itxiturak edo beirak jartzea.
- b) Fatxada edo estalkietara atxikitako gailu bioklimatikoak instalatzea.
- c) Fatxada edo estalkietan energia-instalazio komunak eta eguzkia edo bestelako energia berriztagarriak biltzeko instalazioak zentralizatzeko, edo horietaz hornitzeko, beharrezkoak diren obrak eta instalazioak, eraikinak urtean kontsumitzen duen energia ez-berriztagarri primarioa, gutxienez, ehuneko hogeita hamar murriztea lortzen dutenean.
- d) Eraikin osoak kontsumitzen duen ura, gutxienez, ehuneko hogeita hamar murriztea lortzen duten obrak, gune komunetan edo etxebizitzetan.

Bosgarrena. Eskoletarako ekipamendu publikorako lurzorua gordetzea.

1. Sistema orokorretarako zuzkidura-sarearen barnean, eta plangintza orokorraren bidez, Euskal Eskola Publikoaren eskolarako ekipamendu publikorako beharrezko lurzoru-erreserba aurreikusiko dute udal-administrazioek. 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 arabekoak.

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

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena. Zuzkidura-estandarrak Udal Lurzoru Ondarearen bidez betetzeko araubide iragankorra.

Sistema orokorretarako zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrak Udal Lurzoru Ondarearen bidez betetzeari buruz xedatutako arauak -Erregelamendu honen **37. artikulua eta horrekin bat datozenak**-, bai eta sistema orokorretarako nahiz tokiko sistemarako zuzkidura-estandarrak horretarako berariaz aurreikusten diren zuzkidura-multzoen bidez betetzeari buruz xedatutako arauak **-40. artikulua** eta horrekin bat datozenak- aplikatu aurretik, berrikusi egin behar da egokitzapena egiteko oinarri hartuko duten egiturazko antolamendua.

Tokiko sistemen estandarrei dagokien erregelamendu honetako araudiaren aplikazioa indarrean dagoen antolamendu xehatua egokituz edo aldatuz egin ahal izango da.

Bigarrena. Erregelamendu hau indarrean sartu aurretik abiarazitako prozedurak.

Erregelamendu hau, berau indarrean sartu ostean hasten diren prozedura guztiei aplikatuko zaie. Interesdunek, dena den, bertan jasotako xedapenen mende jarri ahal izango dira, bere borondatez. Plangintzaren kasuan, erregelamendu hau indarrean sartzen den unean hasierako onarpena zuten prozedurak hasiera emandakotzat joko dira.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen dira xedapen hauek:

- a) 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
- b) 123 /2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
- c) Erregelamendu honetan xedatutakoaren kontrakoak diren edo bertan xedatutakoarekin bat ez datozen maila bereko edo apalagoko arau-xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENA

Lehena. Indarrean sartzea.

Erregelamendu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunetik kontatzen hasita hogeitun egun baliadun igaro ostean sartuko da indarrean.