

## AZKEN XEDAPENA

Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean.

Beraz, Lege honi men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko ekainaren 17a.

Lehendakaria,  
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

**ETXEBIZITZA ETA  
GIZARTE GAIETAKO SAILA****3809**

105/2008 DEKRETUA, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea onartu eta indarrean jarri izanak aurrekaririk ez duen aldaketa eragin du Euskal Autonomia Erkidegoko hirigintza-sisteman. Izan ere, legezko testu horretan, alde batetik gai berriak lantzen dira, eta, bestetik, legez aurreikusitako iragankortasun-erregimenak premiaz garatu beharko lirakekeen arau jakin batzuk berehala egitera behartzen du.

Gainera, 2007ko uztailaren 1ean Lurzoruaren 8/2007 Estatuko Legea jarri da indarrean. Lege horrek gure hirigintza-legeriari dagokionez berritasun handirik ekarri ez badu ere, komeni da bi arauen agindu juridiko jakin batzuk bateratzea, segurtasun juridikoa lortzeko eta Herri Administrazioek bi arauen aplikazio praktikoko koordinatua lor dezaten errazteko.

Ildo horretan, lurzoruaren sailkapenaren aldaketa aipatu behar da, besteak beste. Funtsean, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak eragindako finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategoria berria, eta lurzoru horren hirigintza-garapena ezartzen duen zuzkidura-jardunen erregimena aipatu behar dira. Helburu horrekin, definizio zehatzagoa finkatzeaz gain, praktikan jartzea errazteko erregimen juridiko bat xedatu du dekretuak. Erregimen juridiko hori arau-garapenari lotuta geratu zen 2/2006 Legean, eta arau honen bidez bete egingo da.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean lurzoru ez-urbanizagarriaren sailkapenari da-

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, a 17 de junio de 2008.

El Lehendakari,  
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES****3809**

DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La aprobación y entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ha supuesto un cambio sin precedentes en el sistema urbanístico propio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que en dicho texto legal por una parte se abordan cuestiones novedosas y, por otra, el régimen de transitoriedad previsto legalmente obliga a practicar con carácter inmediato ciertas reglas que convienen sean desarrolladas reglamentariamente con carácter urgente.

Ello ha venido a coincidir con la entrada en vigor el pasado 1 de julio de 2007 de la Ley estatal 8/2007, de Suelo, que si bien no ha supuesto grandes novedades en relación a nuestra legislación urbanística, conviene que ciertos preceptos jurídicos de ambas normas sean coherentes en aras a la seguridad jurídica y, además, con el objeto de facilitar la aplicación práctica coordinada de ambas por parte de las Administraciones Públicas.

En este sentido conviene citar, entre otras, la alteración de la clasificación del suelo. Fundamentalmente hay que referirse a la nueva categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y el régimen las actuaciones de dotación donde dicho suelo encuentra su desarrollo urbanístico. Con este objetivo, el Decreto además de fijar una definición más precisa, dispone un régimen jurídico en aras a facilitar su puesta en práctica, régimen jurídico que en la Ley 2/2006 quedaba derivado a desarrollo reglamentario y que la presente norma pretende cumplir.

Por otra parte, son reseñables también las novedades introducidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo,

gokionez sartutako berritasunak aipatu behar dira. Legeria-aukerak etorkizuneko hirigintza-garapenak babesteko arau batzuk ezartzea eskatzen du, eta arestian aipatutako Estatuko oinarritzko legeriak berretsi egin du aukera hori. Praktikan jartzen laguntzeko, hainbat arau ezarri dira landaguneen eta baserrien berreraikuntzaren kasua arautze aldera. Horretarako, «baserri» terminoaren definizioa erantsi zaio Dekretuari (doktrinak eta praktikak aspalditik eskatutakoa), kontzeptu horrek ondorio juridiko garrantzitsuak baititu lotuta.

Azkenik, lurzoruaren erregimenaren arloan, komeni da birpartzelazio-erregimenaren eta konpentsazio-sistematik kontzertazio-sistemara aldatzeko arauen aplikazi-orako arau praktikoa batzuk ezartzea, hirigintza-legerian txertatutako iragankortasun-erregimenak eskatutako berehalako aplikazioa errazteko.

Hirigintza-plangintzaren arloan, antolamendu-irudi berriak aipatu behar dira (hala nola bateragarritze-planak). Komeni da, halaber, garapen handiagoa finkatzea honako arlo hauetan: estandarrak (gehieneko eta gutxi-eneko eraikigarritasunei zein babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru-erreserbari dagokienez), zuzkidurazko bizitokiak (gutxi-eneko diseinu-arau batzuk dituzte praktikan bizkorrago jartzeko) eta gainerako zuzkidura publikoak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, nabarmen gehitu zen babes publikoko etxebizitzaren erreserba (gure araudian ere agertzen dena), baina zenbait etxebizitza motatan oinarrituta gauzatu zen. Beraz, aurreko arauditik araudi berrira igaro beharra dago.

Ezin dugu aipatu gabe utzi dekretu honek bete egin duela Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.1 artikuluan aurreikusitakoa. Artikulu horren arabera, arauak garatu behar dira finkatu gabeko hiri-lurzoruko toki-zuzkiduren estandarrak finkatzeko. Ildo horretan, azpimarratu beharra dago hiri-lurzoruko zuzkidura publikoetarako lurzoru-erreserbaren betebeharra gure ordenamendu juridiko-administratiboan agertu zela lehen aldiz. Izan ere, aukera hori ez zen jaso arlo horretan gaur arte indarrean egon den Konstituzioaren aurreko legerian.

Lurzoruari buruzko 8/2007 Estatuko Legean premiazko eta nahitaezko izaerarekin xedatutakoa betetzeko, hirigintza-plangintzaren aldaketan bidezketasuna interpretatzen duten arau batzuk xedatu dira. Adibidez, zehatz-mehatz ezarri da Plan Nagusiaren berrikuspen integrala, berrikuspen partziala edota aldaketa puntuala zein kasutan diren bidezkoak. Hori berritasun garrantzitsua da hirigintza-ordenamenduan, orain arte plangintzaren behin betiko onarpenaz arduratutako organoak berak finkatutako irizpideen arabera agintzen baitzen irudi baten edo bestearen aplikagarritasuna.

en materia de clasificación de suelo no urbanizable. La opción legislativa pasa por establecer unas normas que tiendan a su ulterior protección de futuros desarrollos urbanísticos, opción que la legislación básica estatal antes citada ha venido a corroborar. En aras a la facilitación de su puesta en práctica se establecen diferentes normas para la regulación del supuesto de núcleos rurales y reconstrucción de caseríos. A estos efectos, se acompaña al Decreto una definición de «caserío» largamente demandada por la doctrina y la práctica dado los importantes efectos jurídicos que dicho concepto lleva asociados.

En materia de régimen de suelo, finalmente, conviene establecer unas normas prácticas de aplicación del régimen de parcelación y de las normas de tránsito entre los sistemas de compensación y concertación en aras también a facilitar su aplicación inmediata demandada por el régimen de transitoriedad incorporado a la legislación urbanística.

En materia de planeamiento urbanístico, conviene traer a colación las figuras novedosas de ordenación –por ejemplo, los planes de compatibilización–. Conviene también fijar mayor desarrollo en materia de estándares tanto edificabilidades máximas y mínimas como de reserva de suelo para la vivienda de protección pública, alojamientos dotacionales –a los que se acompaña unas reglas mínimas de diseño para acelerar su puesta en práctica– así como resto de dotaciones públicas. En la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se incrementa notablemente la reserva de vivienda de protección pública ya presente en nuestra normativa pero se materializa en base a diferentes tipos de vivienda, convirtiendo por tanto en necesario un tránsito entre el cumplimiento en función de la normativa anterior y la nueva.

No podemos dejar de citar la muy reseñable novedad de este Decreto en dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que obliga a un desarrollo reglamentario para la fijación de estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado. En este sentido, conviene llamar la atención de que la obligación de reserva de suelo para dotaciones públicas en suelo urbano aparece por primera vez y con carácter inédito en nuestro ordenamiento jurídico-urbanístico, ya que dicha opción no fue adoptada por la legislación preconstitucional que, en esta materia, ha estado vigente hasta el momento.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto con carácter urgente y obligatorio por la Ley estatal 8/2007, de Suelo, se dispone con carácter reglamentario unas reglas interpretativas de procedencia de las diferentes figuras de alteración del planeamiento urbanístico. Así, se establecen con precisión los supuestos en los que procede bien la revisión integral del Plan General, bien su revisión parcial bien su modificación puntual. Ello también supone una novedad importante en el ordenamiento urbanístico ya que, hasta el momento, la aplicabilidad de una u otra figura se prescribía en función de criterios fijados internamente por el propio órgano responsable de la aprobación definitiva del respectivo planeamiento.

Era berean, dekretu honetan arreta berezia merezi dute hirigintza-ordenamenduaren lantzean herritarrek parte hartzeko betebeharrak gisa Legean irekitzen diren mekanismoek, beren berrikuntzagarritasun eta nahitaezko izaeragarritasun, eta baita hirigintza-ordenamendu hori onartzeko prozedurarako ohiko arauak finkatzeak ere. Arau horiek premiazkoak dira, eta hirigintza-ordenamendu horren onarpenean legez adierazitako eskumenak aldatzetik ondorioztatzen dira. Ildo horretatik, 2/2006 Legearen Hamaikagarren Xedapen Gehigarriak sortutako Hirigintza eta Etxebizitzarako Topa-unearen oinarritzako araudia ere gaineratu da.

Halaber, komeni da hirigintza-ondare publikoen arloan interpretazio-arau komun batzuk finkatzea. Izan ere, legez sartutako berritasun asko izan ez arren, eragin garrantzitsua dute erakunde horren eguneroko praktikan, udaletan bereziki.

Hirigintza-antolamenduaren egikaritzearen arloan, hirigintza-legerian aintzat hartutako jardun mota guztiak bereizten ditu dekretu honek –jardun bakanak, zuzkidura-jardunak eta jardun integratuak-, jardun horietako edozeinetan praktikan dauden kasu guztiak bil daitezten. Jardun horiek hirigintza-garapena gauzatzeko eta antolamenduaren helburuak betetzeko operatiboak izan daitezten arautzen da hori guztia.

Jardun integratuak egikaritzeko urbanizazio-jarduneko programa, jardun-sistema berriekiko erlazioa (emakidadun pribatuen, kontzertazio-sistemen eta agente urbanizatzailearen irudipean) eta kontratazio publikoko arauak lotu beharra kontuan hartuta, premiako arau-garapena behar dela esan daiteke.

2/2006 Legeak eragindako berralojamenduaren institutuaren hedapen orokorra dela-eta, hirigintzaren arloan indarrean dauden arauak zehaztea eskatu dute arlo horretako operadore juridikoek.

Bestalde, udalei etxebizitza babestuaren arloko arau-eskumena ematen zaienez gero, komeni da betebeharrak estatistikoak eguneratzea, Eusko Jaurlaritzak zerbitzua behar bezala eman dezan.

Hortaz, hirigintzako operadoreetan eta jardunetan legedi berri hau sartzeak eta administrazio-prozedurak eta arauak printzipio eta lege-agindu berriei egokitzeko beharrak premiazko neurrien dekretu bat ematea ekarri dute. Dekretu horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea berehala aplikatzea erraztuko du, dagokion babes juridikoarekin, eta Lurzoruari buruzko 8/2007 Estatuko Legearekin bat etorritik. Horrek guztiak ez du bazter utziko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arauak gerora guztiz eta modu sistematikoan garatzea, lege horren Azken Xedapenen artean Lehenean adierazitakoa betez.

Merece también especial atención en este Decreto, por su novedad y obligatoriedad, los mecanismos abiertos en la propia Ley como obligaciones de participación ciudadana en la elaboración de la ordenación urbanística así como fijar unas normas comunes de procedimiento en la aprobación de dicha ordenación urbanística, normas necesarias y derivadas de la alteración competencial señalada legalmente en la aprobación de dicho planeamiento urbanístico. En este sentido, se incorpora también un desarrollo reglamentario básico del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda creado por la disposición adicional undécima de la Ley 2/2006.

También conviene fijar unas reglas interpretativas comunes en materia de patrimonios públicos de suelo que, aun no siendo numerosas las novedades introducidas legalmente, tienen una incidencia importante en la práctica diaria de esta institución en nuestros Ayuntamientos especialmente.

En materia de ejecución de la ordenación urbanística, comienza este Decreto por deslindar los diferentes tipos de actuaciones reconocidos en la legislación urbanística –actuaciones aisladas, de dotación e integradas– con la intención de recoger en cualquiera de dichas actuaciones la integridad de los supuestos existentes en la práctica. Todo ello se reglamenta con el ánimo de hacer dichas actuaciones más operativas de cara al desarrollo urbanístico y del cumplimiento de los objetivos de la ordenación.

La introducción de la figura del programa de actuación urbanizadora para la ejecución de actuaciones integradas y su interrelación con los nuevos sistemas de actuación bajo la figura de concesionarios privados, sistemas de concertación y de agente urbanizador, así como su sometimiento a las reglas de contratación pública hacen preciso un desarrollo normativo urgente.

Con el mismo carácter de urgencia, debido a la extensión generalizada del instituto del realojamiento operado por la Ley 2/2006, se ha solicitado por los operadores jurídicos en materia de Urbanismo la concreción de las reglas vigentes en esta materia.

Por otra parte, el otorgamiento de competencia normativa en materia de vivienda protegida a los Ayuntamientos hace conveniente también la actualización de las obligaciones de tipo estadístico para la correcta prestación de este servicio por parte del Gobierno Vasco.

En definitiva, la irrupción de esta nueva legislación en los operadores y prácticas urbanísticas y la necesaria acomodación de los procedimientos administrativos y normas reglamentarias a los nuevos principios y preceptos ha aconsejado el dictado de un decreto de medidas urgentes que facilite la aplicación inmediata de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, con la debida seguridad jurídica, y de forma coordinada con la Ley estatal 8/2007, de Suelo, todo ello sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario con carácter sistemático e integral de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en cumplimiento de lo señalado en su disposición final primera.

Ildo horretatik, eta Premiazko Neurrien dekretu honen garapen partziala dela aintzat hartuta, gogoratu beharra dago hirigintzaren arloan legezko edo arauzko esanbidezko araudirik ez dagoenean osagarri gisa honako hauetan xedaturikoa aplikatuko dela: Plangintzaren Araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuan, Hirigintza Kudeaketako Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuan, Hirigintza Diziplinako Araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2187/1978 Errege Dekretuan, eta Nahitaezko Eraikuntzari buruzko Araudia eta Orubeen Udal Erregistroa onartzen dituen martxoaren 5eko 635/1964 Dekretua.

Azkenik, dekretu honen formulazioa eta izapidetzea Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legearen 22. artikulua ezarritakoaren arabera egin da, eta orobat Euskadiko Gobernu Kontseiluak 2007ko otsailaren 13an onartu zituen generoaren araberrako inpaktua aurrez ebaluatzeko eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ezabatzeke eta berdintasuna sustatzeko neurriak gaineratzeko Jarraibideak kontuan hartuta.

Horren ondorioz, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoari entzun ondoren, Jaurlaritzaren Kontseiluak 2008ko ekainaren 3an eginiko bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hauxe

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA  
LURZORUAREN ERREGIMENA

1. ATALA  
HIRI LORZORUA. HIRIGINTZA  
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN  
GEHIKUNTZAK ERAGINDAKO FINKATU  
GABEKO HIRI LURZORUA

**1. artikulua.**– Hiri-lurzorua. Hirigintza-zerbitzuak.

2/2006 Legearen 11.1.a) artikuluan xedaturikoaren ondorioetarako, honako hauek soilik hartuko dira hiri-lurzorutzat: herri-erabilerarakoak diren bide zolatu-eta ibilgailuentzako bideak, ur-hornidura, euri-urak eta ur beltzak husteko sarea eta behe tentsioko argindarraren hornidura. Horiek guztiak, legez aurreikusitako dimentsio, emari, ahalmen eta tentsio nahikoa izateaz gain, aurretiaz zeuden tokiko sistemetatik etortzen eta hornitzen direnean.

**2. artikulua.**– Hirigintza-eraikigarritasun haztatuen gehikuntzak eragindako finkatu gabeko hiri-lurzorua. Definizioa.

Honako hauek hartuko dira hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzak eragindako finkatu gabeko hiri-

En este sentido, y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de Medidas Urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 2187/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su reunión celebrada el día 3 de junio de 2008,

DISPONGO:

CAPITULO I  
RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1.ª  
SUELO URBANO. SUELO URBANO  
NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO  
DE LA EDIFICABILIDAD  
URBANÍSTICA PONDERADA

**Artículo 1.**– Suelo urbano. Servicios urbanísticos.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.1.a) de la Ley 2/2006, se entenderá que sólo son aptos para considerar una superficie de suelo como urbano, los servicios de acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión cuando todos ellos, además de tener la dimensión, caudal, capacidad y tensión suficiente prevista legalmente, provengan y sean suministrados desde los sistemas locales previamente existentes.

**Artículo 2.**– Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. Definición.

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística

lurzorutzat: indarrean dagoen hirigintza-antolamendua-  
ren arabera eraikigarritasun haztatu handiagoa dutelako  
antolamendu xehatuak horrela definitutako lurzatiak  
edo orubeak. Eraikigarritasun haztatuak orubean edo  
lurzatian alde zurretik gauzatuak eraikigarritasun  
haztatuaren aldean izan duen gehikuntza izango da,  
hain zuzen ere, eraikigarritasunaren gehikuntza.

**3. artikulua.**– Zuzkidura-karga kalkulatzea eta, hala  
badagokio, kentzea, hirigintza-eraikigarritasun haztatu  
gehitzak eragindako finkatu gabeko hiri-lurzoruaren  
kasuan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea-  
ren 25.2 artikuluan xedaturikoari dagokionez, honela  
jokatuko da:

a) Dekretu honen 17.1 artikuluan ezarritako estan-  
darraren arabera kalkulatuak eraikigarritasun haztatu-  
aren gehikuntzari dagozkion zuzkidura publikoen eta  
ekipamendu pribatuen lurzoru-azalerak kalkulatu  
dira.

b) Ahal bada, lurzoru-azalera horien lagapena (urba-  
nizatu ondoren) jardun-eremuan bertan edo plangin-  
tzak aurreikusitako eremuan beteko da.

c) Ordezko kalte-ordainaren zenbatekoa guztiz edo  
zati batean gauzatzea fisikoki ezinezkoa bada, artiku-  
lu honetan xedatu bezala kalkulatuak eraikigarritasun  
haztatuaren gehikuntzaren % 5 izango da zenbateko  
horren gehieneko muga.

d) Gauzatzea fisikoki ezinezkoa delako lurzoru-laga-  
pen hori zati batean betetzen ez bada, kalte-ordainaren  
balioespena bete gabeko ehunekoaren proportzionala  
izango da. Kalkulu horren ondorioetarako, honako  
indar erlatibo hau emango zaie zuzkidura-karga osatzen  
duten erreserbei:

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Le-  
gearen 79.2.a) artikuluko estandarrari % 50.

2.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Le-  
gearen 79.2.b) artikuluko estandarrari % 30.

3.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Le-  
gearen 79.2.c) artikuluko estandarrari % 20.

e) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Le-  
gearen 79.2.d) artikuluan landareetarako aurreikusita-  
ko erreserbaren ordezkapena eta kalte-ordaina ez dira  
onartuko. Hala ere, urbanizatu ondoren, jardunari da-  
gokionaz bestelako eremu batean betetzea onartuko da,  
betiere plangintzak esanbidez aurreikusten badu.

f) Nolanahi ere, zuzkidura-lurzoruak lortzeko lurzo-  
ruaren udal-ondarearen eskuratzeari edo mantentzeari  
lotuta geratuko da kalte-ordain horren zenbatekoa.

## 2. ATALA LURZORU EZ-URBANIZAGARRIA

**4. artikulua.**– Lurzoru ez-urbanizagarria: erabilerak  
eta jarduerak.

aquellas parcelas o solares así definidos por la ordena-  
ción pormenorizada porque la ordenación urbanística  
vigente les atribuye un incremento de edificabilidad  
ponderada. El incremento de edificabilidad será el refe-  
rido al incremento de edificabilidad ponderada respecto  
a la edificabilidad ponderada previamente materializada  
en el solar o parcela.

**Artículo 3.**– Cálculo y, en su caso, levantamiento de  
la carga dotacional en supuesto de suelo urbano no con-  
solidado por incremento de la edificabilidad urbanística  
ponderada.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 25.2 de la  
Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se procederá del  
siguiente modo:

a) Se calcularán las superficies de suelo de dotaciones  
públicas y equipamientos privados correspondientes al  
incremento de edificabilidad ponderada calculados en  
función de los estándares establecidos en el artículo  
17.1 del presente Decreto.

b) Se procurará el cumplimiento de la cesión de di-  
chas superficies de suelo, previa su urbanización, en el  
propio ámbito de la actuación o en el que el planea-  
miento así lo prevea.

c) En el supuesto de imposibilidad física de su ma-  
terialización total o parcial, el importe de la indemni-  
zación sustitutoria tendrá como límite máximo el 5%  
del incremento de la edificabilidad ponderada calculada  
como se dispone en este artículo.

d) En el supuesto de incumplimiento parcial de di-  
cha cesión de suelo por imposibilidad física de su ma-  
terialización, la valoración de la indemnización será pro-  
porcional al porcentaje de dicho incumplimiento. A los  
efectos de este cálculo, se atribuirá las reservas constitu-  
tivas de la carga dotacional el siguiente peso relativo:

1.– Al estándar del artículo 79.2.a) de la Ley 2/2006,  
de Suelo y Urbanismo, el 50%.

2.– Al estándar del artículo 79.2.b), de la Ley 2/2006,  
de Suelo y Urbanismo, el 30%.

3.– Al estándar del artículo 79.2.c), de la Ley 2/2006,  
de Suelo y Urbanismo, el 20%.

e) No será admisible la sustitución e indemnización  
de la reserva para vegetación prevista en el artículo  
79.2.d) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, si bien  
será admisible su cumplimiento, previa su urbanización,  
en otro ámbito diferente de la actuación, siempre que el  
planeamiento lo prevea de forma expresa.

f) El importe de esta indemnización quedará en todo  
caso afectado a la adquisición o mantenimiento del co-  
rrespondiente patrimonio municipal del suelo con des-  
tino a la obtención de suelos dotacionales.

## SECCIÓN 2.ª SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 4.**– Suelo no urbanizable: usos y activida-  
des.

1.– Landa-lurzoruan dauden lursailak beren izaeren arabera erabiliko dira. Legeek, lurralde-antolamenduak eta hirigintza-antolamenduak xedatutako mugen barruan, nekazaritza-erabilera, abeltzaintza-erabilera, baso-erabilera, erabilera zinegetikoa edo baliabide naturalen erabilera arrazionalari lotutako beste edozein erabilera izan beharko dute.

2.– Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan adierazitako jardunak berariaz eta soilik honako honetara bideratuko dira: hirigintza-plangintzarekin bat etorriz, landa-inguruaren ordenamendurako eta garapenerako lagungarriak izateagatik edo aplikatu daitezkeen sektorelegediak edo lurralde-plangintzak interes publikokotzat deklaratu dituelako, landa inguruan kokatu behar diren zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak ezartzera. Adierazitako zuzkiduren, ekipamenduen eta jardueren ezarpen jakin bakoitzak dagokion Foru Aldundiaren ebazpen bidez interes publikokotzat deklaratu izan beharko du, jendaurrean agertzeko hogeitaz eguneko izapidearen ondoren.

3.– Aurreko paragrafoan adierazten diren eta, gainera, ingurumen-inpaktuaren banakako deklarazioa behar duten jardunak eta 5.000 metro karratu baino gehiagoko lurzoruak eraginpean hartzen dituzten jardunak baimentzeko, gehigarri gisa, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazten denarekin bat etorriz. Plan hori behin betiko onartzeko ahalmena Foru Aldundiak baldin bada, interes publikokoa dela adierazten duen deklarazioa inplizituztat hartuko da, betiere aurretiaz plana jendaurrean jakinarazi baldin bada.

**5. artikulua.**– Landaguneko lurzoruaren sailkapena aurreko araudia aplikatuta.

1.– 5/1998 Legearen aurreikuspenei jarraiki garapena osatu duten landaguneko lurzoru ez-urbanizagarriek sailkapen horren babesean jarraitu ahal izango dute, betiere garapen berrien xede ez badira. Kasu horretan, berriz sailkatu beharko dira hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera eta lurralde-plangintzan zehaztutako antolamendu-ereduari jarraiki.

2.– 5/1998 Legearen aurreikuspenei jarraiki garapena osatu ez duten landaguneko lurzoru ez-urbanizagarriek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 29. artikuluan xedatutakoari lotuta soilik osatu ahal izango dute beren garapena sailkapen horren babesean.

**6. artikulua.**– Landaguneko lurzoruaren sailkapena hiri-lurzoru gisa.

Landagune batek okupatutako lurzoru-azalera hiri-lurzoru gisa sailkatu ahal izango da plan nagusian, lu-

1.– Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2.– Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

3.– Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.

**Artículo 5.**– Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior.

1.– Los suelos no urbanizables de núcleo rural y que hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, podrán seguir siendo considerados al amparo de esta misma clasificación siempre que los mismos no sean objeto de nuevos desarrollos, en cuyo caso deberán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable según corresponda con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de acuerdo con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial.

2.– Los suelos no urbanizables de núcleo rural que no hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, sólo podrán completar su desarrollo al amparo de esta misma clasificación de suelo con sujeción a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 6.**– Clasificación de suelo de núcleo rural como suelo urbano.

La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo ur-

rralde-plangintzan zehaztutako antolamendu-ereduari jarraiki, betiere legearen arabera bidezkoa bada.

**7. artikulua.**– Inbentarioaren hedadura-esparrua eta hirigintza-plangintzaren ahalmenak.

1.– Foru Aldundi bakoitzak bere lurralde historikoan dauden landaguneeen inbentarioak landuko ditu honako prozedura honen bidez: hasierako onarpena, eraginpean hartutako udalerrien entzunaldia eta behin betiko onarpena. Beharrezkotzat hartuz gero, mugaketa-proposamen bat gaineratu ahal izango zaio inbentarioari.

2.– Hirigintza-plangintzan ezin izango da landagunerik aurreikusi, adierazitako inbentarioetan izaera hori ez badute.

3.– Egitura-plangintzaren dokumentuetan landaguneko lurzoru ez-urbanizagarri gisako sailkapenaren barruan dauden lurzoru-azalerak mugatuko dituzte Udalek, lurralde-plangintzan ezarritako irizpideei jarraiki eta Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitako mugei lotuta.

4.– Udalaren hirigintza-plangintza eskuduna izango da landaguneko lurzoru ez-urbanizagarrien inguruko gainerako zehaztapenak finkatzeko, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako mugen barruan. Horretarako, Udalak landaguneeen egungo egoerari buruzko informazioa bildu ahal izango du, baita eraikuntzaren antolamendua proposatu ere, Hiri Antolamendurako Plan Nagusian zein horretarako idatzitako Plan Berezi batean ahalbidetua.

**8. artikulua.**– Landaguneko lurzoruan finkak mugatzeko eta arautzeko prozedura.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 29.4 artikuluan landa-finkak mugatzeko xedaturikoari dagokionez, Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuan finkak normalizatzeko ezarritako prozedura erabiliko da finkak arautzeko eta hirigintza-zerbitzuak lortzeko.

2.– Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, normalizazio hori gauzatzeko gehieneko mugak ez zaizkio finken balioari aplikatuko, azalerari baizik.

**9. artikulua.**– Baserriak. Definizioa eta berreraikuntza baimentzeko erregimena.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 29.1 eta 30. artikuluetan lurzoru ez-urbanizagarriaren erregimenari dagokionez xedatutakoaren ondorioetarako, honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinak hartuko dira baserritzat:

a) Eraikin bakanak izatea, eta erabilera nagusia etxebizitza-erabilera izatea.

b) Gutxienez etxebizitza bat izatea, Jabetza Erregistroan xedaturikoaren arabera.

bano, en correspondencia con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial, siempre y cuando así proceda conforme a la Ley.

**Artículo 7.**– Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico.

1.– Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, a través del siguiente procedimiento: aprobación inicial, audiencia de los municipios afectados y aprobación definitiva. Dicho inventario podrá acompañarse en caso de estimarse preciso con una propuesta de delimitación.

2.– El planeamiento urbanístico no podrá prever núcleos rurales que no consten con este carácter en estos inventarios.

3.– Los Ayuntamientos delimitarán las superficies de suelo comprendidas bajo la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo rural en los correspondientes documentos de planeamiento estructural, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento territorial y con sujeción a los límites señalados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4.– El planeamiento urbanístico municipal será competente para la fijación del resto de determinaciones referidas a los suelos no urbanizables de núcleo rural, con sujeción a los límites establecidos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá recoger la información del estado actual del núcleo rural así como proponer la ordenación de la edificación posibilitada tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en un Plan Especial redactado al efecto.

**Artículo 8.**– Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural.

1.– A los efectos de lo dispuesto para delimitación de fincas rústicas en el artículo 29.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través del procedimiento de normalización de fincas establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia a los límites máximos para practicar dicha normalización, se entenderán aplicables a la superficie y no al valor de las fincas.

**Artículo 9.**– Caseríos. Definición y régimen autorización de reconstrucción.

1.– A los efectos de lo dispuesto en el régimen del suelo no urbanizable en los artículos 29.1 y 30 la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por caserío los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:

a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.

b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.

c) Lehen okupazioko lizentzia, edo eraikinak 1950eko urtarrilaren 1aren aurretik bizitegi-okupazioa izan duela era sinesgarrian jasoko duen dokumentu bat izatea.

d) Udalak bere hirigintza-plangintzan edo dagokion udal-ordenantzan ezartzen dituen ezaugarri gehigarriak izatea.

2.- Baserri gisa identifikatzeko moduko egitura eraikiari eusten dioten baserrien berreraikuntza baino ez da baimenduko. Antzinako eraikinaren gailurraren jatorrizko posizioa zehazten ez duten eraikinen hormen hondakinak eta, oro har, jatorrizko higiezinaren oinplano orokorra eta jatorrizko bolumetria zein ziren jakiteko aukera ematen ez duten hondakin guztiak ezin izango dira, ezein kasutan, berreraiki.

## II. KAPITULUA BIRPARTZELAZIO ERREGIMENA

**10. artikulua.**– Birpartzelazio-proiektuak bideratzeko prozedura.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako birpartzelazio-proiektuak Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuan adierazitakoari jarraiki bideratu eta onartuko dira, hurrengo artikuluetan aurreikusitako espezialitateak aparte utzi gabe.

2.– Nolanahi ere, administrazioaren isiltasuna negatibotzat hartuko da hasierako onarpenerako zein behin betiko onarpenerako.

**11. artikulua.**– 2/2006 Legearen 48.4 artikuluan aurreikusitako nahitaezko birpartzelazioaren kasua. Prozedura eta ondorioak.

1.– Erakunde publikoek birpartzelazioan partaidetza eduki ahal izango dute legez aurreikusitako baldintzetan. Hirigintza-eraikigarritasunean partaidetza izateko, urbanizazioaren etorkizuneko kostuen konturako konpentsazio ekonomiko baten ekarpena egingo dute eratutako birpartzelazio-komunitatearen alde.

2.– Ekarpene ekonomikoa birpartzelazio-proiektua jendaurrean jakinarazteko epea amaitu aurreko edozein unetan egin ahalko da, eta gehienez ere eremuko urbanizazio-kargen guztizko zenbatekoko ekarpena izango da. Eratutako birpartzelazio-komunitatearen aldeko ekarpen hori Euskal Autonomia Erkidegoko Gordailu Kutxa Nagusian sartuz gauzatuko da.

3.– Erakundeari ekarpen ekonomikoaren kontura esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna eremuaren barnean hartutako lursailen balioespenaren arabera duen zenbatekoaren proportzionala izango da. Halaber, hirigintza-eraikigarritasuna interesa duten gainerako pertsonentzat erabilitako irizpide berei jarraiki esleitu da. Ekarpene ekonomikoa egin ondoren eremuko urbanizazio-kargak aldatzen badira, ekarpena egiten duen

c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

2.– Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen a definir la posición original de la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

## CAPÍTULO II RÉGIMEN DE REPARCELACIONES

**Artículo 10.**– Procedimiento de tramitación de proyectos de reparcelación.

1.– Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.

2.– En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva.

**Artículo 11.**– El supuesto de reparcelación forzosa prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006. Procedimiento y efectos.

1.– Las entidades públicas, en los términos previstos legalmente, podrán participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los futuros costes de la urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística.

2.– La aportación económica podrá ser realizada en cualquier momento anterior a la finalización del periodo de información pública del proyecto de reparcelación, teniendo como límite máximo el importe total de las cargas de urbanización del ámbito. Dicha aportación a favor de la comunidad reparcelatoria constituida se materializará mediante su consignación en la Caja General de Depósitos del País Vasco.

3.– La atribución de la edificabilidad urbanística a la entidad por cuenta de su aportación económica será proporcional a su cuantía en relación con la valoración de los terrenos incluidos en el ámbito. Así mismo, la atribución de edificabilidad urbanística deberá realizarse de acuerdo a los mismos criterios utilizados para el resto de personas con interés en la misma, de tal manera que si con posterioridad a la aportación económica



erakundeari esleitutako emaitzazko lurzatia dagokion proportzioan txikiagotu edo handiagotuko da. Une horretan, ekarpena murriztu edo gehitu ahal izango da, lurzati oso baten edo gehiagoren titulartasuna lortzeko.

4.– Kontsignazioa egin ondoren, ekarpena egiten duen erakundeak bidezko birpartzelazio-dokumentua idatzi edo egokituko du. Dokumentu hori behin betiko onarpenaren aurretik jendaurrean jartzeko egindako izapide berei lotuko zaie.

5.– Kontzertazio Batzordea eratu behar izanez gero, ekarpena egiten duen erakunde batzorde horretan sartu ahal izango da, egindako ekarpenaren proportzioan eta gainerakoen eskubide eta betebeharrak berekin; nolana ere, nahitaezko birpartzelazioa sustatzeko ahalmena izango du, artikuluan honetan deskribatutako moduan.

**12. artikulua.**– Hirigintza-erakigarritasunaren esleipena, komunitateak erakunde publikoen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa. Kalkulua eta prozedura.

1.– Komunitateak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan araututako hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza lege-testu horren 35.4 artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatu eta balioetsiko da.

2.– Partaidetza hori gauzatzeko, gutxienez lurzati eraikigarri baten jabari osoa esleitu beharko da birpartzelazio-proiektuan. Birpartzelazio-prozesuan partaidetza hori bidezkoa ez bada (lurzati eraikigarri baten jabari osoan behinik behin), partaidetza hori bere balioa esku-dirutan ordaintzearekin ordezkatu ahal izango da.

3.– Desjabetze-sistemaren bidez egikaritu beharreko jardun integratuetan, komunitateak hirigintza-gainbalioetan duen partaidetza bere balioa esku-dirutan ordaintzearekin soilik ordezkatu ahal izango da, desjabetzen duen erakunde publikoarekin adostu ondoren eta lurzoru-ondare publikoen arloan aplikatu beharreko araudia aparte utzi gabe.

4.– Zuzkidura-jardunetan, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza bere balioa esku-dirutan ordaintzearekin ordezkatu ahal izango da.

5.– Nolanahi ere, partaidetza horren ordezkapenaren zenbateko ekonomikoa udal lurzoru-ondareari lotuta geratuko da. Partaidetzaren esku-diru bidezko ordezkapen hori birpartzelazio-proiektuari buruzko dokumentuan bertan edota, birpartzelazio-proiektua eskatzen ez den kasuetan, bidezko lizentzia eman aurreko eskritura publikoan edo administrazio-aktan egin ahal izango da.

6.– Komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gauzaten den lurzati balioespena egiteko, haren helburua hartuko da

variasen las cargas de urbanización del ámbito, la parcela resultante atribuida a la entidad aportante se verá reducida o incrementada en la parte proporcional que corresponda, pudiendo en este momento reducir o incrementar su aportación a fin de lograr la titularidad de una o más parcelas completas.

4.– Tras la realización de la referida consignación, la entidad aportante realizará la redacción o la adaptación del oportuno documento de reparcelación y que se someterá a los mismos trámites de información pública previa a su aprobación definitiva.

5.– En el supuesto de ser necesaria la constitución de Junta de Concertación, la entidad aportante podrá incorporarse a la misma en proporción a su aportación realizada en igualdad de derechos y obligaciones que el resto de sus componentes, sin perjuicio de su facultad de promover la reparcelación de forma forzosa en la forma descrita en este artículo.

**Artículo 12.**– Atribución de edificabilidad urbanística en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos. Cálculo y procedimiento.

1.– La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística regulada en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se calculará y valorará en función de lo dispuesto en el artículo 35.4 del mismo texto legal.

2.– Dicha participación se habrá de materializar mediante la atribución en el proyecto de reparcelación del pleno dominio de al menos una parcela edificable. En el supuesto de que dicha participación no diera lugar en el proceso de reparcelación al menos al pleno dominio de una parcela edificable, dicha participación podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.

3.– En actuaciones integradas a ejecutar por el sistema de expropiación, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas sólo podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor previo acuerdo con la entidad pública expropiante y sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de patrimonios públicos de suelo.

4.– En las actuaciones de dotación la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.

5.– El importe económico de sustitución de dicha participación quedará en todo caso afectado al patrimonio municipal de suelo. Dicha sustitución en metálico de la participación podrá realizarse bien en el propio documento del proyecto de reparcelación bien en escritura pública o acta administrativa previa a la concesión de la oportuna licencia en los supuestos de que el proyecto de reparcelación no sea exigible.

6.– La valoración de las parcelas sobre las que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará aten-

kontuan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27.4 artikuluan adierazia).

### III. KAPITULUA BATERAGARRITZE PLANAK

**13. artikulua.**— Bateragarritze-planaren edukiak eta hedadura-esparrua.

1.— Hainbat udal-mugartetako eremu mugakideetan hiri-garapenaren ezaugarriak eta premiak direla-eta hirigintza-antolamendua koordinatu behar denean, eta hori egingo duen lurralde-antolamenduko tresnarik izan ezean, bateragarritze-plan bat landu ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 63. eta 92. artikuluetan xedatutakoari jarraiki.

2.— Udalaz gaindiko intereseko sistema orokor bidez okupatutako hiri-lurzoruaren hirigintza-antolamendua Plan Berezi bidez koordinatu behar den, eta lurzoru hori hainbat udal-mugartetako eremu mugakideetan kokatuta dagoen kasuetan ere erabili ahal izango da prozedura hori, betiere Plan Bereziak arautzen dituen legeria sektorialak plan horiek hirigintza-agintaritzek behin betiko onartu behar dituztela agintzen badu eta agintaritza horien artean desadostasuna badago.

3.— Bateragarritze-planaren edukia eta hedadura-esparrua egitura-antolamenduaren berezko zehaztapenetara mugatuko da, planaren helburuak direla-eta bateragarritzearen edukiak antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenetara ere zabaltzea komeni denean izan ezik.

4.— Bateragarritzea egitura-antolamenduaren zehaztapenei lotuta dagoenean, plan nagusiaren dokumentuan edota, eraginpean hartutako udalerriek legez ezarritako baldintzetan adostasunik lortu ezean, bateragarritze-planaren dokumentuan agertu ahal izango dira zehaztapen horiek.

**14. artikulua.**— Bateragarritze-planaren prozedura.

1.— Dagokion plan orokorra edota, legez ezarritako baldintzetan adostasunik lortu ezean eta gutxienez udalerrietako batek eskaera egin ondoren, bateragarritze-plana bideratzeko eta onartzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

2.— Bateragarri egiteko lana antolamendu xehatuari lotuta dagoen kasuan, eraginpean hartutako udalerrien artean adostasunik lortu ezean eta gutxienez udalerrietako batek eskaera egin ondoren, antolamendu xehaturako bateragarritze-plan bat formulatu, bideratu eta onartuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 63. eta 92. artikuluetan ezarritako prozedurari jarraiki.

3.— Prozedura hori ez da aplikatuko lurralde-antolamendurako tresna baten zehaztapenak gauzatzeko egindako Plan Berezietan.

diendo al destino de la misma señalado en el artículo 27.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

### CAPÍTULO III PLANES DE COMPATIBILIZACIÓN

**Artículo 13.**— Contenidos y alcance del plan de compatibilización.

1.— Cuando las características y las necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar su ordenación urbanística, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, se podrá elaborar un plan de compatibilización de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2.— Este procedimiento también podrá ser extensivo a los supuestos en que sea precisa la coordinación, mediante Plan Especial, de la ordenación urbanística del suelo urbano ocupado por un sistema general de interés supramunicipal y el mismo se sitúe en zonas limítrofes de varios términos municipales cuando la legislación sectorial reguladora de dichos Planes Especiales prescriba su aprobación definitiva por parte de las autoridades urbanísticas y, siendo estas diferentes, exista desacuerdo entre ellas.

3.— El contenido y alcance del plan de compatibilización se limitará exclusivamente a las determinaciones propias de la ordenación estructural salvo que su propia finalidad y objetivos aconsejen extender los contenidos de la compatibilización también a las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

4.— En el supuesto de que la compatibilización se refiera a determinaciones de ordenación estructural, éstas podrán figurar bien en el documento de plan general o en el documento del plan de compatibilización a falta de acuerdo entre los municipios afectados en los términos establecidos legalmente.

**Artículo 14.**— Procedimiento del plan de compatibilización.

1.— Se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, tanto para la tramitación y para la aprobación del correspondiente plan general o bien del plan de compatibilización en caso de desacuerdo en los términos establecidos legalmente y previa petición de al menos uno de los municipios.

2.— En el supuesto de que la labor de compatibilización se refiera a la ordenación pormenorizada, en defecto de acuerdo entre los municipios afectados, y previa petición de al menos uno de los municipios, se formulará, tramitará y aprobará un plan de compatibilización de ordenación pormenorizada con el procedimiento establecido en el artículo 63 y 92 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.— Este procedimiento no será de aplicación para aquellos Planes Especiales dictados en ejecución de las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial.

IV. KAPITULUA  
ANTOLAMENDUAREN HIRIGINTZA  
ESTANDARRAK

1. ATALA

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

**15. artikulua.**– Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.

1.– 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko bizitegirako eraikigarritasun-estandarrak betetzeko, antolamenduak gaitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren eta eremuko, sektoreko edo zonako azaleraren artean aurreikusitako erlazioa kalkulatu da. Azalera hori zenbatzean, antolamendu-eremuaren barnean hartutako zuzkidura publikoen sistema orokorrak soilik salbuetsi ahal izango dira.

2.– Erabilera nagusi gisa industria-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera duten eremuen, sektoreen edo zonen kasuan, lurzati pribatiboek duten azaleraren baturaren, eta eremuarren edo sektorearen guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatu ahal izango da 77.5 artikuluan aurreikusitako estandarra bete izana. Azalera hori kalkulatzeko, eremuan sartuta dauden eta araudi sektorialaren ezarpenegatik eraiki ezin diren lurzoru-azalera salbuetsi ahal izango dira.

3.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bigarren xedapen iragankorrean hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko mugen aplikagarritasunaren izaera automatikoari dagokionez xedatutakoa betetzeko, hirigintzako egitura-antolamendua egokitzeko dokumentuak, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza edo murrizketa agintzeaz gain, antolatutako eremuaren azalera murriztu edo zabaldu ahal izango du, edota sistema orokorretarako lurzoru-azalera sartu edo salbuetsi, hori guztia lurralde-antolamenduko tresnetan eta Dekretu honetan lege xedatutakoari jarraiki.

4.– Bi modu daude egokitze hori egiteko:

a) Automatikoa. Ez da beharrezkoa egitura-antolamenduaren plangintzari buruzko dokumentu berri bat idaztea eta bideratzea, baina antolamendu xehatuari buruzko dokumentuan hartutako soluzioaren justifikazioa behar da.

b) Egokitze-dokumentua. Udalerri osoa edo zati bat eraginpean har dezakeen egitura-antolamenduari buruzko dokumentu bat idaztearen eta bideratzearen bitartez.

5.– Arabako Lurralde Historikoko kontzeju batzuetako eta Urduñako udal-mugarreko bizitegi-eremuetan (bertako hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugaketa gune nagusiaren mugaketarekiko etena denean, eta eremu horiek etxebizitza babestua erreserbatzera behartuta dauden udalerrietan daudenean), 77. artikuluan 6. idatz-zatian aurreikusitako gutxieneko hirigintza-eraikigarritasunaren % 20ra bitarteko murrizke-

CAPÍTULO IV  
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS  
DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1.ª

LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

**Artículo 15.**– Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima.

1.– El cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial habilitada por la ordenación y la superficie del área, sector o zona. En el cómputo de dicha superficie sólo podrán ser excluidos los sistemas generales de dotaciones públicas incluidos en el ámbito de ordenación.

2.– En el supuesto de áreas, sectores o zonas con uso predominante industrial o terciario, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector. En el cálculo de dicha superficie podrán excluirse las superficies de suelo incluidas en el ámbito que no pudieran ser objeto de edificación por imposición de la normativa sectorial.

3.– A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, respecto al carácter automático de la aplicabilidad de los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística, el documento de adaptación de la ordenación urbanística estructural, además de ordenar el incremento o la reducción de la edificabilidad urbanística, podrá así mismo reducir o ampliar la superficie del ámbito ordenado o bien incluir o excluir superficie de suelo destinado a sistemas generales, todo ello con arreglo a lo dispuesto legalmente, en los instrumentos de ordenación territorial y en el presente Decreto.

4.– Esta adaptación podrá realizarse de dos maneras:

a) Automática. Sin necesidad de redactar y tramitar un nuevo documento de planeamiento de ordenación estructural y siendo precisa la justificación de la solución adoptada en el documento de ordenación pormenorizada.

b) Documento de adaptación. A través de la redacción y tramitación de un documento de ordenación estructural que puede afectar bien a la totalidad bien a parte del municipio.

5.– En los ámbitos residenciales de concejos del Territorio Histórico de Álava y del término municipal de Orduña cuya delimitación del suelo urbano y urbanizable sea discontinua respecto a la del núcleo principal y estén integrados en municipios obligados a reservar vivienda protegida, la disminución hasta en una cuantía máxima del 20% de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el apartado 6 del artículo 77 se entende-

ta Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko txostenak berak baimentzen duela ulertuko da. Aukera hori bera izango da gune nagusiak (hots, Udaletxeak egoitza duen guneak) baino biztanle gutxiago dituzten hiriguneetarako etxebizitza babestuko erreserbak ezarri behar dituzten udalerrietan, betiere gune txiki horietako hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugaketa gune nagusiaren mugaketarekiko etena bada, eta gunerik txikiak 2.000 biztanle baino gutxiago baditu.

6.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.2 artikuluan xedaturikoari dagokionez, 77.1 artikuluan aurreikusitako hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko muga gaınditzea Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko txostenak berak baimentzen duela ulertuko da, betiere honako kasu hauetan:

a) Gehienez 20.000 biztanle dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 10.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

b) 20.000tik 50.000ra bitarteko biztanleak dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 20.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

c) 50.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 30.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

## 2. ATALA ZUZKIDURA ESTANDARRAK

**16. artikulua.**– Lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak eta sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako eskubideak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78.1 artikuluan xedaturikoari dagokionez, eta udalplangintzak ezarritako eraikuntza-aurreikuspen berriei dagokionez, honako baliokidetzak hau ezartzen da: hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, etxebizitzetarako erabili beharreko azalera eraikian, biztanle bat 25 metro karratuko.

**17. artikulua.**– Toki-zuzkiduren estandarrak. Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

1.– Finkatu gabeko hiri-lurzoruko eremuen antolamendu xehatuak, erabilera nagusia bizitegi-erabilera denean eta jardun integratuen bidez garatzea aurreikusten denean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.2 artikuluan ezarritako lursail-erreserbak ezarri beharko ditu gutxienez toki-zuzkiduretarako.

rá autorizada por el propio informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Esta misma posibilidad registrará en los municipios que deban establecer reservas de vivienda protegida para aquellos núcleos urbanos de población menor que el núcleo principal, entendiéndose por tal aquél en que tenga la sede el Ayuntamiento, cuando la delimitación del suelo urbano y urbanizable de dichos núcleos menores sea discontinua respecto a la del núcleo principal y la población del núcleo menor sea inferior a 2.000 habitantes.

6.– A los efectos de lo dispuesto en el artículo 77.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la superación del límite máximo de edificabilidad urbanística prevista en el artículo 77.1 se entenderá autorizada por el propio informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en los siguientes supuestos:

a) En municipios con población hasta 20.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 10.000 metros cuadrados de techo.

b) En municipios con población entre 20.000 y 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 20.000 metros cuadrados de techo.

c) En municipios con población superior a 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 30.000 metros cuadrados de techo.

## SECCIÓN 2.ª ESTÁNDARES DOTACIONALES

**Artículo 16.**– Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

A los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 78.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y para las nuevas previsiones edificatorias establecidas por el planeamiento municipal, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable.

**Artículo 17.**– Estándares de dotaciones locales. Suelo urbano no consolidado.

1.– La ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el residencial y cuyo desarrollo se prevea mediante actuaciones integradas deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2.– Hala ere, titulartasun pribatuko lurzatieta zein zuzkidura publikoetarako lursailetan, titulartasun pribatuko lurzatieta edo zuzkidura publikorako lurzorua- ren sestrapeko azalera-erreserba nahikoaren bidez bete ahal izango du antolamendu xehatuak ibilgailuetarako aparkaleku-estandarra.

3.– Finkatu gabeko hiri-lurzoruan, erabilera nagusia industria-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera denean, antolamendu xehatuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.3 artikuluan ezarritako lursail-erreserbak ezarri beharko ditu gutxienez toki-zuzkiduretarako.

4.– Esleitutako hirigintza-erakigarritasunak erabilera bereizgarri berarekin alde aurretik gauzatutako arekiko edo, halakorik izan ezean, antolamenduak alde aurretik esleitutako hirigintza-erakigarritasunarekiko izan duen gehikuntzaren gainean kalkulatu dira finkatu gabeko hiri-lurzoruko toki-zuzkiduren estandarrek.

5.– Eremu horretan gauzatu ahal izateko erabateko ezintasun fisikoaren kasuan edo ezintasun fisiko partzialaren kasuan, plangintzak ez-betetze hori ekonomiko-ki konpentsatzea egokitzat aurreikusi ahal du, betiere arrazoituz, Dekretu honen 3. artikuluan araututako moduan eta ondorioetarako. Edo, bestela, beste eremu batean betetzeko aukera emango du, honako baldintza hauetan:

a) Diru-kopuru batekin ordezkatzeko edo beste eremu batean betetzeko aukera ematea ezarri ahal du, honako kasu hauetan:

1) Gehienez 20.000 biztanle dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 10.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

2) 20.000tik 50.000ra bitarteko biztanleak dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 30.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

3) 50.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 50.000 metro karratuko sabaia baino txikiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

b) Beste eremu batean betetzeko aukera eman ahal du, honako kasu hauetan:

1) Gehienez 20.000 biztanle dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 10.000 metro karratuko sabaia baino gehiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

2) 20.000tik 50.000ra bitarteko biztanleak dituzten udalerrietan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 30.000 metro karratuko sabaia baino gehiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna baldin badu.

2.– No obstante, el estándar de aparcamiento de vehículos tanto en parcelas de titularidad privada como en terrenos destinados a dotaciones públicas podrá ser cumplimentado por la ordenación pormenorizada mediante la reserva de superficie suficiente a tal fin bajo la rasante de las parcelas de titularidad privada o del suelo con destino a dotación pública, según corresponda.

3.– En suelo urbano no consolidado cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario, la ordenación pormenorizada deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

4.– Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto a la previamente materializada del mismo uso característico y, en su ausencia, respecto a la edificabilidad urbanística previamente atribuida por la ordenación.

5.– En el supuesto de imposibilidad física total o parcial de su materialización en el ámbito, el planeamiento, motivadamente, podrá prever bien compensar económica dicho incumplimiento en la forma y con los efectos regulados en el artículo 3 del presente Decreto bien permitir su cumplimiento en otro ámbito en las siguientes condiciones:

a) Podrá establecer la sustitución por una cantidad económica o permitir su cumplimiento en otro ámbito en los siguientes supuestos:

1) En municipios con población hasta 20.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 10.000 metros cuadrados de techo.

2) En municipios con población entre 20.000 y 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 30.000 metros cuadrados de techo.

3) En municipios con población superior a 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial inferior a 50.000 metros cuadrados de techo.

b) Podrá permitir su cumplimiento en otro ámbito en los siguientes supuestos:

1) En municipios con población hasta 20.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial superior a 10.000 metros cuadrados de techo.

2) En municipios con población entre 20.000 y 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial superior a 30.000 metros cuadrados de techo.

3) 50.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerritan, hiri-erreformako edo hiri-berrikuntzako operazioak 50.000 metro karratuko sabaia baino gehiagoko bizitegi-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna baldin badu.

**18. artikulua.**— Toki-zuzkiduren estandarrak. Lurzoru urbanizagarria.

1.— Lurzoru urbanizagarriko sektoreen antolamendu xehatuak, erabilera nagusia bizitegi-erabilera denean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.2 artikuluan ezarritako lursail-erreserbak ezarri beharko ditu gutxienez toki-zuzkiduretarako.

2.— Zuzkidura publikoetarako lursailetan, sarbide publikoa eta libre duen azalerako lurzoru-erreserba nahikoaren bidez bete beharko du antolamendu xehatuak ibilgailuetarako aparkaleku-estandarra.

3.— Lurzoru urbanizagarriko sektoreen antolamendu xehatuak, erabilera nagusia industriakoa edo hirugarren sektorekoa denean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.3 artikuluan ezarritako lursail-erreserbak ezarri beharko ditu gutxienez toki-zuzkiduretarako.

**19. artikulua.**— Ekipamendu pribatuetarako lursail-erreserbaren gutxieneko estandarra. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

Nolanahi ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.2.c) artikuluan ekipamendu pribatuetarako aurreikusitako estandarra ekipamendu publikoetarako azalerari emandako erabileran oinarrituta bete ahal izango da.

### 3. ATALA

#### BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESTANDARRA

**20. artikulua.**— Babes publikoko edozein erregimeni lotutako etxebizitza. Kontzeptua.

1.— Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen xedaturikoari dagokionez, honako hauek hartuko dira babes publikoko edozein erregimeni lotutako etxebizitzak:

a) Erregimen orokorreko, erregimen bereziko eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak (Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen araudi sektorialean halakotzat hartuta araututa daudenak).

b) Babes publikoko erregimena arautuko duen toki-ordenantza aldarrikatzearen bidez Udalek ezarriko dituzten erregimen orokorreko eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak.

2.— Aurrekoa gorabehera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitu gabeko hirigintza-antolamenduko planek erregimen orokorreko eta erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarrituta bete beharko dute babes publikoko etxebizitzaren estandarra.

3) En municipios con población superior a 50.000 habitantes, cuando la operación de reforma o renovación urbana tenga atribuida una edificabilidad urbanística de uso residencial superior a 50.000 metros cuadrados de techo.

**Artículo 18.**— Estándares de dotacionales locales. Suelo urbanizable.

1.— La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2.— El estándar de aparcamiento de vehículos en terrenos destinados a dotaciones públicas deberá ser cumplimentado por la ordenación pormenorizada mediante la reserva de suelo suficiente a tal fin en superficie que sea de acceso público y libre.

3.— La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o terciario deberá establecer para dotaciones locales y con carácter de mínimas las reservas de terrenos establecidas en el artículo 79.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 19.**— Estándar mínimo de reserva de terrenos destinados a equipamientos privados. Suelo urbano y urbanizable.

En todo caso, el estándar previsto para equipamientos privados en el artículo 79.2.c) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrá ser cumplido en base al destino de esta superficie a equipamientos públicos.

### SECCIÓN 3.ª

#### ESTÁNDAR DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

**Artículo 20.**— Concepto de vivienda sometida a cualquier régimen de protección pública.

1.— A los efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entiende por viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública las siguientes:

a) Las viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial y de régimen tasado reguladas como tales en la normativa autonómica sectorial vigente.

b) Las viviendas tasadas municipales de régimen general y de régimen especial que los Ayuntamientos decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

2.— No obstante lo anterior, los planes de ordenación urbanística no adaptados a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, deberán cumplir el estándar de viviendas de protección pública sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

**21. artikulua.**– Estandarra betetzeko modua.

1.– Babes publikoko erregimenari lotutako etxebizitzaren estandarra ez da etxebizitza-unitateetan oinarrituta aplikatuko, plangintzak baimendutako bizitegi-erabilerrako sabai-metro koadroetan oinarrituta baizik.

2.– Aldez aurretik gauzatutakoa baino bizitegitarako hirigintza-erakigarritasun handiagoa dagoelako estandar hori aplikatu behar denean, eraikita eta antolamenduak finkatuta dagoena zein babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan eraikitzeko udal-lizentzia edo behin-behineko kalifikazioa duena hartuko da gauzatutakotzat.

3.– Babestutako bizitegi-erabileretara zuzendutako eta antolamenduak aurreikusitako hirigintza-erakigarritasunak gorantz biribilduko dira, babes-araudiaren arabera babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatzeko moduko gutxieneko unitatea osatu arte.

4.– Estandarra bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasunean oinarrituta betetzean, emaitza ez da izango, ezein kasutan, babes publikoko etxebizitzetarako legez ezarritako ehuneko baina % 10 txikiagoa (etxebizitzaren kopuru gisa neurtua). Kasu horretan, muga horretara egokituko da estandarra.

**22. artikulua.**– Betetzeko modua behartuta ez dauden udalerrietan.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatutakoaren arabera erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten antolamendu-eremuetan etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbak aplikatzera behartuta ez dauden udalerriek babes publikoko etxebizitzetara zuzendu beharko dute 27.4. artikuluan xedatutakoa aplikatzearen bidez lortutako lursaileri esleitutako bizitegitarako hirigintza-erakigarritasuna.

2.– Edonola ere, betetze hori egiaztatzeko, hirigintza-erakigarritasuna beste antolamendu-eremu batzuetara transferitu ahal izango da, etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak baimena eman ondoren, hurrengo artikuluetan xedatutakoaren arabera.

**23. artikulua.**– Berralojamendu-eskubidea.

1.– Hirigintza-jardunaren sustatzaileak jardun horren ondorioz deuseztatu beharreko edukitze-erregimena duen ohiko etxebizitza baten legezko okupatzaile den eraginpean hartutako pertsonaren esku babes publikoko etxebizitza bat (edukitze-erregimen berean) jartzean datza berralojamendu-eskubidea.

2.– Jardunaren sustatzailearen eta eraginpean hartutako pertsonaren arteko akordio bidez gauzatu ahal izango da eskubide hori:

**Artículo 21.**– Forma de cumplimiento del estándar.

1.– El estándar de viviendas sometidas a régimen de protección pública se aplicará en base a los m<sup>2</sup> de techo de uso residencial autorizados por el planeamiento, no en base a unidades de vivienda.

2.– Cuando dicho estándar deba ser aplicado por existir incrementos de la edificabilidad urbanística residencial respecto a la previamente materializada, se considerará como tal tanto a aquella ya construida y consolidada por la ordenación como aquella sobre la que haya recaído licencia municipal de edificación o calificación provisional en el caso de viviendas de protección oficial.

3.– Las edificabilidades urbanísticas destinadas a usos residenciales protegidos previstas por la ordenación serán redondeadas al alza hasta cumplir la unidad mínima que pueda ser objeto de calificación como vivienda de protección pública según su respectiva normativa protectora.

4.– En ningún caso el cumplimiento del estándar en base a edificabilidad urbanística de uso residencial podrá dar por resultado, medido en número de viviendas, un porcentaje de viviendas menor en más de un 10% respecto del porcentaje legalmente establecido para vivienda de protección pública. En este caso, el estándar se ajustará a dicho límite.

**Artículo 22.**– Cumplimiento en municipios no obligados.

1.– Los municipios no obligados a aplicar las reservas de suelo para viviendas protegidas según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en ámbitos de ordenación de uso predominante residencial deberán destinar a vivienda de protección pública la edificabilidad urbanística residencial atribuida a los terrenos obtenidos por aplicación de lo dispuesto en su artículo 27.4.

2.– No obstante, dicho cumplimiento podrá ser acreditado mediante transferencias de dicha edificabilidad urbanística a otros ámbitos de ordenación previa autorización del Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma competente en materia de Vivienda, según lo dispuesto en los artículos siguientes.

**Artículo 23.**– Derecho de realojo.

1.– El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

2.– No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho:

a) Etxebizitza librean, askatasun osoz ituntzen dituzten baldintzetan. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan xedatutako betebeharrak betetzearen ondorioetarako zenbatu ahal izango dira etxebizitza horiek.

b) Hustu beharreko etxebizitzaren okupazioa legitimatzen duenari dagokionaz bestelako edukitze-erregimenean.

3.- Erregulazio autonomikoa duten erregimen orokorreko, erregimen bereziko eta erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenari buruzko araudia aplikatzearen ondorioz eraginpean hartutako pertsonaren berralojamendu-eskubidea erregulazio autonomikoa duten babes publikoko etxebizitzetan gauzatzeko eragozpenen bat dagoenean, honako prozedura honi jarraituko zaio:

a) Eraginpean hartutako etxebizitza kokatuta dagoen Udalak eta berralojamendu-etxebizitza kokatuta dagoen Udalak (beste bat izanez gero) etxebizitza hori berralojamendu-etxebizitzatzat (gerora sortutako eta aldi baterako kalifikazioarekin) hartzea eskatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari. Kasu horietan, kalifikazio horri jarraiki, berralojamendua gauzatzen den etxebizitzaren erregimen juridikoa eskuratzeko baldintza guztiak edo baldintzaren bat betetzeaz salbuetsi ahal izango da eraginpean hartutako pertsona. Halaber, kalifikazio hori ofizioz sustatu ahal izango du Eusko Jaurlaritzak.

b) Berralojamendu-etxebizitza horren ondorengo «inter vivos» eskualdaketak, errentamenduak eta erabiltzeko aukerak haren kalifikazioari dagokion erregimen juridikoari eta ekonomikoari lotuta geratuko dira erabat.

c) Gehieneko diru-sarreraren baldintza salbuesten bada, kalifikazioa kontuan hartuta dagokion legezko gehienekoa baino prezio handiagoa finkatu ahal izango da berralojamendu-etxebizitzarako. Eraginpean hartutako pertsonak babes-araudian finkatutako diru-sarreraren mugatik aurrera dituen diru-sarreraren proportzionala izango da prezio hori.

4.- Artikulu honetan araututako berralojamendu-eskubidea gauzatzeko balio izan duten babes publikoko etxebizitzak jatorrizko ondare-egoerari eusteko, eraginpean hartutako pertsonak eskaera egin ondoren eta jarduneko administrazioari entzun ondoren, etxebizitza horiek babes publikoko etxebizitza gisa deskalifikatu ahal izango dira araudiak finkatzen duen epearen barruan. Nolanahi ere, epe hori 20 urte izango da gutxienez, behin betiko kalifikazioa ematen denetik aurrera kontatzen hasita.

5.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian araututako etxebizitzak hartuko dira babes publikoko etxebizitzatzat.

6.- Etxebizitza batean erroldatuta dagoen eta zuzenbidean onartutako edozein titulurengatik etxebizitza horretan benetan bizi ohi den pertsona hartuko da legezko okupatzailetzat.

a) En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b) En régimen de tenencia distinto al correspondiente al que legitime la ocupación de la vivienda que haya de ser desalojada.

3.- Cuando, por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial y de régimen tasado de regulación autonómica, exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección pública de regulación autonómica, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar del Gobierno Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, el Gobierno Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

4.- Las viviendas de protección pública que hubieren servido para materializar el derecho de realojo regulado en este artículo, en aras al mantenimiento de su situación patrimonial original y previa solicitud de la persona afectada, una vez oída la administración actuante, podrán ser objeto de descalificación como vivienda de protección pública en el plazo que determine la normativa reguladora, que en ningún caso podrá ser inferior a 20 años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

5.- Se entenderá por viviendas de protección pública las reguladas en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

6.- Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho.



7.– Urbanizazio Jarduneko Programan, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera berralojamendu-eskubidea duten pertsonen eta horien etxebizitzaren zerrenda, eta eskubide hori gauzatzeko aukeratutako etxebizitzaren eta hirigintza-erakigarritasunen zerrenda txertatuko dira eranskin gisa, horien egiaztapen dokumentala eta faktikoa aparte utzi gabe.

8.– Berralojamendu-eskubidearen titularraren eta jardunaren sustatzailearen artean adostasuna izanez gero, Jabetza Erregistroan jasota dagoen emaitzazko finkan etxebizitzaren edo berariazko instalazioaren gaineko berralojamendu-eskubidea idaztearen bidez, etxebizitza edo instalazio horren balioaren gaineko banku-abalaren bidez, edota, halakorik izan ezean, aldeek ezartzen duten berme-formularen bidez bermatu ahal izango da eskubide hori. Adostasunik izan ezean, Jabetza Erregistroan jasota dagoen emaitzazko finkan idaztearen bidez edota, halakorik izan ezean, etxebizitzaren edo instalazioaren balioaren gaineko banku-abalaren bidez bideratu beharko da berralojamendu-konpromisoa betetzeko bermea.

**24. artikulua.**– Babes publikoko erregimenen bateko etxebizitzetarako lurzoruaren erreserbatzeko betebeharrak salbuetsitako egikaritze-unitateak.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80.5 artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, honako hauek salbuetsiko dira: nagusiki bizitegi-erakigarrarako ondoz ondoko egikaritze-unitate bat edo gehiago barnean hartzen dituzten hiri-lurzoruko jardunak, 20 etxebizitza edo gehiago edo 2.000 m<sup>2</sup>-ko sabaia edo gehiagoko etxebizitza-kopurua aurreikusten bada.

2.– Egikaritze-unitate horren edo horien emaitzazko etxebizitza guztiak udal-erregimen tasatuko etxebizitzetara zuzendu beharko dira. Horien erregimen juridikoa eta ekonomikoa arautzeko bidezko udal-ordenantza eman ez bada, erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzei buruzko araudi autonomikoa aplikatu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluko bigarren eta hirugarren paragrafoetan xedatutako osagarritasunari buruzko arauaren arabera.

**25. artikulua.**– Bizitegi-erakigarritasun babestuen transferentziak. Edukia.

1.– Babes publikoko erregimenen bati lotutako etxebizitzetarako gutxienezko hirigintza-erakigarritasuna sektore, eremu edo egikaritze-unitate bakoitzean beteko da, plangintza orokorrak bere lehen formulazioan edo berrikuspen integralean lurzoru urbanizagarri osoan edo hiri-lurzoru osoan legez finkatutako estandarrak era desberdinean betetzeko zehaztapenak ezartzen dituzten izan ezik.

2.– Plangintza orokorraren lehen formulazioko edo berrikuspen integraleko espedienteetan betetzea lurzoru mota desberdinen artean bizitegitarako hirigintza-erai-

7.– En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.

8.– El derecho de realojo se podrá garantizar en caso de acuerdo entre el titular del derecho y el promotor de la actuación mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho de realojo sobre la vivienda o instalación específica o mediante aval bancario por el valor estimado de dicha vivienda o dicha instalación o, en su defecto, la fórmula de garantía que establezcan las partes. En defecto de acuerdo, la garantía del cumplimiento del compromiso de realojo deberá instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado o, en su defecto, mediante aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

**Artículo 24.**– Unidades de ejecución exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.– A efectos de lo dispuesto en el artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrán considerarse exentas las actuaciones integradas en suelo urbano que comprendan una o varias unidades de ejecución continuas de uso predominante residencial en el que se prevea un número de viviendas menor o igual a 20 viviendas o a 2.000 m<sup>2</sup> de techo.

2.– La totalidad de las viviendas resultantes de dicha o dichas unidades de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal. En el caso de que no haya sido dictada la correspondiente ordenanza municipal reguladora de su régimen jurídico y económico, se deberá aplicar la normativa autonómica relativa a las viviendas de protección oficial de régimen tasado en función de la regla de supletoriedad dispuesta en los párrafos segundo y tercero del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 25.**– Transferencias de edificabilidad residencial protegida. Contenido.

1.– El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución salvo que el planeamiento general establezca en su primera formulación o revisión integral las determinaciones para cumplir de manera diferente los estándares fijados legalmente bien en el conjunto de suelo urbanizable o en el conjunto del suelo urbano.

2.– En el supuesto de que en expedientes de primera formulación o revisión integral del planeamiento general el cumplimiento se acredite mediante transferencia

kigarritasun babestua transferitzearen bidez egiaztatzen bada, egindako aukera baimendu beharko du etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak. Halaber, banantze sozioespazialaren arriskuak saihestuko dituen erreserben kalifikazio orekatua bermatzeko, Sailaren baimena beharko da, 7.000 biztanletik gorako udalerrietan espedientearen ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun babestu osoaren % 80 baino gehiago, eta gainerako udalerrietan % 60 baino gehiago antolamendu-eremu bakarrean edo antolamendu-eremu jarraituetan kokatzen denean.

3.– Egitura-antolamenduaren berrikuspen partzialari edo aldaketa puntualari buruzko espedienteen kasuan eta eraginpean hartutako Udalak eskatuta, etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak, Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena egin ondoren, babes publikoko etxebizitzaren gutxienezko estandarren betetze orokorra onartu ahal izango du transferentziaren bidez. Nolanahi ere, transferentzia horrek, bakarrik edo aurreko beste batzuekin metatuta, aurreko idatz-zatian adierazitako mugak errespetatu beharko ditu. Horretarako, eskaera egiteko unean eta aldaketari edo berrikuspen partzialari buruzko espedientearen justifikatuta, honako zirkunstantzia hauen betetzea egiaztatu beharko da:

a) Transferentziaren xede den hirigintza-eraikigarritasun babestuaren alde aurreko edo aldi bereko egikaritzea, betetzeaz salbuetsitako hirigintza-eraikigarritasunarekiko. Horretarako, transferitutako etxebizitza babestuen obra-lizentzien aurretik salbuetsitako etxebizitza libreetarako obra-lizentziarik ez emateko udal-konpromisoa hartuko du Udalak.

b) Etxebizitza librean balioen proportzionaltasuna transferitutako eremuen eta transferentziaren xede diren eremuen artean. Horretarako, balio horien aldea zein proportzionaltasuna justifikatuko da transferentzia-eskaeraren memorian.

4.– Gutxienezko estandarra betetzeko bizitegi-eraikigarritasun babestuaren transferentzia titulartasun pribatuko eremu baten eta batez ere titulartasun publikoa duen eremu baten artean egiten denean, titulartasun pribatuko eremua gutxienezko erreserbaren betebeharrak salbuesteko dauden interes publikoko arrazoiak justifikatu beharko dira baimenaren eskaerari buruzko espedientearen. Halaber, adostutako kontraprestazioak xehatu beharko dira (baldin badaude), eta horren inguruan hartutako erabakia aurkeztu beharko da.

5.– Nolanahi ere, artikulu honetan araututako kasuetan baimena emateko, beharrezkoa izango da transferitutako zein transferitu beharreko antolamendu-eremuen eraginkortasuna ez etetea. Plangintza orokorraren dokumentua behin betiko onartzeko eskumena duen Administrazioak baimenaren xede izan den eremu bati dagokionez onarpen hori etetea edo ukatzea erabakitzen badu, aurretik emandako baimena etetea edo ukatzea

de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes clases de suelo, será preciso que el Departamento de la Administración Autónoma en materia de vivienda autorice la opción elegida. Así mismo, para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de segregación socio espacial, será precisa también la autorización de este Departamento cuando más del 80% de la edificabilidad residencial protegida total derivada de dicho expediente en municipios de población superior a 7.000 habitantes y más del 60% en el resto de los casos se sitúe en un solo ámbito de ordenación o en ámbitos de ordenación continuos.

3.– En el supuesto de expedientes de revisión parcial o de modificación puntual de la ordenación estructural, a instancia del Ayuntamiento afectado, el Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante su transferencia, que por sí sola o acumulada con otras anteriores, en todo caso respetará los límites del apartado anterior. Para ello será preciso acreditar en el momento de realizar la solicitud, y justificado en el expediente de modificación o revisión parcial, el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) La ejecución previa o simultánea de la edificabilidad urbanística protegida objeto de transferencia respecto a la edificabilidad urbanística liberada de dicho cumplimiento. Para ello el Ayuntamiento acompañará compromiso municipal de no otorgamiento de licencia de obra a las viviendas libres eximidas con carácter previo a las licencias de obra de las viviendas protegidas transferidas.

b) La proporcionalidad de los valores de viviendas libres entre los ámbitos transferidos y objeto de transferencia. Para ello en la memoria de la solicitud de transferencia se justificará tanto la diferencia como la proporcionalidad de dichos valores.

4.– Cuando la transferencia de edificabilidad residencial protegida, al objeto de cumplir el estándar mínimo, se produzca entre un ámbito de titularidad privada y otro de titularidad mayoritariamente pública, se habrán de justificar en el expediente de solicitud de autorización las razones de interés público existentes para liberar de la obligación de reserva mínima el ámbito de titularidad privada así como detallar las contraprestaciones acordadas si existieren, aportando el acuerdo contraído al respecto.

5.– En todo caso, la autorización emitida con ocasión de los supuestos regulados en este artículo quedará condicionada a la no suspensión de la efectividad de los ámbitos de ordenación tanto transferidos como objeto de transferencia. Si la Administración competente para la aprobación definitiva del documento de planeamiento general acordase la suspensión o denegación de la misma en relación a un ámbito que hubiese sido objeto

eragingo du etendurari edo ukapenari buruzko erabaki horrek.

6.– Babes publikoko erregimenen bati lotuta dauden, betetze orokorra (berrikuspen integralari buruzko espedienteetan) edota bizitegi-eraikigarritasun babestuen transferentzia (berrikuspen partzialari edo aldaketa puntualei buruzko espedienteetan) egiaztatzeko balio duten, eta plangintza orokorraren dokumentuaren indarraldian egikaritu ez diren etxebizitzak kontuan hartu beharko dira plangintza orokorraren berrikuspenari buruzko espedienteak bete beharreko legezko estandarretara gehitzeko.

**26. artikulua.**– Bizitegi-eraikigarritasun babestuen transferentzia. Prozedura.

1.– Aurreko artikuluetan aurreikusitako baimen-prozedura honako espediente hauetan aplikatu ahal izango da:

a) Egitura-antolamenduaren berrikuspen integralari buruzko espedienteetan. Horretarako, proposatutako plangintza orokorrak legez aurreikusitako estandarrek betetzen dituela egiaztatuko duen dokumentu bat aurkeztu, eta estandarren murrizketa zer eremutan eskatzen den adierazi beharko da.

b) 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrek adierazten duen bezala, Lege horren edukietara egokitze aldaketa puntualari buruzko espedienteetan. Horretarako, proposatutako plangintza orokorrak legez aurreikusitako estandarrek betetzen dituela egiaztatuko duen dokumentu bat aurkeztu, eta estandarren murrizketa zer eremutan eskatzen den adierazi beharko da.

c) Egitura-antolamenduaren berrikuspen partzialari edo aldaketa puntualari buruzko espedienteetan. Horretarako, estandarra murrizteko eskaerari dagokion eremuaren zein transferitutako bizitegi-eraikigarritasun babestua gehitu ondoren berriz kokatzeko eremuaren baterako egitura-antolamendua aldatzeko proposamena aurkeztu beharko da.

2.– 1975eko Lurzoruaren Legera egokitu gabeko plangintza-tresnei ez zaie prozedura hori aplikatuko.

#### 4. ATALA

##### ZUZKIDURAZKO BIZITOKIEN ESTANDARRA

**27. artikulua.**– Zuzkidurazko bizitokien ezarpena.

1.– Zuzkidurazko bizitokiak ezartzeko zuzkidura-lurzoruaren erreserba-betebeharra betetzeko, egitura-antolamenduan ezarritako erreserba-betebeharraren kokapen zehatza ezarriko dute antolamendu xehatuko plangintzek. Antolamendu xehatuko zehaztapenak Plan Partzialen bidez (lurzoru urbanizagarrian), Hiri Antolamendurako Plan Berezien bidez (finkatu gabeko hiri-lurzoruan), edota Zuzkidurazko Bizitokiatarako

de dicha autorización, dicho acuerdo de suspensión o denegación supondrá la suspensión o denegación de la autorización previamente realizada.

6.– Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que sirvieran para acreditar o bien el cumplimiento global en expedientes de revisión integral o bien la transferencia de la edificabilidad residencial protegida en expedientes de revisión parcial o en modificaciones puntuales y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión de dicho planeamiento general.

**Artículo 26.**– Transferencia de edificabilidad residencial protegida. Procedimiento.

1.– La aplicación del procedimiento de autorización previsto en los artículos anteriores podrá realizarse:

a) En expedientes de revisión integral de la ordenación estructural: presentando un documento en el que se acredite que el planeamiento general propuesto da cumplimiento a los estándares previstos legalmente y señalando los ámbitos en que se solicita que los estándares sean reducidos.

b) En expedientes de modificación puntual para su adaptación a los contenidos de la Ley 2/2006, tal como señala su Disposición Transitoria Segunda: presentando un documento en el que se acredite que el planeamiento general propuesto da cumplimiento a los estándares previstos legalmente y señalando los ámbitos en que se solicita que los estándares sean reducidos.

c) En expedientes de revisión parcial o modificación puntual de la ordenación estructural: presentando una propuesta de alteración de la ordenación estructural conjunta tanto del ámbito para el que se solicita la reducción del estándar como del ámbito en el que se habrá de reubicar incrementando la edificabilidad residencial protegida transferida.

2.– No será de aplicación este procedimiento a los instrumentos de planeamiento no adaptados a la Ley de Suelo de 1975.

#### SECCIÓN 4.ª

##### ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

**Artículo 27.**– Implantación de alojamientos dotacionales.

1.– A los efectos de dar cumplimiento a la obligación de reserva de suelo dotacional para la implantación de alojamientos dotacionales los planeamientos de ordenación pormenorizada, establecerán la ubicación concreta de la obligación de reserva establecida en la ordenación estructural. Las determinaciones de ordenación pormenorizada podrán ser establecidas bien mediante Planes Parciales en suelo urbanizable bien en Planes Especiales

Plan Berezien bidez (aldez aurretik zegoen hiri-lurzoru finkatua horretarako zuzentzen den kasuetan) ezarri ahal izango dira. Nolanahi ere, plangintza orokorraren dokumentuan bertan arautu ahal izango dira.

2.– Etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Saila izango da herri-administrazio eskuduna bizitokiak jasoko dituzten herritarrek zein diren, eta, ordenantza bidezko berariazko udal-erregulaziorik izan ezean, bizitoki horien ezaugarriek zer erregulazio izango duten ezartzeko.

**28. artikulua.**– Zuzkidurazko bizitokien estandarra zenbatzea eta betetzea.

1.– Aurreko artikuluan deskribatutako lurzoru-kalifikazioaren betebeharrak urbanizazio-karga guztiez libre egongo den lurzatiaren gainean ezarriko da, lurzatiaren barneko urbanizazioaren salbuespen bakarrarekin.

2.– Estandarra eremu bakoitzean, lurzoru mota bakoitzaren barruan, edota, oro har, udalerrian bete ahal izango da, egitura-antolamenduak horretarako adierazten duenari jarraiki.

3.– Hirigintza-antolamenduak aldeaz aurretik legitimatutako bizitegi-sabaiaren edo etxebizitza kopuruaren gehikuntzari (benetan gauzatzen den ala ez kontuan hartu gabe) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 81. artikuluan legez ezarritako lurzati garbiamen lurzoru-azaleraren estandarra aplikatzearen emaitza da zuzkidurazko bizitokietarako erreserbaren azalera. Edonola ere, estandar hori aplikatzeak kargarik gabeko gutxienez lurzati oso bat ekarri beharko du aldaketa puntualari edo berrikuspen partzialari buruzko espedienteetan, eta bi lurzati oso berrikuspen integralari buruzko espedienteetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105.5 artikuluan xedatutakoaren kasuan izan ezik.

4.– Udalak, etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak baimena eman ondoren, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean jarri aurretik sustatu ziren beste zuzkidurazko bizitoki batzuekin egiaztatu eta konpentsatu ahal izango du betetze hori, behar bezala justifikatuta.

**29. artikulua.**– Zuzkidurazko bizitokietarako lurzatiaren titulartasuna.

1.– Estandar hori aplikatzean sortutako lau lurzatiatik, hiru lehenak etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak sustatuko ditu, eta laugarrena, berriz, dagokion Udalak, Udal horrek helburu horretarako lurzati gehiago erreserbatzea erabakitzen duenean izan ezik.

2.– Etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak zuzkidurazko bizitokiak sustatzeko, helburu horretarako lurzatiak

de Ordenación Urbana en suelo urbano no consolidado o bien mediante Planes Especiales de Alojamientos Dotacionales en los supuestos de destinarse a tal fin suelo urbano consolidado preexistente, sin perjuicio de su posible regulación en propio documento de planeamiento general.

2.– El Departamento de la Administración autónoma en materia de Vivienda será la administración pública competente respectivamente para establecer la población que deba ser objeto de atención mediante dichos alojamientos y la regulación de las características de los mismos en defecto de regulación específica municipal mediante Ordenanza.

**Artículo 28.**– Cómputo y cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales.

1.– La obligación de calificación de suelo descrita en el artículo anterior se realizará sobre parcela libre de toda carga de urbanización con la única excepción de la urbanización interior a la parcela.

2.– El cumplimiento del estándar puede realizarse bien individualmente en cada ámbito bien dentro de cada clase de suelo bien globalmente en el municipio, de acuerdo a lo que señale a tal efecto la ordenación estructural.

3.– La entidad superficial de la reserva para alojamientos dotacionales será el resultado de aplicar el estándar de superficie de suelo de parcela neta legalmente establecido en el artículo 81 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, al incremento de techo residencial o número de viviendas que con carácter previo legitimara la ordenación urbanística, con carácter independiente de su efectiva materialización. No obstante, la aplicación de este estándar deberá dar lugar al menos a una parcela completa libre de cargas en expedientes de modificación puntual o revisión parcial y a dos parcelas completas en expedientes de revisión integral de la ordenación a salvo lo dispuesto en el artículo 105.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

4.– El Ayuntamiento podrá justificadamente acreditar y compensar este cumplimiento, previa autorización del Departamento de la Administración autónoma competente en materia de Vivienda, con otros alojamientos dotacionales ya promocionados antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 29.**– Titularidad de las parcelas con destino a alojamientos dotacionales.

1.– De cada cuatro parcelas a las que se diera lugar por aplicación de este estándar las tres primeras serán promovidas por el Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda y la cuarta por el respectivo Ayuntamiento salvo que este decidiera reservarse más parcelas a este fin.

2.– La promoción de alojamientos dotacionales por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda requerirá la

eman beharko ditu dagokion Udalak. Zuzkidurazko bitokietarako lurzatiaren ematea birpartzelazioari buruzko erabakiaren bitartez formalizatu beharko da (etxebizitzaren arloan eskumena duen Sailak onartu ondoren), edota bidezko hitzarmena izenpetzearen eta ondoren Udalak lagapenari buruzko erabakia eta Eusko Jaurlaritzak onarpenari buruzko erabakia hartzearen bidez, hori guztia araudi aplikagarrian xedatutakoari jarraiki.

## V. KAPITULUA HIRIGINTZA PLANGINTZA

### 1. ATALA IZAPIDEEI BURUZKO ZEHAZTAPENAK

#### **30. artikulua.**– Antolamendu xehatuaren aldaketa.

Plangintza orokorrean txertatutako antolamendu xehatua Plan Nagusiaren aldaketaren irudia, edota Plan Bereziaren edo Plan Partzialaren irudia (dagokionaren arabera) erabilita aldatu ahal izango da. Izapideak egiteko prozedura 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututakoa izango da.

**31. artikulua.**– Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa.

1.– Ingurumena Babesteari buruzko 3/1998 Legea aplikatzearen bidez ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari (IEBE) lotuta egon behar duten hirigintza-plan guztiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako gainerako berariazko dokumentazioa aparte utzi gabe, gutxienez honako dokumentazio hau bildu beharko dute hirigintza-antolamenduko plan jakin batzuetarako:

a) Plangintza-ahalmena baliatzeko datuak bilduko dituen informazio guztia jaso beharko duen informazioko eta justifikazioko memoria. Memoria horrek, halaber, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzen direnetik hautatu arte jarraitutako prozesua aipatu beharko du esanbidez, prozesu horretan herritarren parte-hartzearekin egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa kontuan hartuta. Ildo horretan, bi sexuen parte-hartze orekatua erraztu edo sustatuko da, eta, hala badagokio, Plangintzako Aholku Batzordearen aginduzko txostena eta bere gain hartutako erabakien justifikazioa txertatuko dira.

b) Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena. Txosten horrek garapen iraunkorren printzipioan oinarrituta hartu beharreko antolamendua eragin beharko du. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txosten horrek, halaber, antolamenduaren xede den eremuaren arrisku naturalen mapa bat izango du. Horrez gain, planean bildutako aurreikuspenetarako lurzoru horiek duten harrera-ahalmenari buruzko azterlan bat gaine-

entrega de las parcelas destinadas a este fin por el respectivo Ayuntamiento. La entrega de parcelas destinadas a alojamientos dotacionales deberá formalizarse bien a través del acuerdo de reparcelación, previa aceptación del Departamento competente en materia de Vivienda, bien mediante la suscripción del oportuno convenio y posterior acuerdo respectivo de cesión por parte del Ayuntamiento y de aceptación por parte del Gobierno Vasco, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que le sea de aplicación.

## CAPÍTULO V PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES SOBRE TRAMITACIÓN

**Artículo 30.**– Modificación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

**Artículo 31.**– Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

1.– Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.

b) Informe de sostenibilidad ambiental que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para

ratuko da. Azterlan horrek honako txosten hauek hartuko ditu kontuan, aginduzkoak direnean eta legeriari jarraiki prozeduraren ondorengo fase batean egin behar ez direnean soilik:

1) Administrazio hidraulikoak eskari berriei erantzuteko beharrezkoak diren baliabide hidrikoei eta jabari publiko hidraulikoaren babesari buruz egindako txostena, araudi sektorialaren arabera aginduzkoa denean.

2) Kosta-administrazioak itsas/lehorreko jabari publikoaren mugaketari eta babesari buruz egindako txostena, hala badagokio.

3) Errepideen eta lehendik zeuden gainerako azpiegituren arloan eskumena duten administrazioek planean bildutako aurreikuspenen eraginari buruz egindako txostena. Hirigintza-jardunak zerbitzu-ahalmenen duen eragina aztertuko du txosten horrek.

c) Informazioko, egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko planoak, hala badagokio.

d) Hirigintza-araudia (Eraikuntza eta Urbanizazio Ordenantzak eta Katalogoak barnean hartuta daudela ulertuko da).

e) Hirigintza-jardunaren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana.

f) Iraunkortasun ekonomikoaren memoria; bertan, hirigintza-jardunak beharrezkoak diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak eraginpean hartutako ogasun publikoetan duen eragina haztatuko da bereziki, baita hirigintza-jardun horrek urbanizazioaren xede den lurzorua kendu ondoren produkzio-erabileretara zuzendutako lurzoruen azalera eta egokitzean duen eragina ere.

g) Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko estandarrak betetzearen, biztanleriaren bizitegi-hazkunderaren gehieneko zifra (etxebizitza kopuruaren bidez eta lurraldearen antolamendurako tresnetan adierazia) errespetatzearen eta, oro har, hirigintza-plan-gintza lurralde-plangintzara egokitzearen justifikazioa.

2.- Dokumentazio hori aginduzkoa izango da, eta ingurumen-organoari aurkeztu beharko zaio, organo horrek, Euskadiko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostena bideratu aurretik, plan eta programa jakin batzuek ingurumenen ondorioen ebaluazioari buruzko apirilaren 28ko 9/2006 Legeak agindutako ingurumen-memoria egin dezan. Memoria horrek artikuluko honen lehen paragrafoko b) letran aurreikusitako txosten sektorialak hartu beharko ditu kontuan bereziki.

**32. artikulua.**– Jendaurrean jartzeko izapiderako gutxieneko dokumentazioa.

Planak eta hirigintza-antolamendurako gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek bilduko dituen dokumentazioa aurkezteaz

el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

1) Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

2) Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

3) Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

c) Planos de información, de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, en su caso.

d) Normativa urbanística, entendiéndose en su caso incluido en las mismas, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y los Catálogos.

e) Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

g) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

2.- Esta documentación tendrá carácter preceptivo y deberá ser presentada ante el órgano ambiental a los efectos de la emisión por el mismo, con carácter previo al trámite de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de la memoria ambiental prescrita por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que deberá considerar expresamente los informes sectoriales emitidos previstos en la letra b) del párrafo primero de este artículo.

**Artículo 32.**– Documentación mínima para el trámite de información pública.

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos

gain, honako alderdi hauek adieraziko dituen laburpen exekutiboa jarri beharko da jendaurrean:

a) Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin. Egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia konparatzeko aukera emango duten informazio grafikoko planoak edo tresnak txertatuko dira.

b) Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikartzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta eten-dura horren iraupena.

## 2. ATALA

### HIRIGINTZA PLANGINTZAREN ALDAKETARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK

**33. artikulua.**– Egiturazko hirigintza-antolamenduaren erabateko berrikuspena, berrikuspen partziala eta aldaketa puntuala.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean legez ezarritako gainerako arazoak aparte utzi gabe, hirigintza-planek ezarritako antolamenduaren eta, nolana ere, plan nagusien egitura-antolamenduaren erabateko berrazterketa osorik berrikusi behar da. Hori guztia antolamenduaren aldaketak, bakarrik edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera, honako hauek dakartzanean gertatzen dela ulertuko da:

a) Udal-mugarrean hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dagoen lurzorua azalera osoaren % 20ko edo hortik gorako gehikuntza.

b) Udalerriko biztanleriaren % 20ko edo hortik gorako gehikuntza.

c) Aurreko hirigintza-antolamenduak emandako udalerriko hirigintza-erakigarritasun osoa % 25etan edo ehuneko handiagoan gehitzeko proposamena.

d) Lursail-azalera bat lurzoru urbanizagarri sektori-zatu gisa sailkatzeko proposamena, aurreko hirigintza-antolamenduan lurzoru urbanizagarri sektori-zatu gisa aurreikusitako azalera % 50etan edo ehuneko handiagoan gehitzeko, lurralde-plangintzak kontuan hartzen duenean izan ezik.

2.– Honako baldintza hauek guztiak betetzen direnean izango da bidezkoa berrikuspen partziala: egiturazko hirigintza-antolamenduaren aldaketa erabatekoa izatea, hiru antolamendu-eremu edo gehiago eraginpean hartzea (udal-mugarrearen gainerakoaren egitura-antolamendua aldatu gabe) eta, nolana ere, aurreko paragrafoan ezarritako mugak ez gaituztea.

3.– Era berean, aldaketaren xedea egiturazko antolamendu-zehaztapen bat baino gehiago aldatzea denean, zehaztapen horiek aurreko plangintzak aurreikusitako hirigintza-antolamenduko eremuen erdiak baino gehiago eraginpean hartzen dituztenean eta lehen paragrafo-

planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

## SECCIÓN 2.ª

### DETERMINACIONES SOBRE ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 33.**– Revisión total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructural.

1.– Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

2.– Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

3.– Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el pla-

an ezarritako mugak gainditzen ez direnean izango da bidezkoa berrikuspen partziala.

4.– Hirigintza-antolamenduaren aldaketaren gaineko kasuak aldaketa puntualari jarraiki egin, bideratu eta onartu ahal izango dira.

### **34. artikulua.**– Lizentzien etendura. Luzapena.

1.– Hirigintza-planak hasiera batean onartzeko eskumena duten administrazioek eremu edo erabilera jakin batzuen onarpen, baimen eta hirigintza-lizentzia mota ororen emakida urtebetez etetea erabaki ahal izango dute, plan horiek lantzeko edo, hala badagokio, aldatzeko edo berrikusteko, hasiera batean onartzen direnetik edo aurrelaburpenaren edo dokumentuaren beraren formulazioari buruzko erabakia hartzen denetik, aurrelaburpena aginduzkoa ez den kasuetan.

2.– Hirigintza-antolamenduko planen aldaketak edo berrikuspenak bideratzeko lizentzien emakida plangintza orokorrerakoa ezarritako bi urteko gehienekoan eta gainerako hirigintza-planerako urtebeteko gehienekoan baino aldi laburrago batean etetea erabakitzen bada, etendura hori luzatu ahal izango da gehieneko aldi horretara iritsi arte, 2/2006 Legearen 85. artikuluan ezarritako publizitate-baldintzei lotutako beste udal-erabaki baten bidez.

**35. artikulua.**– Plangintzaren aldaketa puntualak. Estandarrak betetzearen inguruko mugak.

1.– Aldaketa puntualaren bidez eta plangintza egikaritzearen ondorioz hiri-lurzoru gisa sailkatzen diren lursailek 2/2006 Legearen 83. artikuluan aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren berezko estandarrei eutsi beharko diete, hurrengo paragrafoetan xedatutakoaren kasuan izan ezik.

2.– Hirigintza-antolamenduko planen aldaketa puntualak lurzatiaren eta orubeen zuzkidura-erabilera publikoari eutsiko diote, lurzati eta orube horien aurreko xedea lurzoru mota orotan zuzkidura-erabilera hori izan denean. Hala ere, arloaren arabera dagokion erabilera ezartzeko eskumena duen administrazioak lurzorua helburu horretarako beharrezkoa ez dela justifikatzen duen aginduzko txostena egin ondoren, adierazitako lurzatiak eta orubeak beste zuzkidura-erabilera publiko batzuetara zuzenduko dira ahal bada, zuzkidura-alojamenduetarako erabilera barne.

3.– Hala ere, hirigintza-antolamenduko planen aldaketa puntualak irabazizko beste erabilera batzuetara zuzendu ahal izango dituzte lurzati edo orube horiek. Birkalifikazioaren xedea azalera osoaren herena gutxienez Udalak aurretik hirigintza-lagapen bidez lortutako zuzkidura-erabilerara zuzenduta duen eremu bat bada, aldaketa puntualari buruzko dokumentuak, galdutako zuzkidura-azalera konpentsatzeko eta birjartzeko, gutxienez lurzoru-azalera bera zuzkidura-erabilera publi-

neamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

4.– En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

### **Artículo 34.**– Suspensión de licencias. Prórroga.

1.– Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo.

2.– En el supuesto de que se hubiera acordado por un período inferior al máximo establecido de dos años para el planeamiento general y un año para el resto de planes urbanísticos la suspensión del otorgamiento de licencias para la tramitación de modificaciones o revisiones de los planes de ordenación urbanística, será posible, mediante nuevo acuerdo municipal con sujeción a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 85 de la Ley 2/2006, prorrogar dicha suspensión hasta alcanzar dicho periodo máximo.

**Artículo 35.**– Modificaciones puntuales de planeamiento. Límites respecto al cumplimiento de los estándares.

1.– Los terrenos que, mediante la figura de la modificación puntual, se reclasifiquen a urbanos por ejecución del planeamiento vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable previstos en el artículo 83 de la Ley 2/2006 a salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes.

2.– Las modificaciones puntuales de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido este en cualquier clase de suelo. No obstante, previo informe preceptivo de la administración competente para la implantación del uso de que se trate por razón de la materia en el que se justifique la innecesariedad del suelo a tal fin, las citadas parcelas y solares serán destinadas preferentemente a otros usos dotacionales públicos, incluyendo en el mismo el uso para alojamientos dotacionales.

3.– No obstante, las modificaciones puntuales de los planes de ordenación urbanística también podrán destinar dichas parcelas o solares a otros usos lucrativos. En el supuesto de que la recalificación tenga por objeto un ámbito con al menos a una tercera parte de la totalidad de su superficie con uso dotacional obtenido por el Ayuntamiento previamente por cesión urbanística, el documento de la modificación puntual, a efectos de la compensación y reposición de la superficie dotacional



koarekin birkalifikatu beharko du antolamendu-eremu berean edo beste eremu batean, eska daitezkeen gutxieneko estandarrak gehituta.

4.– Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 105.3 artikuluan adierazitako kasuan, berdeguneen eta espazio librean estandarri eusteko, eraikigarritasuna handitzearekin lotuta berdeguneen eta espazio librean sistema orokorraren aurreikuspen handiena plangintzan ezarritako legezko gutxienekoari dagokionez egon daitekeen soberakina kontuan hartu gabe gauzatuko da, plangintzak soberakin hori zenbatu eta kudeatzea esanbidez aurreikusten duenean, eta, gainera, soberakin horrek xede honetarako kokapen egokia duenean izan ezik.

5.– Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 105.4 artikuluan adierazitako kasuan, eremu batek espazio librean tokiko sisteman soberakina duela erabaki ahalko da, aplikatu beharreko legezko egoerari dagokionez behin betiko onartzeko unean soberako aurreikuspen bat egiten duen plan parzial baten ordenamendutik eta egikarizetik ondorioztatzen denean soilik.

**36. artikulua.**– Plangintzaren aldaketak. Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea.

1.– Egitura-antolamenduko plangintzaren aldaketa puntualari buruzko espedienteetan, 2/2006 Legeak estandarra aplikatzera behartzen dituen udalerrietan bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna aurretik esleitutakoaren aldean gehitzen denean, babes publiko erregimenen bati lotutako etxebizitzaren estandarrak osorik bete beharko dira, Dekretu honen 21. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

2.– Aurrekoa gorabehera, egitura-antolamenduko plangintzaren aldaketa puntualen xedea betetze orokorragatik edota alde aurretik etxebizitzak transferitzeko baimena jaso izanagatik babes publikoko etxebizitza gehiegi edo gutxiegi dituzten antolamendu-eremuetan bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna aurretik esleitutakoaren aldean gehitzea denean, estandarren betetzea eraikigarritasunaren arabera neurtuko da, eta antolamenduak aurretik esleitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunarekiko kalkulatu da.

3.– Lursailak erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten hiri-lurzoru gisa sailkatzeko xedea duten hirigintza-plangintzaren aldaketa guztiek, bideratzeko modua edozein izanik ere, honako arau hauek errespetatu beharko dituzte:

a) Lurzoru horren alde aurreko hirigintza-sailkapen partziala edo erabatekoa lurzoru ez-urbanizagarriarena bada, berriz sailkatutako lurzorua azalera horri aplikatu beharreko estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona izango da.

perdida, vendrá obligado a la recalificación adicional, incrementando los estándares mínimos exigibles, de al menos la misma superficie de suelo con destino dotacional público en el mismo u en otro ámbito de ordenación.

4.– En el supuesto contemplado en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, al objeto de mantener el estándar de zonas verdes y espacios libres la mayor previsión de sistema general de zonas verdes y espacios libres en correlación al incremento de edificabilidad se realizará sin considerar el posible exceso que con respecto al mínimo legal existiese en el planeamiento, salvo que el planeamiento prevea expresamente el cómputo y gestión de dicho exceso y, además, este exceso disponga de una localización adecuada para este objeto.

5.– En el supuesto contemplado en el artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, únicamente podrá estimarse que un área tuviera excedente de sistema local de espacios libres cuando proviniera de la ordenación y ejecución de un plan parcial que con respecto a la situación legal de aplicación en el momento de su aprobación definitiva realizara una previsión excedentaria.

**Artículo 36.**– Alteraciones de planeamiento. Cumplimiento de estándares de viviendas de protección pública.

1.– En los expedientes de modificación puntual de planeamiento de ordenación estructural, en municipios obligados a aplicar el estándar por la Ley 2/2006, en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial respecto a la previamente atribuida, deberán cumplir en su integridad con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Decreto.

2.– No obstante lo anterior, en las modificaciones puntuales de planeamiento de ordenación estructural que tengan por objeto el incremento de la edificabilidad urbanística residencial respecto a la previamente atribuida en ámbitos de ordenación bien excedentarios o bien deficitarios de viviendas de protección pública, bien por cumplimiento global bien por haber sido previamente objeto de autorización de transferencia de viviendas, el cumplimiento del estándar se calculará medido en edificabilidad y calculado respecto a la edificabilidad urbanística residencial previamente atribuida por la ordenación.

3.– Todas las alteraciones de planeamiento urbanístico, cualquiera que fuera su forma de instrumentación, que tengan por objeto la reclasificación de terrenos a la clase de urbanos con uso predominante residencial deberán respetar las siguientes reglas:

a) Si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de suelo no urbanizable, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable.

b) Lurzoru horren aldez aurreko hirigintza-sailkapen partziala edo erabatekoa lurzoru urbanizagarriarena bada, eta lurzoru hori legez eraldatuta ez badago edo sailkapena aldatzeko espedientearen hasierako onarpenaren uean hiri-lurzoruaren berezko hirigintza-zerbitzurik ez badu, berriz sailkatutako lurzoruaren azalera horri aplikatu beharreko estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona izango da.

c) Lurzoru horren aldez aurreko hirigintza-sailkapen partziala edo erabatekoa industriarako edo jarduera ekonomikoetarako hiri-lurzoruarena bada, eta lurzoru hori legez eraldatuta ez badago edo sailkapena aldatzeko espedientearen hasierako onarpenaren uean hiri-lurzoruaren berezko hirigintza-zerbitzurik ez badu, berriz sailkatutako lurzoruaren azalera horri aplikatu beharreko estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona izango da.

#### VI. KAPITULUA LURZORUAREN UDAL ONDAREAK

**37. artikulua.**– Udalaren Lurzoru Ondareei eman beharreko erabilera. Zuzkidura publikoetarako ondasunak.

1.– Udalaren Lurzoru Ondarea osatzen duten eta hirigintza-antolamenduak zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen edozein izaeratako ondasunak helburu horretara zuzendu beharko dira, hirigintza-kalifikazio horren aldaketaren inguruan legearen eta araudiaren arabera xedatutakoaren kasuan izan ezik.

2.– 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan eta Dekretu honen 3. eta 17. artikuluetan definitutako ordezkoi kalte-ordain ekonomikoa zuzkidura publikoetarako lurzorua lortzera eta mantentzera zuzenduko da (diru-sarrerak lurzoru-ondare publikoari lotutako baliabideak dira).

**38. artikulua.**– Udalaren Lurzoru Ondareei eman beharreko erabilera. Lehenetsuneko erabilera.

1.– Udalaren Lurzoru Ondarea osatzen duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden edozein izaeratako ondasunak eta Udalaren Lurzoru Ondare hori osatzen duten baliabide guztiak babes publikoko erregimenen bati lotutako etxebizitzak eraikitzen zuzenduko dira ahal bada. Honako alderdi hauek baino ez dira sartuko kontzeptu horretan:

a) Erabilera nagusi gisa babes publikoko etxebizitzarako erabilera duen lurzorua eskuratzea.

b) Babes publikoko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzorua urbanizatzea.

c) Aldez aurretik urbanizatutako eta babes publikoko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzorua eskuratzea. Kontzeptu horren barruan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48.4 artikuluan aurreikusitako ekarpen ekonomikoa sartuko da, betiere eskuratu-

b) Si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de suelo urbanizable y el mismo no se encontrara legalmente transformado o bien estuviera el mismo carente de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano al momento de la aprobación inicial del expediente en el que se pretenda la alteración de dicha clasificación, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable.

c) Si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de suelo urbano industrial o de actividades económicas y el mismo no se encontrara legalmente transformado o bien estuviera el mismo carente de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano al momento de la aprobación inicial del expediente en el que se pretenda la alteración de dicha clasificación, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable.

#### CAPÍTULO VI PATRIMONIOS MUNICIPALES DE SUELO

**Artículo 37.**– Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Los bienes destinados a dotaciones públicas.

1.– Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo estén destinados por la ordenación urbanística a dotaciones de carácter público deberán destinarse a tal fin a salvo lo dispuesto legal y reglamentariamente sobre la alteración de dicha calificación urbanística.

2.– Se destinará a la obtención de suelo para dotaciones públicas y su mantenimiento la indemnización económica sustitutoria definida en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 y en los artículos 3 y 17 de este Decreto, cuyos ingresos constituyen recursos afectos al patrimonio público de suelo.

**Artículo 38.**– Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Destino preferente.

1.– Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo se deberán destinar preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiéndose englobado en este concepto exclusivamente lo siguiente:

a) La adquisición de suelo donde el uso predominante sea el de vivienda de protección pública.

b) La urbanización de suelo calificado con destino a vivienda de protección pública.

c) La adquisición de suelo previamente urbanizado calificado con destino a vivienda de protección pública, incluyendo en este concepto la aportación económica prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, siempre que dicha edificabilidad adquirida

tako eraikigarritasun hori babes publikoko etxebizitzak eraikitzaera zuzentzen bada.

d) Babes publikoko etxebizitzak eraikitzea.

e) Eraikita dauden babes publikoko etxebizitzak alokairuan jartzeko eskuratzea.

2.– Halaber, eta lehentasunezko izaera horrekin berekin, osotasunean edo zati batean babes publikoko erregimenen bati lotutako etxebizitzak dituzten egikaritze-unitateetan urbanizazio-obrak ordaintzera zuzendu ahal izango dira, egikaritze publikoko erregimenean garatzea aurreikusita dagoenean. Lankidetzaren, desjabetzearen eta agente urbanizatzailearen egikaritze-sistemak hartuko dira egikaritze publikoko erregimentzat, agente urbanizatzailea Udalaren lurzoru-ondarea kudeatu behar duen tokiko erakunde edo sozietate publiko bat denean.

**39. artikulua.**– Udalaren Lurzoru Ondareei eman beharreko erabilera. Beste erabilera batzuk.

1.– Izaera gehigarriarekin, Udalaren Lurzoru Ondarea osatzen duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden edozein izaeratako ondasunak eta Udalaren Lurzoru Ondare hori osatzen duten baliabide guztiak honako helburu hauetara zuzendu ahal izango dira:

a) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 120. artikuluko prozedurari jarraiki Udalaren lurzoru-erreserbako eremuen barnean hartutako, eta 125. artikuluan araututako prozedurari jarraiki lehentasunez erosteko eta atzera eskuratze eskubideei lotutako eremuen barnean hartutako ondasunen eta eskubideen jabetza eskuratzea.

b) Izaera publikoko azpiegiturak, zuzkidura publikoak eta zona degradatuetako sistema orokorrak birgaitzeko, berritzeko edo hobetzeko lanak. Azpiegitura eta zuzkidura publikokotzat hartuko dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54. eta 57. artikuluetan ezarritakoak. Artikulu honetan xedaturikoren ondorioetarako, zona degradatutzat hartuko dira hirigintza-plangintzak adierazten diren birgaitzera eta hiri-eraberritzera bideratutako hiri-lurzoruen eremuak, adierazitako legearen 50.2.h) artikuluan xedatzen den moduan.

c) Sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren eskuratzea eta sustapen publikoa, industriaren eta merkataritzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak alde aurretik arauz garatu ondoren, 2/2006 Legearen hamargarren xedapen gehigarrian ezaugarriak, erregimen juridikoa eta gainerako zehaztapenak ezartzeko ezarritakoari jarraiki.

d) Ondare historikoa eta kulturala birgaitzeko, berreskuratze eta hobetzeko obrak, kulturaren arloan eskumena duten Foru Aldundiko edo Eusko Jaurlaritzako Sailek ondasun horiek halakotzat hartu dituztenean, edota udal-katalogoaren barnean hartu direnean.

esté destinada a la construcción de vivienda de protección pública.

d) La construcción de viviendas de protección pública.

e) La adquisición de viviendas de protección pública ya construidas para su destino a alquiler.

2.– Así mismo, y con ese mismo carácter preferente, podrán destinarse también al costeamiento de obras de urbanización en unidades de ejecución con presencia en todo o en parte de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública cuando su desarrollo estuviera previsto en régimen de ejecución pública entendiéndose por tal los sistemas de ejecución de cooperación, expropiación y agente urbanizador, cuando este último sea un ente o sociedad pública local, que tenga encomendada la gestión del patrimonio municipal de suelo.

**Artículo 39.**– Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Otros destinos posibles.

1.– Con carácter adicional, los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo podrá ser destinados a los siguientes fines:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos incluidos en áreas de reserva municipal de suelo, de acuerdo con el procedimiento del artículo 120, así como los incluidos en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 125, ambos referidos a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b) Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se entenderá por zona degradada, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, aquellos ámbitos de suelo urbano objeto de regeneración y rehabilitación señalados por el planeamiento urbanístico, tal como se dispone en el artículo 50.2.h) de la citada Ley.

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas declaradas de fomento o de interés público, previo desarrollo reglamentario por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 2/2006, para el establecimiento de sus características, régimen jurídico y resto de determinaciones.

d) Obras de rehabilitación, recuperación y mejora del patrimonio histórico y cultural, cuando dichos bienes hubieren sido así declarados bien por los Departamentos competentes en materia de Cultura de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco o bien hubieren sido incluidos en el catálogo municipal.

e) Udal-titulartasuneko ekipamendu kolektiboen eraikuntza, birgaitzea edo hobekuntza; zerbitzu eta jabari publikoko ekipamenduak hartuko dira halakotzat.

## VII. KAPITULUA HIRIGINTZA EGIKARITZEA

### 1. ATALA JARDUN MOTAK

#### **40. artikulua.**– Jardun bakanak.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 136. artikuluan xedaturikoaren ondorioetarako, jardun bakantzat hartuko dira honako helburu bakar hau dutenak: lursailak eta orubeak eraikitzea eta, hala badagokio, eraiki aurreko edo aldi bereko urbanizazioa, adierazitako legean aurreikusitako baldintzetan.

2.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 136.a) artikuluan aurreikusitako barne-birpartzelazioa honako kasu hauetan aplikatu ahal da: zatitugabekoen egoeretan edo gutxieneko lursailaren ordenantzako baldintzak betetzeko hainbat lursail elkartu behar direnean.

#### **41. artikulua.**– Zuzkidura-jardunak.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 137. artikuluan xedatutakoari jarraiki, Dekretu honen 2. eta 3. artikuluetan ezarritako baldintzetan hirigintza-eraikigarritasun haztatua alde aurretik zegoenaren aldean gehitzen denean zuzkidura-karga kentzeko xedea dutenak hartuko dira zuzkidura-jarduntzat.

2.– Bakarka kontuan hartzen diren eta arestian deskribatutako zuzkidura-karga salbuesteko aukera aparte utzi gabe orube-izaera hartzeko urbanizazio-obra gehigarriak eraikuntzaren aurretik edo aldi berean egitea baino eskatzen ez duten orubeetan edo lurzatietan baino ez dira aplikatuko zuzkidura-jardunak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195.1 artikuluan ezarritakoari jarraiki.

3.– Zuzkidura-jardunak, alde batetik, hirigintza-eraikigarritasun haztatua baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoko lurzati baten bidez eta, bestetik, etena izanik ere 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan aurreikusitako zuzkidura-karga kentzeko xede bakarra duen lurzoru-azalera baten bidez definitu ahal izango dira.

#### **42. artikulua.**– Jardun integratuak. Egikaritze-unitateekiko erlazioa.

1.– Sistema orokorren edo toki-sistemen sareetako jardun bakanen, zuzkidura-jardunen edo zuzkidura publikoak egikaritzeko jardunen definizioarekin bat ez datozenak hartuko dira jardun integratutzat.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiendo por tales aquellos de servicio y dominio público.

## CAPÍTULO VII EJECUCIÓN URBANÍSTICA

### SECCIÓN 1.ª TIPOS DE ACTUACIONES

#### **Artículo 40.**– Actuaciones aisladas.

1.– A los efectos de lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por actuación aislada aquellas que tengan por exclusivo objeto la promoción de la edificación de las parcelas y de los solares y, en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la citada Ley.

2.– La reparcelación interior prevista en el artículo 136.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrá ser aplicada tanto a situaciones de proindivisión como cuando sea necesaria la agrupación de diversas parcelas para cumplir las condiciones de la ordenanza de parcela mínima.

#### **Artículo 41.**– Actuaciones de dotación.

1.– A efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por actuación de dotación aquellas que tengan por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente en los términos establecidos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

2.– Las actuaciones de dotación se aplicarán exclusivamente sobre solares o parcelas considerados individualmente y que, con carácter independiente de la liberación de la carga dotacional descrita anteriormente, sólo requieran para la adquisición de la condición de solar la realización previa o simultánea a la edificación de las obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.– Las actuaciones de dotación podrán definirse mediante la composición, por una parte, de una parcela con edificabilidad urbanística sobre la que se incrementa la edificabilidad urbanística ponderada y, por otra parte, una superficie de suelo que, aun con carácter discontinuo, tenga por exclusivo objeto el levantamiento de la carga dotacional prevista en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006.

#### **Artículo 42.**– Actuaciones integradas. Relación con las unidades de ejecución.

1.– Tendrán la consideración de actuaciones integradas aquellas que no tengan cabida en la definición de actuaciones aisladas, de dotación o de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales o locales.

2.– Jardun integratuek gutxienez egikaritze-unitate batez osatuta egon beharko dute, eta bi egikaritze-unitate edo gehiago ere bildu ahal izango dituzte. Gainera, egikaritze-unitate horiek sistema orokorrak izan ditza-kete atxikita edo txertatuta. Egikaritze-unitate horiek finkatu gabeko hiri-lurzoruko beste eremu batzuetan eta lurzoru urbanizagarriko beste sektore batzuetan egotea onartu ahal izango da, betiere urbanizazio-jarduna programazio berarekin koordinatuta eta behar bezala justifikatuta egiten bada.

3.– Urbanizazio-kargen banaketan sortzen den desberdintasunak plangintza-eremu batean mugatutako egikaritze-unitateen arteko desoreka ekonomikoa eragiten duenean, Urbanizazio Jarduneko Programak % 5etik gorako batez besteko eraikigarritasunaren aldearekin mugatu ahal izango ditu egikaritze-unitateak, karga-diferentziak konpentsatzeko eta jardunaren etekinen eta kargen banaketa orekatua lortzeko, eta Programan behar bezala justifikatu beharko da hori.

4.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 144.2 artikuluan ezarritakoari jarraiki eremu edo sektore batean mugatzen diren egikaritze-unitateen batez besteko eraikigarritasunaren oreka lortzeko, banean mugatzen diren jardun bakanen eta zuzkidura-jardunen azalera eta eraikigarritasun haztatuak kenduta kalkulatu da antolamendu xehatuko eremuaren batez besteko eraikigarritasuna.

5.– Nolanahi ere, jardun integratu bakoitzeko Urbanizazio Jarduneko Programa bat bideratzea eta onartzea eskatu ahal izango da, birpartzelazioa egikaritze-unitate bakoitzean bereiz egin behar izateko aukera aparte utzi gabe (bidezkoa denean eta jardun integratuaren xedea hainbat egikaritze-unitate urbanizatzea denean).

## 2. ATALA

### EGIKARITZE ETA KONTRATAZIO ADMINISTRATIBORAKO SISTEMA PRIBATUAK

**43. artikulua.**– Urbanizazio Jarduneko Programak alderdi baten eskariz bideratzea.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 158. artikuluan xedaturikoari dagokionez, Administrazioaz kanpoko pertsonatzat edo erakundetzat hartuko dira 157. artikuluko e) letran eta d) letran zerrendatutakoak, betiere hurrengo paragrafoan bildutzat hartzen ez badira.

2.– 157. artikuluko a), b) eta c) letretan zerrendatutako erakundeetako edozeinetan % 50etik gorako partaidetza duten pertsona juridikoak 158. artikuluan ezarritako bermea aurkezteaz salbuetsita egongo dira.

**44. artikulua.**– Kontratazio administratiboko printzipioak aplikatzea Urbanizazio Jarduneko Programak egikaritze pribatuko erregimenean esleitzean.

2.– Las actuaciones integradas deberán estar compuestas al menos por una unidad de ejecución pudiendo comprender también dos o más unidades de ejecución. Así mismo, estas unidades de ejecución podrán tener adscritos o incluidos sistemas generales. Será admisible que dichas unidades de ejecución estén comprendidas en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable diferentes siempre que la actuación de urbanización y justificadamente deba ser acometida de forma coordinada bajo una misma programación.

3.– Cuando la desigualdad en la distribución de las cargas de urbanización comporte un desequilibrio económico entre las unidades de ejecución delimitadas en un ámbito de planeamiento, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá delimitar unidades de ejecución con una diferencia de edificabilidad media superior al 5%, al objeto de compensar las diferencias de cargas y procurar un reparto equitativo de los beneficios y las cargas y de la actuación, lo que quedará suficientemente justificado en el Programa.

4.– A los efectos de cumplimentar el equilibrio de la edificabilidad media de las diversas unidades de ejecución que, de conformidad con lo establecido en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se delimiten en un área o sector, la edificabilidad media del ámbito de ordenación pormenorizada se calculará deduciendo las superficies y las edificabilidades ponderadas de las actuaciones aisladas y actuaciones de dotación que, en su caso, se delimiten en su interior.

5.– En todo caso, será exigible la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por cada actuación integrada sin perjuicio de que la reparcelación, cuando sea procedente y la actuación integrada tenga por objeto la urbanización de varias unidades de ejecución, tenga que realizarse de forma separada en el seno de cada unidad de ejecución.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

### SISTEMAS PRIVADOS DE EJECUCIÓN Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

**Artículo 43.**– Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora a instancia de parte.

1.– Al efecto de lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por personas ajenas o entidades ajenas a la Administración las relacionadas en el artículo 157 en la letra e) y en la letra d) siempre que no deba entenderse comprendido en el párrafo siguiente.

2.– Las personas jurídicas que estén participadas en un porcentaje superior al 50% por cualquiera de las entidades relacionadas en el artículo 157.a), b), c) estarán eximidas de aportar la garantía establecida en el artículo 158.

**Artículo 44.**– Aplicación de los principios de contratación administrativa a la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de ejecución privada.

1.– Urbanizazio Jarduneko Programak jardun-sistema gisa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan araututako kontzertazio-sistema proposatzen badu, eta haren edukien kudeaketa lagapen bidez esleitzeko, publikitatearen eta lehiaren printzipioak dagokion Urbanizazio Jarduneko Programa onartzeko izapidean betetzen direla ulertu beharko da.

2.– Urbanizazio Jarduneko Programak jardun-sistema gisa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 166. artikuluan eta hurrengoetan araututako agente urbanizatzailearen proposatzen badu, eta haren edukien kudeaketa lagapen bidez esleitzeko, publikitatearen eta lehiaren printzipioak artikuluko horietan aurreikusitako lehiaketaren deialdia eta ebazpena betetzera zabaltzeko beharko dira. Kontrako legezko aurreikuspenik izan ezean, eta subsidiarioki, aholkularitzaren eta asistentzia teknikoaren arloan indarrean dagoen kontratazio administratiboari buruzko araudia aplikatuko da lehiaketa horretan, haren prozedurari dagokionez, hurrengo paragrafoetan xedatutakoaren kasuan izan ezik.

3.– Urbanizazio Jarduneko Programa bat egikaritze pribatuko sistemaren, kontzertazio-sistemaren edo agente urbanizatzailearen bidez esleitzen bada, urbanizazio-obren esleipenak obren arloko kontratazio publikoari buruzko arauak errespetatu beharko ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 172. artikuluan aurreikusitako baldintzetan. Udalak lehiaketaren deialdi hori egin ahal izango du sustatzaileekiko hitzarmen bidez, edota, gutxienez, kontratazio-organon egoteko aukera eskatu ahal izango du, paragrafo honetan xedatutakoa betetzen dela egiaztatzeko.

4.– Aurreko paragrafoetan xedatutakoa gorabehera, urbanizazio-obrak egitea sartu ahal izango da agente urbanizatzailea hautatzeko lehiaketaren xedearen barruan. Kasu horretan, kontratazio publikoari buruzko legeriaren printzipioei lotuta egongo da adierazitako lehiaketa lizitatzailen kaudimenari, publikitateari eta lehiari dagokienez, legeria horrek obrak kontratatzeko zehaztutakoaren arabera.

### 3. ATALA

#### NAHITAEZKO DESJABETZE SISTEMA

**45. artikulua.**– Nahitaezko desjabetzea eta irisgarritasunaren sustapena.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 177.j) artikuluan xedatutakoa aplikatuta, desjabetzea aplikatu ahal izango da erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten eraikinetan eta hirigintza-antolamenduak eskatutako baldintzetan, legeria sektorial aplikagarrian aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko betebeharra ez betetzeagatik. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira aldez aurretik:

1.– En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el sistema de concertación regulada en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar la gestión por concesión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán entenderse cumplidos en el trámite de aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.– En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el agente urbanizador regulado en los artículos 166 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar por concesión la gestión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán extenderse al cumplimiento de la convocatoria y resolución del concurso previsto en los dichos artículos. En ausencia de previsión legal en contrario y con carácter subsidiario, será de aplicación al citado concurso, en lo que refiere a su procedimiento, la normativa vigente de contratación administrativa en materia de consultoría y asistencia técnica, a salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes.

3.– En el supuesto de adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora por sistema de ejecución privado, concertación o agente urbanizador, la adjudicación de las obras de urbanización deberá respetar las reglas de contratación pública en materia de obras en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. El Ayuntamiento podrá reservarse la realización de dicha convocatoria de concurso mediante convenio con los promotores o, al menos, exigir su presencia en el órgano de contratación para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

4.– No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el concurso para selección de agente urbanizador podrá incluir dentro de su objeto la realización de las obras de urbanización en cuyo caso, el citado concurso se someterá a los principios de la legislación de contratación pública en materia de solvencia de licitadores, publicidad y concurrencia según lo determinado por dicha legislación para la contratación de obras.

### SECCIÓN 3.ª

#### SISTEMA DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

**Artículo 45.**– Expropiación Forzosa y promoción de la accesibilidad.

Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 177.j) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, será posible la aplicación de la expropiación por inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable. Para ello, deberán darse con carácter previo los siguientes requisitos:

a) Desjabetzeko aukera hori dagokion udalerriko hirigintza-antolamenduan esanbidez aurreikustea.

b) Jabeen komunitateak gehiengo nahikoarekin hartutako erabakia, eta lizentzia lor dezakeen obra-proiektu teknikoa aurkeztea.

c) Gutxienez legez ezarritako baldintzei lotuta desjabetzeko beharrezkoak diren gainerako zehaztapenak eta baldintzak Ordenantza bidez garatzea.

**46. artikulua.**– Desjabetze-jardunetan ondasunak eta eskubideak okupatzeko premia erabakitze organo eskudunak. Baterako tasazioa.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 178.2 artikuluan xedaturikoari dagokionez, desjabetze-jardun batek eraginpean hartutako ondasunen eta eskubideen premiazko okupazioaren deklarazioa erabaki behar duten organoak honako hauek dira:

a) Desjabetzea gauzatu duen Administrazioa Autonomia Erkidegoko Administrazioa bada, Jaurlearitzaren Kontseiluak hartuko du erabakia.

b) Desjabetzea gauzatu duen Administrazioa Foru Administrazioa bada, Diputatuen Kontseiluak hartuko du erabakia.

c) Desjabetzea gauzatu duen Administrazioa Toki Administrazioa bada, alkateak hartuko du erabakia, indarrean dagoen toki-erregimeneko legeriak eskumena beste organo bati esleitzen dionean izan ezik.

2.– Aurreko paragrafoan ezarritakoa erakunde baikoitzak antolamendu propiorako duen ahalmena aparte utzi gabe ezartzen da, eta, beraz, ordezkotza izango du esanbidezko legeriarik izan ezean.

3.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 179.6 artikuluan xedaturikoari dagokionez, baterako tasazioko prozeduretan nahitaezko desjabetze-proiektuak onartzeko organo eskuduna aurreko paragrafoetan xedatutakoaren arabera desjabetzea gauzatzen duen erakundearen premiazko okupazioaren deklarazio-orako eskumena duen organo bera izango da.

**47. artikulua.**– Baterako tasazioko desjabetze-proiektua onartzearen ondorioak.

Baterako tasazioko proiektua onartzeak Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen 1346/1976 Errege Dekretuaren 138. artikuluan aurreikusitako ondorioak sortuko ditu.

a) Previsión expresa por la parte de la ordenación urbanística del correspondiente municipio de esta posibilidad expropiatoria.

b) Presentación por parte de la comunidad de personas propietarias de acuerdo por mayoría suficiente y del proyecto técnico de obras susceptible de obtención de licencia.

c) Desarrollo mediante Ordenanza del resto de las determinaciones y requisitos necesarios para proceder a la citada expropiación con sujeción al menos a los requisitos legalmente establecidos.

**Artículo 46.**– Órganos competentes para acordar la necesidad de urgente ocupación de bienes y derechos en actuaciones expropiatorias. Tasación conjunta.

1.– A los efectos de lo dispuesto en el artículo 178.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por una actuación expropiatoria deberá ser acordada por los siguientes órganos:

a) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración autonómica, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Gobierno.

b) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración foral, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Diputados.

c) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración local, el acuerdo lo adoptará el Alcalde o la Alcaldesa, salvo que la legislación del régimen local vigente atribuya la competencia a otro órgano.

2.– Lo establecido en el párrafo anterior se establece sin perjuicio de la potestad de autoorganización de cada entidad por lo que tendrá carácter meramente supletorio en ausencia de regulación expresa.

3.– A los efectos de lo dispuesto en el artículo 179.6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el órgano competente para la aprobación de proyectos de expropiación forzosa en procedimientos de tasación conjunta será el mismo órgano competente para la declaración de urgente ocupación de la entidad expropiante según lo dispuesto en los párrafos anteriores.

**Artículo 47.**– Efectos de la aprobación del proyecto expropiatorio en tasación conjunta.

La aprobación del proyecto de tasación conjunta producirá los efectos previstos en el artículo 138 del Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. ATALA  
ERAIKITZEKO BETEBEHARRA

**48. artikulua.**– Eraikitzeiko betebeharraren epeen zenbaketa.

1.– Lurzatiak eta orubeak bidezko plangintzak eta, hala badagokio, Urbanizazio Jarduneko Programak finkatzen dituen gehieneko epeetan eraiki beharko dira. Eraikuntza hasteko epea urbanizazio-obra amaitu eta urtebete izango da gehienez.

2.– Epe hori zenbatzearen ondorioetarako soilik, eta benetako egoera edozein izanik ere, honako kasu haue-tan hartuko dira amaitutzat urbanizazio-obra:

a) Jardun integratuetan, Urbanizazio Jarduneko Pro-gramek obra egikaritzeko adierazitako epeetan.

b) Hala badagokio, jardun bakanetan eta zuzkidu-ra-jardunetan, eraikuntza-obretarako lizentzian kasu horretarako edo, halakorik izan ezean, eraikuntza-obra amaitzeko adierazitako epeetan. Nolanahi ere, ez da onartuko epe hori eraikuntza-obra amaitzeko epea bai-no luzeagoa izatea.

3.– Hutsik eta eraikitzeiko dauden orubeen kasuan, urtebeteko epea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean jartzen den egunetik aurrera hasiko da kontatzen.

**49. artikulua.**– Eraikitzeiko betebeharra ez betetze-aren ondorioak.

1.– Eraikitzeiko betebeharra ez betetzeak eraikuntza-programa bati hasiera ematea eragingo du. Programa horren xedea betebeharra bete ez izanaren deklarazioa izango da, eta nahitaezko salmenta, agente eraikitzaile bati esleitzea edo desjabetze-sistema (onuradun bidez kudeatu ahal izango dena) bultzatuko du.

2.– Nahitaezko salmenta erabakitzen bada, lehiaketa arautzen duen plegua bilduko du programak.

3.– Agente eraikitzaile bati esleitzea erabakitzen bada, esleitzeko oinarriak bilduko ditu programak.

4.– Desjabetzea erabakitzen bada, baliagarritasun pu-blikoaren eta okupatzeko premiaren deklarazioa eragin-go du programa onartzeak. Aukeratutako modalitatea onuradun bidezko desjabetzea bada, onuraduna hauta-tzeko lehiaketaren oinarriak bilduko ditu pleguak.

5.– Programaren behin betiko onarpena argitaratze-ak, hala badagokio, eskaintzak aurkezteko aldia zabal-duko du.

SECCIÓN 4.ª  
DEBER DE EDIFICACIÓN

**Artículo 48.**– Cómputo de plazos para el deber de edificar.

1.– Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.

2.– A los solos efectos del cómputo de dicho plazo y con independencia de su estado real, se entenderán finalizadas las obras de urbanización:

a) En las actuaciones integradas, en los plazos señalados para su ejecución por los Programas de Actuación Urbanizadora.

b) En su caso, en las actuaciones aisladas y de dota-ción en los plazos señalados en la licencia de obras de edificación para este supuesto o, en su defecto, para la finalización de las obras de edificación. En todo caso, no será admisible que dicho plazo sea superior al de finalización de la obra de edificación.

3.– En el caso de solares vacantes pendientes de edi-ficación, el plazo de un año contará desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urba-nismo.

**Artículo 49.**– Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar.

1.– El incumplimiento del deber de edificar com-pondrá la incoación de un programa de edificación que tendrá por objeto la declaración del incumplimiento del deber y optará por la venta forzosa, la adjudicación a agente edificador o el sistema de expropiación, que podrá gestionarse mediante beneficiario.

2.– Si se optara por la venta forzosa, el programa contendrá el pliego regulador del concurso.

3.– Si se optara por la adjudicación a agente edifi-cador, el programa contendrá las bases para la adjudi-cación.

4.– Si se optara por la expropiación, la aprobación del programa implicará la declaración de utilidad públi-ca y necesidad de ocupación. En el caso de que la moda-lidad elegida fuera la expropiación con beneficiario, el pliego contendrá las bases del concurso para la selección del beneficiario.

5.– La publicación de la aprobación definitiva del programa abrirá, en su caso, el periodo de presentación de ofertas.



VIII. KAPITULUA  
UDAL LIZENTZIAK**50. artikulua.**– Lizentzien arteko erlazioa.

1.– 2/2006 Legean araututako 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 hirigintza-hedadura duen jarduera bat garatzeko gaitzen duen lizentzia edo titulu juridiko bat baino gehiago eska daitezkeenean, 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.

**51. artikulua.**– Konpainia hornitzaileek zerbitzuak ematea.

1.– Energia elektrikoaren, uraren, saneamenduaren, gasaren eta telefoniaren zerbitzuen enpresa hornitzaileek hirigintza-lizentzia egiaztatzea eskatuko dute zerbitzuen behin-behineko kontrataziorako, eta lizentzia horretan obrak egikartzeko edo lanak egiteko ezarritako epea finkatuko dute kontratuaren gehieneko iraupen-epe gisa. Epe hori igaro ondoren, ezin izango da zerbitzua ematen jarraitu.

2.– Aurreko idatz-zatian aipatutako enpresek honako dokumentazio hau eskatuko dute horniduren edo zerbitzuen behin betiko kontrataziorako:

a) Erabileren eta jardueren lizentzia, eraikuntza berria denean edo lizentzia horri lotutako egintzak edo eragiketak egin direnean.

b) Lehen erabilerako udal-lizentzia eta, babes ofizialeko etxebizitzien kasuan, behin betiko kalifikazioa ematen duen egintza.

3.– Udal-sustapeneko oin berriko eraikinen Proiektua eta Obra Zuzendaritza Udal Zerbitzu Teknikoek egiten dituztenean, ez da lizentziarik eskatuko, bai, ordea, eraikitako eraikinaren Proiektuarekiko adostasuna adieraziko duen Udal Zerbitzu Teknikoen ziurtagiria.

4.– Energia elektrikoaren, uraren, saneamenduaren, gasaren eta telefoniaren zerbitzuen enpresa hornitzaileek, salbuespen gisa, obrak amaitu eta hamabi hilabeteko epe luzaezin batean jarraitu ahal izango dute hornitzen, betiere interesdunak luzapen horren arrazoiak jasoko dituen eskaera egin, eta dagokion Udalak baimena eman ondoren.

5.– Zerbitzuak ematen dituzten erakundeek behin-behineko kontratuak egin ahal izango dituzte sustatzailearekin. Horretarako, dagokion lizentziaren eskaera

CAPÍTULO VIII  
LICENCIAS MUNICIPALES**Artículo 50.**– Relación entre licencias.

1.– Las licencias reguladas en la Ley 2/2006 son independientes entre sí por lo que su otorgamiento no lleva aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa sectorial.

2.– Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de una actividad con alcance urbanístico, todos los títulos jurídicos habilitantes podrán ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. Mediante Ordenanza Local se regulará, en su caso, el procedimiento integrado para el otorgamiento unificado de las mencionadas licencias.

**Artículo 51.**– Prestación de servicios por compañías suministradoras.

1.– Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2.– Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

3.– En el supuesto de edificaciones de nueva planta de promoción municipal cuyo Proyecto y Dirección de Obra se realice por los propios Servicios Técnicos Municipales, no será exigible licencia, pero sí un certificado de los Servicios Técnicos Municipales que manifieste la conformidad al Proyecto de la edificación construida.

4.– Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía podrán mantener los suministros con carácter excepcional durante un plazo improrrogable de doce meses desde la finalización de las obras correspondientes, previa solicitud a instancia de parte interesada en la que conste las causas de dicha prórroga y el consentimiento del correspondiente Ayuntamiento.

5.– Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar con el promotor contratos provisionales mediante la aportación por este último de la solicitud de

eta udal-baimena aurkeztu beharko ditu sustatzaileak. Beharrezkoak diren lizentziak lortzean, behin-behineko kontratua behin betiko kontratu bihurtuko da, zerbitzuak ematen dituzten erakundeei egiaztatu ondoren. Dagokion Udalak lizentziak ukatzen baditu, Udal horrek zerbitzuak ematen dituzten erakundeei jakinaraziko die, bidezko ondorioetarako.

IX. KAPITULUA  
ETXEBIZITZAREN ARLOKO UDAL JARDUNEN  
ESTADÍSTIKA

**52. artikulua.**– Etxebizitzaren arloko udal-jardunen estatistika.

Euskadiko Udalek, estatistika-ondorioetarako, honako alderdi hauek jakinaraziko dizkiote etxebizitzaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailari:

a) Udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena arautzen duten udal-ordenantzen aldarrikapena, etxebizitza horien kalifikazioa eta bidezko obra-lizentziaren emakida.

b) Zuzkidurazko bizitokietarako lursailen kalifikazioa eta bidezko obra-lizentziaren emakida.

c) Udalaren lurzoru-ondarearen izatea, eraketa eta bilakaera, ondarea osatzen duten lursail-azalerak, bizi-tegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunak eta etxebizitzaren kopurua adierazita.

**53. artikulua.**– Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistikaren eta Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzari buruzko Estatistikaren nahitaezkotasuna.

1.– Estatistika-dokumentazioa Euskadiko Udalek obraren hirigintza-lizentzia eta lehen okupazioko lizentzia (dagokionaren arabera) ematen duten unean bete, eman, jaso eta bidaliko zaio Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko estatistikaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailari.

2.– Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko estatistikaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak, beharrezkoak diren lankidetzak-akordio bidez, obra-lizentzietan, lehen okupazioko lizentzietan eta udal-etxebizitza tasatuetarako lizentzietan buruzko estatistika-informazioaren tratamendurako prozedura informatizatua arautuko du. Horretarako, informazioaren gizarteak eskaintzen dituen aukera teknologikoak baliatuko ditu.

3.– Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko estatistikaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak, arauen bidez ezarritako bideetatik, Eusko Jaurlaritzak Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren arloan dituen eta xede gisa udal-eremua duten

la correspondiente licencia y del consentimiento municipal. La obtención de las licencias necesarias convertirá el contrato provisional en definitivo, previa su acreditación ante las entidades prestadoras de servicios. Si las licencias fuesen denegadas por parte del respectivo Ayuntamiento, éste lo comunicará a las entidades prestadoras de servicios a los oportunos efectos.

CAPÍTULO IX  
ESTADÍSTICA DE ACTUACIONES MUNICIPALES  
EN MATERIA DE VIVIENDA

**Artículo 52.**– Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda.

Los Ayuntamientos del País Vasco comunicarán anualmente a efectos estadísticos al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda:

a) La promulgación de las ordenanzas municipales reguladoras del régimen de protección pública de las viviendas tasadas municipales, así como la calificación de las mismas y la concesión de la oportuna licencia de obras.

b) La calificación de terrenos destinados a alojamientos dotaciones y la concesión de la oportuna licencia de obra.

c) La existencia, constitución y evolución del patrimonio municipal de suelo, con indicación expresa de las superficies de terreno, edificabilidades urbanísticas de uso residencial y número de viviendas que lo integran.

**Artículo 53.**– Obligatoriedad de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) y de la Estadística de Viviendas Iniciadas y terminadas (EVIT).

1.– La cumplimentación, entrega, junto a la recepción y envío de la documentación estadística al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, se remitirá al momento de producirse la concesión administrativa de la licencia urbanística de obra y de la licencia de primera ocupación, según corresponda, por parte de los Ayuntamientos vascos.

2.– El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de licencias de obras, de primera ocupación y de viviendas tasadas municipales, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.

3.– El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas

estatistika ofizialetan jasotako informazioa emango die eskatzen duten Udalei.

**54. artikulua.**– Babes publikoko etxebizitzetarako udal-lurzoruaren erreserben arloan informazioa emateko nahitaezkotasuna.

1.– Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko estatistikaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak, beharrezkoak diren lankidetzak akordio bidez, udal-lurzoruaren erreserbei buruzko estatistika-informazioaren tratamendurako prozedura informatizatua arautuko du. Horretarako, informazioaren gizarteak eskaintzen dituen aukera teknologikoak baliatuko ditu.

2.– Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko estatistikaren arloan eskumena duen Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Sailak, arauen bidez ezarritako bideetatik, Eusko Jaurlaritzak etxebizitza babestuetarako lurzorua arloan dituen eta xede gisa udal-eremua duten estatistika ofizialetan jasotako informazioa emango die eskatzen duten Udalei.

#### XEDAPEN GEHIGARRIAK

**Lehenengoa.**– Biztanleriaren zenbaketa betebeharrak betetzeko.

Estandarrak betetzeko, hirigintza-plangintzaren behin betiko onarpenerako eskumena finkatzeko, eta dagokion udalerriko herrigunearen mende jartzen diren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen gainerako zehaztapenetarako, udal-biztanleriaren zenbaketa zehaztapen horiek jasoko dituen dokumentua hasiera batean onartzen denean egingo da, eta udalaren errolda-zerbitzuak ziurtatutako biztanleriaren arabera egiaztatuko da.

Babes publikoko erregimenen bateko etxebizitzetarako erabilia izateko lurzoruaren erreserbatzeko betebeharrak izango dute Dekretu honen I. eranskinean zerrendatutako udalerriek.

**Bigarrena.**– Kontzertazioaren printzipioa.

Foru Administrazioak toki-erakundeei laguntzeko dituen ahalmenak aparte utzi gabe, egiturazko antolamendu-plangintza behin betiko onartzeko eskumena duten Udalek eta Foru Aldundiek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 6.1 artikuluan ezarritako printzipioa aplikatuta, Administrazio bakoitzak plangintza hori behin betiko onartzeko udal-eskumena baliatuz egin beharreko lankidetzak-lanen eta asistentzialanen modua eta hedadura-esparrua itundu ahal izango dute elkarren artean, toki-erregimenari eta Herri Administrazioen erregimen juridikoari buruzko oinarriko legerian horretarako ezarritakoari lotuta.

oficiales del Gobierno Vasco en materia de Edificación y Vivienda y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

**Artículo 54.**– Obligatoriedad de suministro de información en materia de reservas de suelo municipal con destino a vivienda de protección pública.

1.– El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, y mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de reservas municipales de suelo, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.

2.– El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas oficiales del Gobierno Vasco en materia de suelo para vivienda protegida y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.**– Cómputo de población a efectos de cumplimiento de obligaciones.

El cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, de determinar la competencia para aprobación definitiva de planeamiento urbanístico y para el resto de las determinaciones de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que se hicieran depender de la entidad poblacional del respectivo municipio, se realizará en el momento de aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal.

Se entienden sometidos a la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública aquellos municipios relacionados en el anexo I del presente Decreto.

**Segunda.**– Principio de concertación.

Sin perjuicio de las facultades que asisten a la Administración foral para el auxilio de las entidades locales, los Ayuntamientos con competencia para la aprobación definitiva de planeamiento de ordenación estructural y las Diputaciones Forales, en aplicación del principio establecido en el artículo 6.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrán concertar entre ellas la forma y el alcance de las labores de cooperación y asistencia de cada Administración en el ejercicio de la competencia municipal de aprobación definitiva de dicho planeamiento, todo ello con sujeción a lo establecido al efecto en la legislación básica de régimen local y sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Horretarako, beharrezkoa izango da Foru Administrazioaren eta Toki Administrazioaren artean lankidetzaz hitzarmen bat sinatzea. Hitzarmen horretan, Udalak Foru Aldundiaren alde egindako kudeaketa-aginduen hedadura-esparrua zehaztu beharko da, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 15.4 artikulua xedatutakoaren arabera.

**Hirugarrena.**– Babes Publikoko Etxebizitzak.

Erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimen juridiko eta ekonomiko hirigintza-plangintzak udal tasatutako etxebizitzaren sustapenera bideratu eta kalifikatu dituen lursailak aplikatuko zaie, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluko bigarren eta hirugarren paragrafoetan ezarritako osagarritasunaren arabera Udalak dagokion Udal Ordenantza onartzen duen arte. Ordenantza hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren laugarren paragrafoan aurreikusten da.

**Laugarrena.**– Udal Plangintzako Aholku Batzordea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean jarri ondoren hasiera batean onartutako plangintza orokorraren aldaketa puntualari eta berrikuspenari buruzko espedienteetan, Udal Plangintzako Aholku Batzordearen aginduzko txostena eta Batzordeak egindako iradokizunen edo gomendioen inguruan Udalak emandako iritzia edo erantzuna erantsi beharko zaizkio espedientearen behin-behineko onarpenari buruzko erabakiari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen xedatutakoaren arabera eska daitekeen kasuetan.

Legea indarrean jarri aurretik bideratutako aurrelaburpena duten, Legea indarrean jarri ondoren behin-behinean onartu diren eta Udalak berak espedientearen behin betiko onartzeko aukerari heldu nahi dioten plangintza orokorraren aldaketa puntualari eta berrikuspenari buruzko espedienteetan, Udal Plangintzako Aholku Batzordearen aginduzko txostena eta Batzordeak egindako iradokizunen edo gomendioen inguruan Udalak emandako iritzia edo erantzuna erantsi beharko zaizkio espedienteari, behin betiko onartu aurretik. Edonola ere, betebeharrak hori espedienteetan beteta dagoela ulertzeko, beharrezkoa izango da dokumentua bideratzean herritarrek parte hartzeko kontseilu bati esanbidez entzutea, eta kontseilu horretan gutxienez auzokoen mugimendu bat eta mugimendu ekologista bat izatea (azken hori lurzoru ez-urbanizagarri bat berri sailkatzen den kasuan).

Plangintzako Aholku Batzordearen txostena, kontuan hartu izanari edo ez izanari buruzko udal-ziurtagiria eta egindako iradokizunak edo gomendioak kontuan ez hartzeko emandako erantzuna Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordeari igorri beharreko espe-

Será preciso para ello, la firma de un convenio de colaboración entre la Administración foral y la Administración local, convenio donde se habrá de concretar el alcance de la encomienda de gestión realizada por el Ayuntamiento a favor de la Diputación Foral, tal como dispone el artículo 15.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Tercera.**– Viviendas de Protección Pública.

El régimen jurídico y económico de las viviendas de protección oficial de régimen tasado será de aplicación a aquellas parcelas que estén destinadas y calificadas por el planeamiento urbanístico a la promoción de viviendas tasadas municipales hasta tanto el Ayuntamiento no apruebe la correspondiente Ordenanza Municipal prevista en el párrafo cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en función de la supletoriedad establecida en los párrafos segundo y tercero del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Cuarta.**– Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, deberán anexar al acuerdo de aprobación provisional del citado expediente el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel en aquellos supuestos en que el sea exigible según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general con avance tramitado antes de la entrada en vigor de la Ley y aprobados provisionalmente después de dicha fecha de entrada en vigor y que pretendan acogerse a la posibilidad de aprobación definitiva por parte del propio Ayuntamiento del expediente, deberán anexar a dicho expediente, y con carácter previo a su aprobación definitiva, el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel. No obstante, esta obligación se entenderá cumplida en dichos expedientes siempre que en el curso de tramitación del documento se hubiera dado audiencia expresa a un consejo de participación ciudadana con presencia al menos de algún movimiento asociativo vecinal y de algún movimiento ecologista, este último en supuesto de tratarse de reclasificación de un suelo no urbanizable.

La existencia del informe del Consejo Asesor de Planeamiento junto con la certificación municipal de su toma o no en consideración junto con la contestación para la no toma en consideración de las sugerencias o recomendaciones formuladas, serán documentos que

dienteari gaineratu beharko zaizkio, Batzorde horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91.2 artikuluan aurreikusitako txosten loteslea eta aginduzkoa egin dezan. Udalak Plangintzako Aholku Batzordearen txostena eta dokumentazioa ez aurkeztea Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordean espedientea ez onartzeko arrazoia izango da, eta Batzorde horrek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91.2 artikuluan aurreikusitako txostena egiteko duen epea eten egingo da.

**Bosgarrena.**– Nahitaezko Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiak.

Nahitaezko Desjabetzeko Lurralde Epaimahaien funtzionamenduari buruzko araudia onartzen duen irailaren 20ko 244/1988 Dekretuaren 5. artikuluko 2. idatz-zatia aldatuko da, eta honela geratuko da idatzita:

«Desjabetzea landa-izaera duen edo lurzoru ez-urbanizagarrian kokatuta dagoen ondasun bati dagokionean, jarduneko kidea goi-mailako titulazioa duen pertsona bat izango da, eta Ingeniari Agronomoen Elkargo Ofizialak izendatuko du; hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian edo urbanizatzeke gai den lurzoruan kokatutako ondasunen kasuan, berriz, goi-mailako titulazioa duen pertsona bat izango da, eta Arkitektoen Elkargo Ofizialak izendatuko du. Hala ere, Epaimahaiaren Lehendakaritzaren iritziz ondasunaren izaera dela-eta aurreko arauak garbi eta zuzen aplikatu ezin direnean, Epaimahaiak egokitzat hartzen duen elkargora jo ahal izango du, espedientean jarduteko dagokion izendapena egin dezan».

**Seigarrena.**– Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea.

Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. Xedapen Gehigarriaren bidez sortu da, eta Eusko Jaurlaritzak, Udalek eta herritarrek etxebizitzaren arloan kontsultarako eta aholkularitzarako duten organismoa da.

Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren Sailari atxikita dago.

Honako funtzio hauek dagozkio Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topaguneari:

a) Eusko Jaurlaritzaren eta Udalen etxebizitza-planei buruzko informazioa jasotzea, 3.000 biztanletik gorako udalerrietan.

b) Eusko Jaurlaritzari –nolanahi ere– eta Udalei –Administrazioek eskatuta– etxebizitzaren arloan bidezko hartzen dituen proposamen guztiak egitea.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburuak, alkateak, Udal Osoko Bilkurak (3.000 biztanletik gorako udalerrietan) eta Topagune-

deberán acompañarse al expediente que se remita a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la formulación por el mismo del informe preceptivo y vinculante previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. La no presentación por parte del Ayuntamiento del informe y documentación exigible del Consejo Asesor de Planeamiento será considerado motivo de inadmisión del expediente en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco interrumpiendo el plazo de dicha Comisión para emisión del informe previsto en el citado artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Quinta.**– Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa que queda redactado como sigue:

«Cuando la expropiación se refiera a un bien de naturaleza rústica o sito en suelo no urbanizable el vocal actuante lo será una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos; cuando se trate de bienes sitos en suelo urbano, urbanizable, o apto para urbanizar una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Arquitectos; No obstante, en aquellos casos en que la naturaleza del bien, a juicio de la Presidencia del Jurado, no permitiese la clara y directa aplicación de las reglas anteriores, éste podrá dirigirse al Colegio que considere más apropiado a los efectos de que proceda a la designación que procediese para actuar en el expediente en cuestión.»

**Sexta.**– Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi.

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11.ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se constituye como el organismo consultivo y de asesoramiento del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía en materia de vivienda.

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi queda adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Le corresponden al Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi las siguientes funciones:

a) Ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.

b) Hacer cuantas propuestas se consideren oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco en todo caso y a los Ayuntamientos a instancia de dichas Administraciones.

c) Elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, el

ko gainerako kideek eskatuta, txostenak eta irizpenak lantzea.

d) Etxebizitzaren arloan indarrean dagoen legeriak esleitutako beste edozein funtzio.

Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunaren osiera araudi bidez zehaztuko da. Bertan gutxienez honako hauen ordezkariak egon beharko dute: Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-arloko eskumena duen Saileko ordezkariak, Udaletako ordezkariak, eta etxebizitzaren sektoreari lotutako gazteen, kontsumitzaileen, lanbide-elkargoen, gizarte-taldean eta enpresa-elkartean eta sindikatuen ordezkariak. Osaeran bi sexuen partaidetza orekatua izatea zainduko da.

Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topaguneko lehendakaria etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburua da.

Zuzenbidean lizentziatua den eta etxebizitzaren arloan gutxienez bost urteko lanbide-esperientzia duen Sail horretako funtzionario batek jardungo du idazkari-lanetan.

#### XEDAPEN IRAGANKORRAK

**Lehenengoa.**– Hirigintza-erakigarritasun haztatua gehikuntzak eragindako finkatu gabeko hiri-lurzoruaren inguruko egoerak.

Indarrean dagoenaren aurreko hirigintza-erregimen bati jarraiki eraiki diren edo hutsik dauden orubeetan edo lurzatietan, eraikigarritasunaren gehikuntzak aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako eraikigarritasun haztatuarekiko gehikuntzak izango dira, betiere egikaritzeko epeak amaitu ez badira; kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasunari jarraituko zaio.

Egikaritzeko esanbidezko gehieneko eperik ez bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 189. artikuluan zehaztutako eraikitze betebeharrak betetzeko gehieneko epeak aplikatuko dira.

**Bigarrena.**– Toki-zuzkiduren estandarren aplikazioa finkatu gabeko hiri-lurzoruan.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruan aplikatu beharreko, jardun integratuen bidez garatu beharreko eta Dekretu honen 17. artikuluan aurreikusitako toki-zuzkiduren estandarrek Dekretu hau indarrean jartzean hasierako onarpenik ez duten antolamendu xehatuko plan guztiei aplikatuko zaizkie.

**Hirugarrena.**– Antolamenduaren aldaketa moten bidez kotasuna.

Dekretu honetan egiturazko hirigintza-antolamendua berrikuspen integralei, berrikuspen partzialari edo aldaketa puntualei buruzko espedienteen bidez aldatzearen nahitaezkotasunaren inguruan xedatutakoa aldaketa hori xede duten eta hasierako onarpena Dekretu

Pleno de la Corporación Local en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.

d) Cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por la legislación vigente en materia de vivienda.

La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi se determinará reglamentariamente. En el mismo habrán de estar representados, con carácter mínimo, además del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco y una representación de los Ayuntamientos, los colectivos de representación de los jóvenes, de los consumidores, de los Colegios profesionales, colectivos sociales y asociaciones empresariales y sindicales vinculados al sector de la vivienda. En su composición se procurará una participación equilibrada de ambos sexos.

El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

Actuará como secretario un funcionario del citado Departamento con titulación de licenciado en derecho y una experiencia profesional en materia de vivienda de al menos cinco años.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**– Situaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

En solares o en parcelas vacantes o edificadas conforme a un régimen urbanístico anterior al vigente, los incrementos de edificabilidad serán referidos al incremento respecto a la edificabilidad ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior siempre que no hubieren vencido los plazos de ejecución de la misma, en cuyo caso se estará a la edificabilidad materializada.

En el supuesto de no existir expresamente plazos máximos de ejecución, se aplicarán los plazos máximos del cumplimiento del deber de edificar especificado en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**Segunda.**– Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado.

Los estándares de dotaciones locales a aplicar al suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones integradas y previstos en el artículo 17 de este Decreto serán de aplicación a todos los planes de ordenación pormenorizada que no tuvieran la aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

**Tercera.**– Procedencia de figuras de alteración de ordenación.

Lo dispuesto en el presente Decreto en relación con la obligatoriedad de proceder a la alteración de la ordenación urbanística estructural bien mediante expedientes de revisión integral, de revisión parcial o de modificaciones puntuales, será de aplicación a todos aquellos

hau indarrean jarri ondoren jasotzen duten espediente guztietan aplikatuko da.

**Laugarrena.**– Zuzkidura-lurzoru publikoaren birkalifikazioa konpentsatzeko neurrien aplikazioa.

Zuzkidura publikoetarako lurzoruek irabazizko erabilerrako birkalifikazioa jasotzen duten kasuetan hartu beharreko eta Dekretu honen 35.3 artikuluan aurreikusitako konpentsazio-neurriak Dekretu hau indarrean jartzean hasierako onarpena jaso ez duten plangintzaren aldaketa puntual guztietan aplikatuko dira.

**Bosgarrena.**– Udalaren Lurzoru Ondareen inguruko betebeharrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean Udalei Udalaren Lurzoru Ondareen inguruan eta hainbat arlotan (hala nola udal-aurrekontuen kontsignazioan, eta ondasunen eta eskubideen nahitaezko aplikazioaren xedeetan) ezarritako betebeharrak ez dituzte eraginpean hartuko aurreikusita dauden eta Legea indarrean jarri aurretik onartu diren aurrekontu eragiketak, eta Lurzoru Ondare Publikoei buruzko 20/1998 Legean xedatutakoari lotuta egon beharko dute. Nolanahi ere, etorkizuneko ekitaldietako udal-aurrekontuak onartzeko, edukiak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitzeko betebeharra izango da.

**Seigarrena.**– Kontzertazio Sistema. Konpentsazio Batzordeak egokitzea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan kontzertazio-sistemaren inguruan aurreikusitako arauak nahitaezkoak izango dira, eta konpentsazioari buruzko arauak ordezkatu dituzte, betiere adierazitako Legean ezarritako iragankortasun-erregimenari jarraiki Urbanizazio Jardunekin Programak onartu behar badira.

Gainerako kasuetan, Konpentsazio Batzordeek Kontzertazio Batzordeen izaera izango dute eta, beraz, kontzertazio-sistemaren araudiaren arabera arautuko dira Udalarekin dagokion hitzarmena sinatuz; hitzarmenaren bitartez araudi horren berezko konpromisoak eta betebeharrak hartuko dira. Hala ere, egokitzapen hori ez da nahitaezkoa izango Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean jarri aurretik konpentsazio-proiektua onartua duen Konpentsazio Batzordearentzat.

Kontzertazio Batzordeek Udalari formulatuko diote dagokion birpartzelazio-proiektua, betiere araudi berriari lotuta. Hala ere, aurreko idatz-zatiko kasuan egokitzerik ez badago, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duen 1346/1976 Errege Dekretuak ezarritako konpentsazio-sistemari buruzko arauak eta gainerako araudi aplikagarriari jarraituko diete Konpentsazio Batzordeek.

expedientes que tengan por objeto dicha alteración y cuya aprobación inicial se realice con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

**Cuarta.**– Aplicación de medidas compensatorias por recalificación de suelo dotacional público.

Las medidas compensatorias en supuestos de recalificación para uso lucrativo de los suelos destinados a dotaciones públicas y previstas en el artículo 35.3 de este Decreto serán de aplicación a todas las modificaciones puntuales de planeamiento que no tuvieran la aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

**Quinta.**– Obligaciones respecto a los Patrimonios Municipales de Suelo.

Las obligaciones relativas a los Patrimonios Municipales de Suelo establecidas a los Ayuntamientos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en materias tales como consignación en presupuestos municipales y destinos de aplicación obligatoria de sus bienes y derechos no afectarán a aquellas operaciones presupuestarias previstas y aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma que habrán de sujetarse a lo dispuesto en la Ley 20/1998, de Patrimonios Públicos de Suelo. Todo ello sin perjuicio de la obligación de adaptación a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de sus contenidos para la aprobación de los presupuestos municipales de futuros ejercicios.

**Sexta.**– Sistema de Concertación. Adaptación de las Juntas de Compensación.

Las reglas del sistema de concertación previstas en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, serán de carácter obligatorio y sustituirán las reglas de compensación en el supuesto de ser precisa, conforme al régimen de transitoriedad establecido en dicha Ley, la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora.

En el resto de los supuestos, las Juntas de Compensación adquirirán el carácter de Junta de Concertación y, por tanto, se sujetarán a la normativa reguladora del sistema de concertación mediante la suscripción del oportuno convenio con el Ayuntamiento en el que se asumirán los compromisos y obligaciones propios de la misma. No obstante, no será obligatoria dicha adaptación a las Juntas de Compensación cuyo proyecto de compensación hubiera sido aprobado inicialmente con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Las Juntas de Concertación formularán al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de reparcelación con plena sujeción a la nueva normativa. No obstante, las Juntas de Compensación, en el supuesto de no adaptación del apartado anterior, se regirán por las reglas del sistema de compensación establecido por el Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normativa de aplicación.

**Zazpigarrena.**– Baserriaren eta landaguneen definizioa.

Dekretu honetan eraikin bat baserrizat hartzeko eta baserri multzo bat landagunetzat hartzeko ezarritako baldintzak ez dira aplikatuko Dekretua indarrean jartzen den egunean hirigintza-plangintzan horrela sailkatuta dauden landaguneetan, betiere sailkapen hori lurzorua araubide eta hiri-antolamenduaren arloko presako neurriak zehazteari buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legean adierazitakoari jarraiki egin bada.

#### XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen da 142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legea garatzen duena, Dekretu horrek Dekretu hau indarrean jarri aurreko egitatezko baldintza batzuetan aplikatzeagatik izan ditzakeen ondorioak aparte utzi gabe.

AZKEN XEDAPENA.– Indarrean jartzea.

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

Vitoria-Gasteizen, 2008ko ekainaren 3an.

Lehendakaria,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburua,  
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

**Séptima.**– Definición de caserío y núcleos rurales.

Los requisitos establecidos en este Decreto a efectos de considerar una edificación como caserío y una agrupación de caseríos como núcleos rurales no serán de aplicación a aquellos núcleos rurales así clasificados en el planeamiento urbanístico a la fecha de entrada en vigor del mismo, siempre y cuando dicha clasificación se haya realizado de conformidad con lo señalado en la Ley 5/1998, de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrolla la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, sin perjuicio de los efectos que el mismo pudiera mantener por aplicación del mismo a supuestos de hecho anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 3 de junio de 2008.

El Lehendakari,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,  
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

#### EKAINAREN 3KO 105/2008 DEKRETUAREN ERANSKINA

##### ANEXO AL DECRETO 105/2008, DE 3 DE JUNIO

#### ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESTANDARRA APLIKATZERA BEHARTUTA DAUDEN UDALERRIAK MUNICIPIOS OBLIGADOS A APLICAR ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA

Arabako Lurralde Historikoa / *Territorio Histórico de Álava*

Amurrio  
Laudio/Llodio  
Oyón-Oion  
Selvatierra/Agurain  
Vitoria-Gasteiz

Bizkaiko Lurralde Historikoa / *Territorio Histórico de Bizkaia*

Abadiño  
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena  
Alonsotegi



Amorebieta-Etxano  
Arrigorriaga  
Bakio  
Balmaseda  
Barakaldo  
Basauri  
Berango  
Bermeo  
Berriz  
Bilbao  
Derio  
Durango  
Elorrio  
Erandio  
Ermua  
Etxebarri  
Galdakao  
Gernika-Lumo  
Getxo  
Gorliz  
Güeñes  
Igorre  
Iurreta  
Leioa  
Lekeitio  
Lemoa  
Loiu  
Markina-Xemein  
Mungia  
Muskiz  
Ondarroa  
Ortuella  
Plentzia  
Portugalete  
Santurtzi  
Sestao  
Sondika  
Sopelana  
Ugao-Miraballes  
Urduliz  
Urduña-Orduña  
Valle de Trápaga-Trapagaran  
Zaldibar  
Zalla  
Zamudio

Gipuzkoako Lurralde Historikoa: / *Territorio Histórico de Gipuzkoa*

Andoain  
Aretxabaleta  
Arrasate/Mondragón  
Astigarraga  
Azkoitia  
Azpeitia  
Beasain  
Bergara  
Deba  
Donostia-San Sebastián

Eibar  
Elgoibar  
Errenteria  
Eskoriatza  
Getaria  
Hernani  
Hondarribia  
Ibarra  
Irun  
Lasarte-Oria  
Lazkao  
Legazpi  
Lezo  
Mutriku  
Oiartzun  
Oñati  
Ordizia  
Orio  
Pasaia  
Soraluze-Placencia de las Armas  
Tolosa  
Urnieta  
Urretxu  
Usurbil  
Villabona  
Zarautz  
Zestoa  
Zizurkil  
Zumaia  
Zumarraga

Udalerrien zerrenda aldizka berrikusiko da, eta etxebizitzaren arloan eskumena duen sailburuaren Agindu bidez eguneratu ahal izango da, 81. artikulua lehena eta bigarren paragrafoetan ezarritakoari jarraiki.

El listado de municipios será revisado periódicamente y podrá actualizarse, con sujeción a lo establecido en el artículo 81 párrafos primero y segundo, mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda.