

XXI. mendeko hirigintzaren erronka

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berriaren beharra

Laburpena

Gaur egungo hirigintzak erronka handia dauka aurrean: auzo berriak eraikitzeaz baino gehiago, dagoeneko baden hiria mantendu eta birgaitzeaz arduratu behar du. Horretarako 1956 eta 2006 urteen artean izan dugun hirigintza-eredua alde batera utzi eta arau berriak behar ditugu.

Gako-hitzak: hirigintza, legea, birgaitu, berroneratu, mantendu

Abstract

Today's urbanism has great challenge ahead: instead of building new neighborhoods, it must take care of maintaining and rehabilitating the existing city. For that we have to leave behind the urban planning model of the period between 1956 and 2006 and we need to develop new rules and laws.

Keywords: urbanism, law, rehabilitate, repair, mantain



Ibon Guillén Gerrikabeitia
Arkitektoa eta Arkitekto Teknikoa.
Eusko Jaurlaritz

Bidaltze data: 2019-02-01
Onartze data: 2019-03-19

Sarrera

Irailean Auzitegi Konstituzionalak Etxebizitzaren euskal Legea¹ bermatu zuen eta bertan behera utzi zituen PPreu gobernuak egin zituen helegiteak. Hortaz, Konstituzionalak oniritzia eman die funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan Administrazioak esku hartzeko erabili ditzakeen tresna publikoei. Hau da, hutsik dauden etxebizitzaren jabetza kentzea bermatzen du lege horrek.

Ondorioz, Euskal Autonomia Erkidegoan inguruko Etxebizitzaren Legerik aurrerakoenetakoa dugu. Arestian aipatutakoaz gain, zenbait ideia interesgarri jorratzen ditu lege horrek. Besteak beste, eraikinen birgaitzeaz eta hiri-eremuen berroneratzeaz ari da: «Horretarako, ekintza publikoa bideratuko da, beharrezko bitarteko juridikoak izango dituen, hala nola jabetza horizontalaren barruan kargak eta onurak ekitatez banatzeko prozesua, birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko prozesuetan okupazioa edo nahitaezko salmenta ahalbidetzea, irisgarritasuna edo bizigarritasuna hobetzeko lurzoru publikoen okupazioa baimentzea, eraikinen ingurutzaila hobetzen esku hartzeko aukera bermatuko duten neurriak hartzea, eta abar»²

Idea horiek Etxebizitzaren euskal Legea eta estatuko Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina³ parekatzen dituzte. Biak 2015 urteko legeak dira eta Europar Batasunetik datozen irizpideak barneratu

dituzte. Gaur egungo egoeraren diagnostiko zehatza egin dute Europan: konturatu dira gure gizarte aurreratuak garatzeko lur gehiegi okupatu dugula, gure hiriak nahikotxo zabaldu direla, eta, aldi berean, berrogeita hamar urte baino gehiago dituzten eraikin eta auzoz josita daudela. Eta hori horrela dela aitortzen badugu, konponbidea ez legoke eraikin gehiago egitean, baizik eta daudenak konpondu eta birgaitzean.

Lurzoru Legearen Testu Bategina derrigorrezko oinarrizko estatu-legea dugu; aitzitik, lurzoruari eta hirigintzari buruzko kompetentziak autonomia-erkidegoek dituzte, horrela esaten baitu Konstituzioak 148. artikuluan. Baina Lurzoruaren euskal Legea⁴ bat al dator komentatu ditugun irizpideekin? Tamalez, ez.

Aurrekariak eta gaur egungo egoera

Lurzoruaren euskal Legea aurrerakoitzat jo dute askok, batez ere babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko kopuru altuak zehazten dituelako⁵: erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarrian gutxienez % 75ek babes publikoko etxebizitza izan behar du; lurzoru urbanizatuan, gutxienez %40k.

Beste alde batetik: «Herri-erakundearen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko dio udalari batez besteko hirigintza-erakigarritasunaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio-

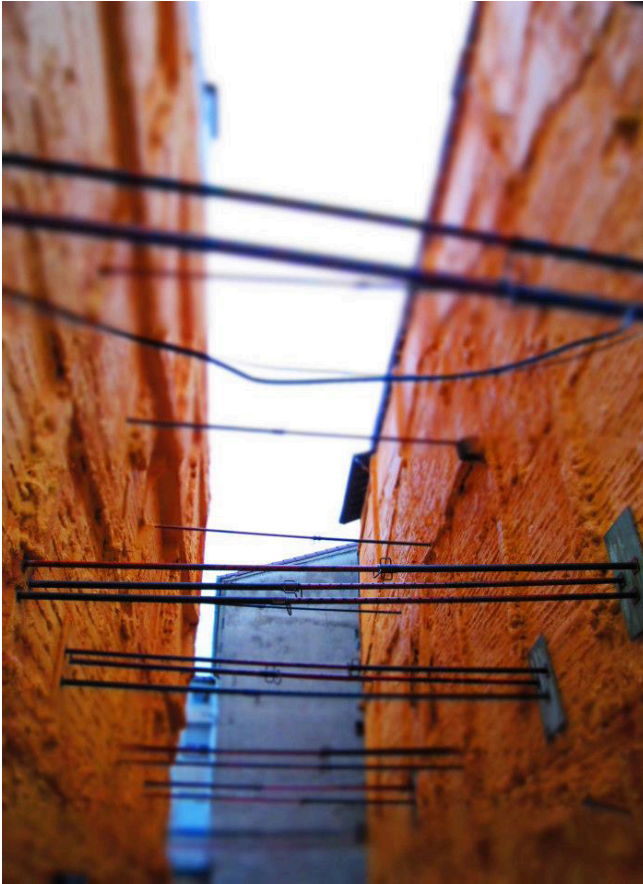
1 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena

2 3/2015 Legea. Zioen nazalpena. III- VI kapitulua.

3 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duena.

4 3/2015 Legea. Zaioenazalpena. III- VI kapitulua.

5 3/2015 Legea. Zaioenazalpena. III- VI kapitulua.



1. irudia - *Gasteizko alde zaharra.*
Egilea - Ibon Guillén Gerrikabeitia.

kostuetatik libre»⁶: Hau da Lurzoruaren 8/2007 estatu Legeak⁷ onartzen duen lagapen-portzentaiarik altuena. Lege horrek udalei eman behar zaien eraikigarritasuna % 5 eta %15 artean finkatu zuen.

Hori horrela dela onartzeaz batera, konturatu behar gara oso antzinekoak direla Lurzoruaren euskal Legeak erabiltzen dituen metodologia eta hiria eraikitzeak erak. Lege horrek estatuan izan ditugun lurzoruari buruzko legeen tradizioari jarraitzen diou, hau da: eragile urbanizataileari etekin ekonomikoa bermatu behar zaio, hiria hedatu dezan.

Horren jatorria gerra zibilaren osteko urteetan dago. Francoren gobernuak ez zeukan dirurik behar ziren etxebizitzak, kaleak, azpiegiturak eta abar eraikitzeak. Horregatik 1956ko⁸ lurzoruaren legeak sistema bat asmatu zuen, eta arau horren bidez eragile pribatuek hiria eraikitzearen truke etekin ekonomikoa lortzen zuten nahi eta nahi ez.

1976ko⁹ eta 1992ko¹⁰ legeek eredu horrekin jarraitu zuten. Konturatuko zineten azkenengo hori garai demokratikoan onartu zela. José María Aznarrek 1998an lurzoruari buruzko

lege¹¹ «berria» aurrera eramane zuten eta estatuan zeuden lurzoru zati guztiak urbanizagarri bihurtzen saiatu zen. Eskerrak lege hori ezin izan zela aurrera eramane, urte bat lehenago, 1997an, Auzitegi Konstituzionalak lurzoruari eta hirigintzari buruzko kompetentziak autonomia-erkidegoek dituztela erabaki baitzuen¹²; horrela esaten du Konstituzioak 148. artikuluan, lehen aipatu dugun bezala.

la hamar urte behar izan zituen Euskal Autonomia Erkidegoak gure legea argitaratzeko. 2006koa da lurzoruari eta hirigintzari buruzko euskal legea, eta aurreko eredu berbera iraunarazten du, hau da, lurzoruaren birkalifikazioak sortzen duen gainbalioan oinarritzen den sistema bermatzen du. Lurzoruaren euskal Legea hiriak zabaldu, auzo berriak sortu eta etxe mordoak eraikitzeak pentsatuta dago. Gogoratu behar da legea argitaratu zen garaian eraikuntzaren negozioa pil-pilean zegoela.

Baina zer egin jadanik badagoen hiri zaharrarekin? 2008ko krisialdiak ekarri zuen eten ekonomikoak alde onik izan badu hauxe da: gure hirigintza-ereduari buruz hausnarketa egiteko denbora izan dugu. Espekulazioaren presioa gainetik kendu dugunean konturatu gara gure hiriak eta herriak asko zabaldu direla, eta Euskal Autonomia Erkidegoan lurra ez dagoela soberan. Gure eraikinen % 70ek hogeita hamar urtetik gora ditu, eta ezinbestekoa da mantentzea.

Horrenbestez, gaur egungo hirigintzaren erronka nagusia da eraikita dagoen hiria mantentzea eta berroneratzea, auzo

6 2/2006 Legea. - 27. artikulua. Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte artesa.

7 8/2007 Estatu Legea, maiatzaren 28koa, Lurzoruari buruzkoa. Indargabetua. 7/2015 Legearen Testu Bategina dago indarrean bere ordez.

8 Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

9 Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana..

10 Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

11 Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

12 Auzitegi Konstituzionalaren Epaia 61/1997, martxoaren 20koa, Lurzoru Legeari buruzkoa..

berriak eraiki beharrean. Eta, horretarako, indarrean dugun Lurzoruaren euskal Legea ez da tresnarik onena.

Legeriaren konparaketa

Legeen zioen azalpenean agertzen diren ideia potoloen gaineko hausnarketak alde batera utzita, egunero legea erabili eta ezarri behar dutenek ere arazo makalak izaten dituzte euskal eta estatuko oinarrizko legeak parekatu eta ulertzeko. Hirigileek badakite zenbait desadostasun dagoela Lurzoru Legearen Testu Bateginaren, Lurzoruaren euskal Legearen eta Etxebizitzaren euskal Legeen artean. Xehetasun sakonetan sartu gabe, legeak konparatu eta alderatuko ditugu.

Lurzoru Legearen Testu Bateginak barne hartzen dituen zenbait kontzeptu berri ez dira Lurzoruaren euskal Legean agertzen, eta horiek parekatzea ez da lan erraza izaten batzuetan. Orain arte hirigintzan lurzoruaren sailkapena erabili izan da, eta Lurzoruaren euskal Legeak horrela egiten du. Hiru lurzoru-mota daude¹³: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

Baina Lurzoru Legearen Testu Bateginak lurzoruaren sailkapena alde batera utzi du eta jabeen betebeharrak arautzeko lurzoruaren oinarrizko egoerak¹⁴ erabiltzen ditu irizpide gisa. Lege honi dagokionez, lurzoru guztiak du oinarrizko bi izaera hauetariko bat: landa-lurzoru izaera edo lurzoru urbanizatu izaera. Horren arrazoiak hauxe da: landa-lurzoruaren jabetza kentzen denean, lurren balioespena egiterakoan ezin dira hirigintza-aukerak kontuan izan (lehen egiten zen bezala). Jabeen lurraren gainbalioa ordaintzeko ez dauka zentzurik landa-lurzoru izaera duenean, nahiz eta lurzoru urbanizagarria izan.

LURZORUAREN OINARRIZKO EGOERAK	LURZORUAREN SAILKAPENA
7/2015 Lurzoru Legearen Testu Bategina	2/2006 Lurzoruaren euskal Legea
Landa-lurzoru izaera(mantendu)	Lurzoru urbanizaezina
Landa-lurzoru izaera + urbanizazio berria	Lurzoru urbanizagarria
Lurzoru urbanizatua	Hiri-lurzorua

1. taula - Lurzoruaren oinarrizko egoera eta lurzoruaren sailkapenaren arteko elkarrekotasuna.

JARDUERA-MOTAK	
7/2015 Lurzoru Legearen Testu Bategina	2/2006 Lurzoruaren euskal Legea
Urbanizazio berriko jarduketak	Integratuak
Eraberritze edo berritze jarduketak	
Zuzkidura-jarduketak	Zuzkidura-jarduketak
Eraikingintza-jarduketak	Isolatuak

2. taula - Jarduera-motak oinarrizko legerian eta hirigintza-legean.

Beste alde batetik, Lurzoruaren euskal Legeak hiru jarduketa-mota zehazten ditu¹⁵: Jarduketa isolatuak, Zuzkidura-jarduketak eta Jarduketa integratuak. Lurzoru Legearen Testu Bateginak, ordea, lau hauek mugatzen ditu¹⁶: Urbanizazio berriko jarduketak, Eraberritze- edo berritze-jarduketak, Zuzkidura-jarduketak eta Eraikingintza-jarduketak.

Azkenik, hasieran aipatutako Etxebizitzaren euskal Legeak guztiz aldatzen ditu Lurzoruaren euskal Legeak eta 123/2012 Dekretuak¹⁷ hirigintzako estandarrei buruz zehazten dituzten irizpideak. Etxebizitzaren legeak hauxe dio zuzkidura-estandarrei eta zuzkidura-jarduketei dagokienez: «Jarduketa horietan, eraikigarritasun haztatua handituko dela aurreikusten denean, ez da exijitzekoa izango zuzkidura publiko gehiago eraikigarritasun-handitze horren proportzioan»¹⁸.

Ondorioak

Horregatik guztiatik, aipatutakoek iradokitzen dute, estatuko oinarrizko legearen, etxebizitzaren legearen eta lurzoruaren euskal legearen arteko desadostasunak saihesteko, azken hori gaurkotu behar dela. Beraz, 1956 eta 2006 urteen artean izan dugun hirigintza-eredua alde batera utzi behar dugu: XXI. mendeko hirigintzak arau berriak behar ditu. Hirietako alde zaharrak berrizteko ezin ditugu auzo berriak eraikitzeke erabiltzen diren tresna legalak erabili. Hortaz, ezinbestekoa da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko euskal Legea berrikustea.

///

Bibliografia

Doménech, G. (2014): “Las plusvalías urbanísticas en el Derecho español. Un sistema de incentivos perversos”, *Corrupción pública. Cuestiones de política criminal*, 197-214

Tejerina, N. (2017): *Código Urbanístico de Euskadi*, IVAP, Oñati

Tejerina, N. (2016): “La clasificación: clases y categorías”, *Hirigintza ikastaroa*, IVAP-LHIEE

Tejerina, N. eta Cerezo, A. (2016): “Las actuaciones sobre el medio urbano”, *Hirigintza ikastaroa*, IVAP-LHIEE

13 2/2006 Legea.- 10. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

14 7/2015 Lurzoru Legearen Testu Bategina.- 21. artikulua. Lurzoruaren oinarrizko egoerak.

15 2/2006 Legea.- 136-138 artikulua.

16 7/2015 Lurzoru Legearen Testu Bategina.-7. artikulua. Hirigintza-eraldaketako jarduketak eta eraikingintza-jarduketak.

17 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

18 3/2015 Etxebizitzaren euskal Legea.-43-5. artikulua.