

## 5. EHAek BERE LURZORU LEGEA ONETSI BEHARRA

- I. Hirigintza arloko eskumenbanaketa
  - A. Eskumenbanaketa, Konstituzio Auzitegiaren 61/1997 epaiaz geroztik
  - B. Eskumenei buruz emandako azalpena, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko 6/1998 Legean
  - C. EHAEn aplikatutako estatulegeria
- II. Indarreko legegindapenak, EHAEn
  - A. Indarreko legegindapenak
  - B. Arauketaren balorazioa
- III. Gainerako autonomia erkidegoetan aplikatutako hirigintza arauaketa
- IV. EHAek bere lurzoru arauaketa izateko beharra
- V. Azken ondorioak

### I. HIRIGINTZA ARLOKO ESKUMENBANAKETA

#### A. ESKUMENBANAKETA, KONSTITUZIO AUZITEGIAREN 61/1997 EPAIAZ GEROZTIK

17 autonomia erkidegoetako autonomia estatutuek eskumen eskusiboa aitortzen diete erkidego horiei, hirigintzaren arloan.

Euskadiri dagokionez, Autonomia Estatutuaren 10. artikuluko 31. paragrafoak Euskal Herriko Autonomia Erkidegoari eratzikitzen dio gai horren gaineko eskumen eskusiboa. Eskumen horren erabilera transferitu egin zen, azaroaren 21eko 2.581/12980 Errege Dekretuaren bitartez (EAO, 291. zk., abenduaren 4koa).

Konstituziomultzoaren banaketari eutsiz, hirigintzaren arloan autonomia erkidegoek eskumen eskusiboa dute. Nolanahi den ere, eskumen horrekin batera, estatuak beste eskumen batzuk ditu, EKren 1491. artikuluan xedatutakoaren arabera, artikuluko horrek modu eskusiboan eratzikitzen baitzikio halakoak estatuari. Zentzuzkoa denez, estatuaren eskumen horiek, neurri handi batean, autonomia erkidegoetako eskumenak baldintzatuko dituzte. Arazo horren inguruan, Konstituzio Auzitegiak bere iritzia azaldu zuen, martxoaren 20ko 61/1977 epaian. Epaia horretan aztertu zen ea ekainaren 20ko 1/1992 Legegintzazko Errege Dekretua Konstituzioarekin bat zetorren; dekretu horrek Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onetsi zuen.

Konstituzio Auzitegiaren doktrinari helduta, autonomia erkidegoek eskumen eskusiboa dute hirigintzaren arloan, baina eskumen hori bat etorri behar da estatuak dituen beste eskumen batzuekin, estatuaren eskumen horiek ondore garrantzitsuak baitituzte hirigintzaren arloan. Eskumenei buruzko titulu horiek EKren 1491. artikuluan jasotako eta jarraikoak dira:

- *“Oinarrizko baldintzak arautzea, baldintza horiek espainiar guztien arteko berdintasuna berma dezaten, eskubideak egikaritzen direnean eta konstituzioegintzarako betetzen direnean (1. paragrafoa).*

- “*Legeria zibila...*” (8. paragrafoa).
- “*Jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari buruzko oinarriak eta horren gaineko koordinazioa*” (13. paragrafoa).
- “*...administrazio prozedura erkidea, betiere, autonomia erkidegoen berezko antolaketa dituen ezaugarriek kalterik egin gabe; derrigorreko desjabetzapenari buruzko legeria; (...)* eta herri administrazio guztien erantzukizunari buruzko sistema” (18. paragrafoa).
- “*Ingurugiroaren babesari buruzko oinarrizko legeria*” (23. paragrafoa).

Aipatu eskumenetatik batzuk gai edo erakunde juridiko zehatzei buruzkoak dira; gai edo erakunde zehatz horiek dira, besteak beste, ingurumena, ekonomiaren plangintza orokorra, derrigorreko desjabetzapena edota administrazioen erantzukizuna. Eskumenen arteko mugak argi finkatu nahi direnean, benetako zalantzak sortzen dira, oinarrizkoa -estatuaren eremukoa- eta gainerakoa -autonomia erkidegoen eremukoa- bereizi behar direlako.

Konplexuagoa da oraindik 149-1. artikulua 1. lerrokada: “*Oinarrizko baldintzak arautzea, baldintza horiek espainiar guztien arteko berdintasuna berma dezaten*”.

Begibistan dago edo, behintzat, hala ulertu du Konstituzio Auzitegiak, estatuaren eskuhartzea hirigintzaren arloan ezin dela hedatzaile eta orokorra izan, “*oinarrizko baldintzak...*” arautu behar direnean, “*baldintza horiek espainiar guztien arteko berdintasuna berma dezaten*”. Aitzitik, kontzeptu hori modu hertsian interpretatu behar da, horrek ezin baitu bere itzalpean hartu hiri antolamenduari buruzko osoosoko arauketarik.

Aurretiaz esan dugun bezala, Konstituzio Auzitegiak arazo horiek guztiak aztertu zituen, martxoaren 20ko 61/97 epaian. Epai horrek konstituzioaurkakotasun errekursoak ebatzi zituen, zenbait autonomia erkidegok halako errekursoak aurkeztu baitzituzten, Hirigintzaren Araubidea eta Lurzoruaren Balorazioak Eraldatzeari buruzko 8/90 Legearen aurka, bai eta ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzazko Errege Dekretuaren aurka ere; azken horrek Legearen Testu Bategina onetsi zuen.

Konstituzio Auzitegiaren adierazpen horretan, azpimarratzekoa da hirigintzaren arloan argitu egin dela zeintzuk diren estatuaren eskumenak eta zeintzuk diren, berriz, autonomia erkidegoenak.

Lurzoruari buruzko 1922ko Legearen Testu Bategina hartu, eta horren artikulua gehienak Konstituzioaren aurkakotzat jo dira. Arean bere, legeak beren beregi adierazten du (azken xedapen bakarraren 3. paragrafoan) estatuko arauketa autonomia erkidegoetako zuzenbidearen ordeztaila dela. Eginginean ere, ez dago eskumentitulurik, halako adierazpenak egiteko. Konstituzio Auzitegiaren doktrinari eutsiz (ekainaren 27ko 118/96 epaia), EKren 1493. artikuluko azken tartekadurak ordeztailatasun klausula ezartzen du, estatuko zuzenbidearen mesederako; baina klausula hori ez da eskumentitulu, estatuak, eskumen materialik ez duen gaietan, eta halakoa da hirigintza, arau ordeztailak eman ditzan, asmo horrekin beren beregi. Ordeztailatasun klausularen hartzailea, beraz, zuzenbideko jardulea da. Horrek, zuzenbidea aplikatu behar duenean, koherentziaz bateratu behar ditu autonomia erkidegoetako eta estatuko antolamendu juridikoak, gai berberari begira bi horiek aldi berean badira. Alabaina, ordeztailatasun klausula ez da, inola ere, eskumentitulu.

## **B. ESKUMENEI BURUZ EMANDAKO AZALPENA, LURZORUAREN ARAUBIDEARI ETA BALORAZIOEI BURUZKO 6/1998 LEGEAN**

Konstituzio Auzitegiak 1997ko martxoaren 20ko epaia eman eta gero, estatuak apirilaren 13ko 6/1988 Legea onetsi zuen, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruz. Testu horrek bost titulu ditu:

- I. Xedapen orokorrak
- II. Lurzoruaren gaineko jabetzari buruzko hirigintza araubidea
- III. Balorazioa
- IV. Desjabetzapena
- V. Kalteordain kasuak

Zioen azalpenaren 6. paragrafoak adierazten duenez, *“Legearen asmoa izan da estatuari dagozkion eskumenen barruan jokatzea, eskumen horiek argi eta garbi mugatuta baitaude, Konstituzio Auzitegiak 1997ko martxoaren 20an emandako epaiaz geroztik. Hori dela eta, legeak alde batera utzi ditu, erabat, plangintzari, hirigintzako kudeaketari, eta bataren eta bestearen gaineko kontrolari buruzko arazoak”*.

Nolanahi den ere, autonomia erkidego batzuek eta Parlamentuko talde batzuek ere ez dute onartu legegilearen irizpide hori eta, horregatik, Konstituzio Auzitegian errekurtsua jarri dute. Euren iritziz, lurzoruaren gaineko jabetzari buruzko oinarriko estatutu juridikoa definitzean, estatuak bere eskumena gainditu du; eskumen horrek lurzoru motak definitzeko aukera besterik ez du ematen, definizio hori aurretiazko betekizuna baita, hiri jabetzaren oinarriko baldintzak definitu ahal izateko.

Zehatzago esateko, konstituzioaurkakotasun errekurtsua jarri dutenek honako artikulua hauek aurkaratu dituzte:

1. Nafarroako Parlamentuak (3.004/1998 errekurtsua) osoosorik aurkaratu ditu 4, 8, 9, 10, 11, 14, 16 eta 17. artikulua, eta 2 eta 3. xedapen iragankorrak. Zati batez aurkaratu ditu, osera, 15, 18, 201, 27 eta 28. artikulua, 4. xedapen iragankorra eta azken xedapen bakarra.
2. Parlamentuko Sozialisten Taldeak, Ezker Batuko Federazioak eta Talde Mistoak (3.144/1998 errekurtsua) aurkaratu egin dituzte 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 eta 14.1. artikulua; 14.2. artikuluko a), b), d) eta f) letrak; 15, 16 eta 17. artikulua; 18. artikuluko 1, 2, 3, 5, 6 eta 7. lerroak; 20. artikulua; 24. artikuluko b) eta c) letrak; 29, 33, 37, 38, 40, 41, 42, 43 eta 44. artikulua; 1, 3 eta 4. xedapen gehigarriak; eta azken xedapen bakarra.
3. Extremadurako Batzak (3.182/1998 errekurtsua) aurkaratu ditu 8, 9, 10, 11, 142, 15, 16.1, 18.4, 201 eta 33. artikulua, eta azken xedapen bakarra.

Legearen artikulua zehatzmehatz aztertu gabe, esan beharra dago 6/1998 Legearen I eta II. tituluak EKren 149. art.ko 1, 8 eta 13. paragrafoetako eskumenbabesa dutela; paragrafo horiek aipatzen dituzte, hurrenez hurren, berdintasuna bermatzen duten oinarriko baldintzak, legeria zibila eta jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari buruzko oinarriak. III. tituluak hirigintzako balorazioak arautzen ditu eta, beraz,

lotura estuak ditu, EKren 149118. artikularekin (*“derrigorreko desjabetzapenari buruzko legeria”*) eta, batik bat, hiri jabetzaren edukiarekin; izan ere, titulu horrek hiri jabetza baloratzeko irizpideak ezartzen ditu, eta horren oinarritzko baldintzak arautzea estatuari dagokio (EKren 14911. art.).

IV eta V. tituluak desjabetzapenak eta kalteordain kasuak arautzen dituzte. Titulu horiek EKren 149118. artikulari batu behar zaizkio, artikulua horrek estatuari eskumena eratzkitzen baitio, hurrengo gaia arautzeko: *“derrigorreko desjabetzapenari buruzko legeria; (...) eta herri administrazio guztien erantzukizunari buruzko sistema”*.

Laburzurrean, 6/98 Legeak eskumenei buruzko arazoa argitzen lagundu du. Lege hori onetsi eta gero, autonomia erkidegoek badakite zein muga errespetatu behar duten, euren eskumentitulua erabiltzeko orduan. Halaber, estatuko legeak hirigintzako ahalmenen edukia finkatu du, ondasun higiezinaren gaineko jabetzari dagokionez; horrekin batera, estatuko legeak hiri jabetzaren oinarritzko edukia definitu du. Horrek guztiak erraztu egin du autonomia erkidegoetan legegintzako ekimenak azaltzea. Egineginean ere, ezin da autonomia erkidegoetan legerik egin, hirigintzako jarduera osoari buruz, aurretiaz ez bada jabetza eskubidearen eredia itxuratzen. Horixe egin du, hain zuzen ere, 6/98 Legeak.

### C. EHAEn APLIKA DAITEKEEN ESTATU-LEGERIA

EHAEn aplikatu daitezkeen estatu-legeriari dagokionez, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko 6/1998 Legeaz gain, Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bategineko manuak aipatu behar dira; izan ere, 6/98 Legearen xedapen indargabetzaile bakarraren 12. paragrafoak dienez, manu horiek indarrean daude. Horiekin batera, estatuaren bestelako arauak izan behar dira kontuan, horiek ordeztaille gisa aplikatuko baitira, EHAek hirigintzaren arloan legerik ematen ez duen bitartean.

Ondorenez, EHAek lurzoruaren hirigintza araubideari buruz lege orokorrik ematen ez duen bitartean (plangintza, urbanizazioaren betearazpena, kudeaketa, hirigintza legezkotasunari zor zaion babeseta etab.), modu ordeztaillean aplikatu daitezke estatuko arau hauek:

- Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen Testu Bategina.
- Urriaren 16ko 16/1981 Legegintzako Errege Dekretua, Plan Orokorren Egokitzapenari eta Hiri Antolamenduari buruzkoa.
- Hirigintzako Plangintzari buruzko Erregelamendua (ekainaren 23ko 2.159/78 Errege Dekretua).
- Hirigintzako Kudeaketari buruzko Erregelamendua (abuztaren 25eko 3.288/78 Errege Dekretua).
- Hirigintzako Diziplinari buruzko Erregelamendua (ekainaren 23ko 2.187/78 Errege Dekretua).
- Lurren Birzatatikari buruzko Erregelamendua (1.006/1996 Dekretua) (28, 31, 34 eta 35. art.ak).

Aipatu testu arauemaileek, beraz, legeria ordeztaillea osatzen dute. Dena den, testu horiek ezin dira osoorik aplikatu. Euren manu batzuk indarririk gabe geratu dira, isilbidez

bada ere, 6/1998 Legearen ondorioz. Beste batzuk, aldiz, bateraezinak dira Eusko Legebiltzarrak onetsi dituen hirigintza legeen edukiarekin, nahiz eta eduki hori mugatua izan. Hortaz, zehaztu beharra dago ea zeintzuk diren indarrean dauden manuak edo manu zatiak, eta hori ez da lan erraza; zenbait kasutan, hori lortzeko, interpretazio ahaleginak gauzatu behar dira. Edozein kasutan ere, hori ez da hemen jorratu behar dugun gaia. Guretzat nahikoa da jarraikoa nabarmentzea: Hirigintza zuzenbidea aplikatu behar duenak eguneroegunero interpretazio arazoak izaten ditu, eta horrek kalte egiten dio segurtasun juridikoari; dakigunez, segurtasun juridikoa nahitaezkoa da, batik bat, hirigintza bezalako gai garrantzitsuetan.

## **II. INDARREKO LEGE XEDAPENAK, EHAEN**

### **A. INDARREKO LEGE XEDAPENAK**

Hirigintzaren arloan, Autonomia Erkidegoak gauzatu duen legegintza lana, gure egunok arte behintzat, urria eta kasuan kasukoa izan da. Egingeginean ere, ez dago zehaztapen argirik Autonomia Erkidegoko hirigintza eredia definitzeko orduan.

Eusko Legebiltzarraren jardura, beraz, askieza izan da gai horretan. Zernahi gisaz, Eusko Legebiltzarrak zatikako arauak onetsi ditu, eta arauok lagungarri gertatu dira, gai horretan gaur egun dirauen sistematizazio txiki hori erdiesteko. Izan ere, bai Autonomia Erkidegoko legerian, bai estatuko legerian, hirigintzaren gaia sistematizazio urrikoa da.

Lehenik eta behin, aipatu behar da zeintzuk izan diren onetsitako hirigintza arauak eta zein den horien edukia. Horrela jakin daiteke zein den euskal hirigintzaren gaur egungo eremua. Behin eremua finkatutakoan, horren gabeziak eta hutsuneak antzeman daitezke eta, ondorenez, legeria berri, berezko eta argiaren bideari ekin dakioke.

#### **A.1) EKAINAREN 30EKO 17/94 LEGEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PRESAZKO NEURRIEI, ETA HIRIGINTZAKO TRESNEN ETA KUDEAKETAREN TRAMITAZIOARI BURUZKOA**

Aurretiazko pauso gisa, Euskal Herriak arauak sortzeari ekin zion 9/1989 Legearekin, hau da, Lurzoruaren Balorazioari buruzko Autonomia Erkidegoko Legearekin. Arau horren xedea lurren balorazioa arautzea izan zen, lurrotan hirigintza planak betearazi ahal izateko. Arauketak jorratzen zituen arazoak ez zeuden jasota Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen Testu Bateginean, ezta Hirigintzako Kudeaketari buruzko Erregelamenduan ere, nahiz eta azken horrek aurrekoa garatu.

Nolanahi den ere, Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bategina onetsi arte, Autonomia Erkidegoa ez zen hasi gai horren inguruan arauak ematen. Bide horri ekinez, ekainaren 30eko 7/1994 Legeak etxebizitzaren arloko presazko neurriak, eta hirigintzako tresnen eta kudeaketaren tramitazioa arautu zituen. Lege horrek zenbait neurri ezarri zituen, presaz eta legegintzazko sistematika argirik gabe, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak hirigintzaren arloan duen eskumen eksklusiboa erabiliz. Lege hori garatzeko, Eusko Jaurlaritzak ekainaren 17ko 142/1997 Dekretua onetsi zuen (EHAO, 123. zk., ekainaren 30ekoa).

Lege horren helburu nagusia zen Euskal Herriko hiritarrek etxebizitza duina eskuratu ahal izatea, alde zurretik igarri baitzen nahitaezko printzipio eratzaille hori betetzea oso zaila zela.

Eginkizun hori aurrera eramateko, bi neurri hartu ziren, norainoko desberdinarekin. Lehenengo eta behin, sailkatutako luraren gutxieneko estandarra ezarri zen; lur horren destinoa zen bertan babes ofizialeko etxebizitzak egitea. Gutxieneko estandarra udalaren plangintza tresnei aplikatu ahal zitzairen, bai betearazpen unitateen bitartez betearazitako hiri lurrean, baita urbanizatzeko moduko lurrean ere.

Bigarrenik, zenbait neurri hartu ziren, hirigintzako plangintzaren tramitazioa erraztu eta laburtzeko: zatikako planak, plan bereziak eta xehekapen azterketak, bai eta hirigintzako kudeaketaren tresnak ere.

**A.2) 61/1997 KAEZ GEROZTIK, EUSKAL HERRIAN EMANDAKO ZUBILEGEAK. 3/1997 LEGEA, HIRIGINTZA JARDUERAREN ONDORIOZKO GAINBALIOETAN AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZAN BEHAR DUEN PARTAIDETZARI BURUZKOA - APIRILAREN 20KO 11/1998 LEGEAREN BITARTEZ ALDARAZIA- ETA MARTXOAREN 6KO 5/1998 LEGEA, LURZORUAREN ARAUBIDEAREN ETA HIRIANTOLAMENDUAREN GAINKO PRESAZKO NEURRIEI BURUZKOA**

Konstituzio Auzitegiak 61/1997 epaia eman eta gero, nahitaezkoa zen autonomia erkidegoetako biltzar legegileek, presaz gainera, zenbait arazoren arauketari ekitea, hirigintzako jarduerari segurtasun juridikoa emateko. Epaia eman baino lehen, Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bateginak arautzen zituen arazo horiek; baina, epaiaz geroztik, testu hori, hein handi batean, hustuta geratu zen.

Gauzak horrela, behinbehinean, hau da, estatuak lurzorua araubidea eta hirigintzako antolamendua orokorrean arautzen ez dituen bitartean, Eusko Legebiltzarrak zenbait lege onetsi ditu, zubilege gisa hartu izan direnak. Lege horiek arazo zehatzak arautu dituzte. Batetik, apirilaren 25eko 3/1997 Legeak, apirilaren 20ko 11/1998 Legearen bitartez aldarazia izan zenak, arautu zuen Autonomia Erkidegoak zernolako partaidetza izan behar duen hirigintza jardueraren ondoriozko gainbalioetan. Bestetik, 5/1998 Legeak presazko neurriak onetsi zituen, lurzorua araubideari eta hirigintzako antolamenduari buruz.

Lehenengo eta behin, 3/1997 Legeak zehaztu zuen ehuneko zenbat itzuli behar zaion Autonomia Erkidegoari, hirigintzako jardueraren ondorioz lurzorua balioak gora egiten duenean. Horrela, kasuan kasuko eremuaren irabazizko hirigintza aprobetxamendua zein izan, eta horren ehuneko 15 itzuli behar zaio Autonomia Erkidegoari, urbanizazioaren inguruko zamarik gabe. Berriztatze obrak direnean ere, ehuneko 15 laga behar da, baina obren ondoriozko aprobetxamendua gehikuntzari begira bakarrik. Urbanizatzeko moduko lurretan edo urbanizatzeko egoki diren lurretan, ehuneko berbera laga behar da, kasuan kasuko arlo edo eremuari begira, betiere, urbanizazio zametatik aske. Arau berberak hainbat zehaztapen barneratu zituen, hirigintzako aprobetxamendua eta aprobetxamendu tipoa kalkulatzeko.

Geroago, apirilaren 20ko 11/1998 Legeak aldatu egin zuen Autonomia Erkidegoari hirigintzako jardueraren ondoriozko gainbalioetan dagokion ehunekoa. Aldarazpen hori nahitaezkoa zen, estatuak apirilaren 13ko 6/1998 Legea onetsi eta gero, lege hori lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzkoa baitzen. 11/1998 Legearen arabera, aurreko arauaren kasu berberetan, Autonomia Erkidegoaren partaidetza hirigintzako aprobetxamenduaren ehuneko 10 izan behar da.

Beste araua apirilaren 6ko 5/1998 Legea izan zen, hau da, Lurzoruaren Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren gaineko Presazko Neurriei buruzkoa. Horrek kontuan hartzen ditu era askotako arazoak, besteak beste, plangintzaren aldeak, eta hirigintzako kudeaketa eta diziplina. Horiek guztiak legedoikuntzarik gabe geratu ziren, Konstituzio Auzitegiak adierazi zuenean Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bategina deuseza zela; edo, bestela, halako arazoen inguruan gatazkak sortzen ziren aurreko arauketaren arabera, eta gatazkek konpondu beharra zegoen.

Lehenik eta behin, lurzoruaren sailkapena egitean, testu arauemaileak hiru kategoria bereizten ditu, lurzoru urbanizaezinari buruz: babestua, erkidea eta nekazaritza gunekoa. Azken kategoria hori onartzeko arrazoia izan da baserrietako auzo txikietan eraikin berriak egin ahal izatea, hainbat eta hainbat baitaude halakoak gure lurraldean.

Berriro ere jasotzen da eta legebidez taketa ematen zaio lurrak kalifikatzeko aukerari, babes ofizialeko etxebizitzak udal plangintzaren bitartez egin ahal izateko.

Plangintzaren prozedurari dagokionez, indarreko arauketa batu egiten da, plangintzaren ekimen eta onespenerari buruz, bai eta plangintza horren garapenerako arauak buruz ere.

Kudeaketaren eremuaren barruan, plangintzaren betearazpena berreskuratzen da, betearazpen unitateen bitartez; gainera, hiri lurrean sistematikarik gabe gauza daitezkeen jarduketak jasotzen dira. Halaber, desjabetzaren ahalmena erabiltzeko kasuak arautzen dira, eta plangintzaren garapen eta betearazpenerako epeak finkatzen dira. Xedapen gehigarrietan, zenbait zehaztapen jasotzen dira betearazpen unitateei buruz, hirigintzako aprobetxamendua gehiegia edo gutxiegia denean. Berebat, aprobetxamendu transferentziak arautzen dira, hiri lurrean sistematikarik gabeko jarduketak gauzatzen direnean.

Azkenik, legeak xedapen batzuk jasotzen ditu, hirigintzako diziplinari buruz, urratzeen eta zehapenen preskripzio epeari buruz, bai eta espediente zehatzaileak erabakitzeke eskumena duten organoei buruz ere.

### A.3) **EKAINAREN 29KO LEGEA, LURZORUAREN GAINEKO HERRI ONDAREEI BURUZKOA**

Guztiok etxebizitza duina izateko eskubidea dugu eta, beraz, gizarteak berebiziko interesa du lurzoruaren gainean. Horrek ekarri du herri administrazioek lurzoruaren gainean eskuhartze eta kontrol mekanismoak ezartzea.

20/1998 Legeak lurzoruaren gaineko hiri ondarea arautzen du. Lege horrek eskuhartzearen inguruko mekanismo publiko batzuk ezartzen ditu, lurzoruaren titulartasun publikoa eskuratzeko. Horiei deitzen zaie, hain zuzen ere, lurzoruaren udal ondareak. Halakoak nahitaezkoak dira, 7.000 biztanletik gorako udalerrietan.

- Lurzoru publikoaren erreserba horrek helburu zehatzak bete nahi ditu, alegia, Euskal Herriaren hiri eta lurralde garapena erraztea eta ekimen publikoetarako lurrak

izatea, bertan babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko, edota gizarte, ekonomia, kultura edo paisaiaren intereserako beste erabilera batzuk ezartzeko. Azken finean, legearen xedea da lurzuaren gaineko merkatua arautzea.

- Lurzoruaren gaineko udal ondarea osatzen dute, batetik, udalaren ondareko ondasunek; bestetik, plangintza betearaztearen ondorioz eta hirigintzako kudeaketaren ondorioz lortutakoek; eta, azkenik, eskubideak egikaritzearen ondorioz edo ustiatzearen ondorioz eskuratutakoek.

Arauari helduta, ondare hori kudeatzeko modua udalen esku geratzen da edo, bestela, kudeaketaz arduratzen diren erakunde instrumentalei eratziki dakieke. Edozein modutan ere, arauak agintzen duenez, besterentzeek bete behar dituzte legeak berak ezartzen dituen helburuak. Halaber, besterentzeok kostu bidezkoak izan eta jendaurreko lehiaketa edo enkantarearen bitartez gauzatu behar dira, salbu eta arauak zuzeneko salmenta onartzen duenean edota, irabazasmorik gabeko edo gizarte intereserako erakundeen mesederako, dohaineko lagatzea edo egiazko baliotik beherako lagatzea onartzen denean.

Testu arauemaileak beste mekanismoa bat arautzen du eskuhartzearen inguruan. Mekanismo horren bitartez, lurzuaren gaineko erreserbak sor daitezke, horiek lurzuaren gaineko udal ondarrerako destinatze. Udalaren plangintza tresnek zehaztu ditzakete lurren udal erreserba horiek, betiere, babesik gabeko lurzoru urbanizaezinean edota urbanizatzeko moduko lurzorian, azken hori programaturik edo sektorizaturik ez dagoenean.

Lur batzuk udal erreserba gisa kalifikatzeak berarekin dakar horiek herri onuradunak direla adieraztea eta eurok okupatzea, derrigorreko desjabetzapena gauzatzeko. Berebat, Administrazioari eroslehentasun eta atzeraeskuratze eskubideak aitortzen zaizkio, lurzuaren erreserba gisa eremu bat mugatu eta eremu horretako lurak besterentzen direnean.

20/98 Legeak ahalmen hori ematen die udal administrazioei, Eusko Jaurlaritzari eta lurralde historikoetako foru organoei ere. Horiek guztiek koordinaturik jardun behar dute, eta mota guztietako bikoiztasunak saihestu behar dira.

## **B. ARAUKETAREN BALORAZIOA**

Dagoeneko aipatu ditugu Eusko Jaurlaritzak egin dituen hirigintza arauak. Aipamenarekin bukatutakoan, komeni da hausnarketa egitea, arau horien norainokoari buruz, eurokin lortu nahi den hirigintza ereduari buruz, eta hiritarrek nahiz Zuzenbideko jarduleek bizi duten behinbehinekotasunari buruz.

- Lehenengo oharbidea egin beharra dago, arauen behinbehinekotasunak hala agintzen duelako. Arauok presazko neurri gisa ezarri dira, eta arauketa iragankorra baino ez dute ezarri nahi, legegintzazko garapenaren zain. Eginginean ere, garapen hori oraindik ez da gertatu, nahiz eta eskumena transferituta egon, azaroaren 21eko 2.581/1980 Errege Dekretuak transferentzia horri hasiera eman zitzaionetik.
- Halaber, Autonomia Erkidegoak bere legea onetsi behar duela argiago geratu da, Konstituzio Auzitegiak Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu



Bategineko xedapen batzuk deuseztatu dituenetik. Deuseztatze horrek bide ematen dio Autonomia Erkidegoko legegilearen lanari. Ildo horri eutsiz, zubilegeetan lurzorua kalifikatzeko doikuntzak jaso ziren, lurzoru horretan babes ofizialeko etxebizitzak egiteko edota, banaketa guneen bitartez, jarduketa sistema ahalbideratzeko.

- Berebat, Autonomia Erkidegoko erakunde erkideen eta lurralde historiko desberdinetako foru organoen arteko harremanen ondorioz, zenbait xedapen onetsi dira, Euskal Herriko eskumenmaila desberdinetan banaketa nola egin behar den argitzeko.
- Bestalde, aipatzeko modukoak dira araututako hirigintza eremuak eta horien edukia.

Plangintzaz denaz bezainbatean, tresnen tramitaziorako epeak erraztu egin dira, bai antolamenduari dagokionez, baita hirigintzako kudeaketari dagokionez ere. Bestalde, zehaztu egin da zein organori dagokion planak egiteko eta horiek aldarazteko ekimena, eta zeini dagokion, berriz, hasierako, behinbehineko eta behin betiko onespena, hala plan orokorreki begira, nola garapen planei begira. Horren guztiaren helburua izan da prozedura Autonomia Erkidegoko eskumenbanaketari egokitzea.

Kudeaketari dagokionez, euskal legeriak hirigintzako aprobetxamenduaren eta aprobetxamendu tipoaren definizioak jasotzen ditu. Halaber, jabeak eskura dezakeen aprobetxamendua finkatzen du, Autonomia Erkidegoari dagokion partaidetza zehaztearekin batera. Bide beretik, betearazpen unitateak plangintza betearazteko mekanismo gisa jasotzen dira, salbu eta hiri lurzoruan sistematikarik gabeko jarduketak gauzatzen direnean edota sistema orokorrak betearazten direnean. Gainera, plangintzaren garapenerako eta betearazpenerako eskumena ezartzen da. Orobat, desjabetzapeneko jarduketa sistemari begira, zehaztu egin da zein kasutan erabil daitekeen sistema hori, estatuko eskumenaren garapen gisa.

Hirigintzako diziplinari helduta, finkatu egin dira hirigintzako baimenak eskatzeko epea eta, behin baimena emandakoan, hori betearazteko epea. Bestalde, urratze eta zehapenei dagokienez, preskripzio epea finkatzeaz gain, argitu egin da zein organok duen espediente zehatzaileak erabakitzeko eskumena.

- Aipatu arau guztiak ikusita, hausnarketa egin daiteke horiek ondorioztatzen duten hirigintza ereduaren inguruan. Esan bezala, nahitaezkoa da lurzoruaren ehuneko garrantzitsu bat babes ofizialeko etxebizitzetarako destinatzea., bai hiri lurrean, baita urbanizatzeko moduko lur programatuan ere. Gainera, lurzoruaren gaineko udal erreserbak ezar daitezke, lurzoru urbanizaezinean edota urbanizatzeko moduko baina programatu gabeko (edo sektorizatu gabeko) lurzoruan. Hori guztia aintzat harturik, begibistan dago euskal botere publikoek joera eskuhartzailea erakusten dutela.

Nondiknahi begiratuta ere, babes ofizialeko etxebizitzak izan dira eskuhartze publiko horren jomugak; egiatan, 20/1998 Legearen aginduz, bestelako jarduketarik ere bada izan, gizarteko beste interes batzuen inguruan. Ondorenez, ekimen publikoen helburu nagusia izan da lurzoruaren gaineko erreserbak sortzea, bertan babes ofizialeko etxebizitzak egiteko. Ez da arreta nahikoa izan, ordea, etxebizitza askeei begira eta, sailkatutako bestelako lurzoruaren gainean ere, ez da zuzeneko politikarik gauzatu. Hori

guztia dela eta, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak estatuko lurzorurik garestienetako bat du, etxebizitza askeak egin behar direnean.

### **III. GAINERAKO AUTONOMIA ERKIDEGOETAN APLIKA DATTEKEEN HIRIGINTZA ARAUKETA**

Autonomia Erkidego guztiek arauak eman dituzte hirigintzaren arloan, guztien eskumen eksklusiboa baita hori, euren autonomia estatutuen arabera. Lege horietatik gehienek jardueraren alde edo arazo zehatzak arautu izan dituzte. Araututako alde edo arazoak izan dira, besteak beste, hurrengoak:

- hirigintzako diziplina eta hirigintzako legezketasunaren babesa;
- eraikuntza eta erabilerak, nekazaritzako guneetan;
- erakundeen arteko antolaketa: Autonomia Erkidegoko organoen artean eskumenak bereiztea, lurzoruaren gaineko erakundeak sortzea etab.;
- lehenespenerako hirigintza jarduketak;
- lurzoruaren gaineko erreserbak, helburu zehatzak betetzeko.

Kasuan kasuko ekimen horien bitartez, hirigintzako arazo zehatzei aurre egin zaie. Ekimen horietaz gain, autonomia erkidegorik gehienek, helburu handiagoak lortu nahian, euren hirigintza arauketa eratu dute, berezko, osoosoko eta koherentziazko arauketa, hain zuzen. Horretarako, euren biltzar legegileek arau orokorrak onetsi dituzte, euren arauak batuz, eta arau horiei argitasun eta segurtasun juridiko handiagoa emanaz. Hori egitean, euren hirigintza politikak definitzeko aukera izan dute eta, horrekin batera, lurzoruaren araubidearen eta hirigintzako jardueraren kontzeptuak, teknikak eta tresna juridikoak finkatu izan dituzte, guztiak ere modu bateratuan aztertuz: lurzoruaren sailkapena, plangintza, betearazpena eta kudeaketa, lurzoruaren merkatuan eskuhartzea, hirigintzako legezketasuna babestea etab.

Hortaz, autonomia erkidegoek legegintzako ekimenak gauzatu dituzte hirigintzako jardueraren gainean. Ekimen horiei buruzko aipamen laburra egiteko asmoarekin, ekimenok honetara sailka daitezke:

1. Konstituzio Auzitegiak 61/1997 epaia eman baino lehen onetsitako legeak.
2. Konstituzio Auzitegiak 61/1997 epaiaren ondorioz egindako zubilegeak.
3. Konstituzio Auzitegiak 61/1997 epaia eman eta geroako legeak.

Lehendabiziko taldean, bost autonomia erkidego sartu behar dira, erkidego horiek euren hirigintza araubidea onesteko orduan lehenak izan baitziren. Bost autonomia erkidego horiek aurretiaz ere euren berezko arauketa zutenaz gero, 61/1997 epaiak ez du arauketa horretan eraginik izan eta, izatekotan ere, eragin txikia izan du; gogoratu behar da epai horrek adierazi zuela Lurzoruari buruzko 1922ko Legearen Testu Bategina Konstituzioaren aurkakoa zela. Bost Autonomia Erkidego horiek jarraikoak dira:

- Katalunia: uztailaren 12ko 1/1990 Legegintzako Errege Dekretua, Lurzoruaren Araubideari buruzko Testu bategina Katalunian;
- Galizia: martxoaren 24ko 1/1997 Legea, Galiziako Lurzoruari buruzkoa;
- Madril: martxoaren 28ko 20/1995 Legea, Lurralde Politikari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa;

- Nafarroa: uztailaren 4ko 10/1994 Legea, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzkoa;
- Valentzia: azaroaren 15eko 6/1994 Legea, Hirigintzako Jarduera Arautzeari buruzkoa.

Bigarren taldean sei autonomia erkidego sartu behar dira. Horiek, 1922ko LLTB indargabetzen zuen epaiaren berri izan eta batera, legegintzazko neurriak hartu zituzten, behinbehinean eta presaz. Lege horiei zubilege deitu zitzaien eta, halakoen bitartez, segurtasun juridikoa bermatzeaz gain, onetsitako plagintzari eta betetzeke zeuden jarduketei legebabesa eman zitzaien. Izan ere, horien guztien erreferentzia zen Lurzoruari buruzko 1922ko Legearen Testu Bategina, eta arau hori indarrik gabe geratu zen. Sei autonomia erkidego horiek jarraikoak dira:

- Andaluzia: ekainaren 18ko 1/1997 Legea, lege horrek, presaz eta behinbehinean, onetsi baitzituen lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruzko xedapenak;
- Kantabria: apirilaren 25eko 1/1997 Legea, Presazko Neurriei buruzkoa;
- GaztelaMantxa: uztailaren 10eko 5/1997 Legea, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Presazko Neurriak ezarri zituena;
- Gaztela eta Leon: urriaren 13ko 9/1997 Legea, Hirigintzaren arloan Neurri Iragankorrak ezarri zituena;
- Extremadura: abenduaren 23ko 13/1997 Legea, Hirigintzako Jarduera Arautzeari buruzkoa;
- Euskal Herria: martxoaren 6ko 5/1998 Legea, Lurzoruaren Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren Presazko Neurriei buruzkoa.

Azpitarratzekoa da Andaluzia, Kantabria eta Extremadurako autonomia erkidegoetako legeek bere egin dutela, osoosorik, 61/1997 epaiaren aurretik indarrean zegoen estatuzuzenbidea. Beste modu batera esateko, aipatu autonomia erkidegoetan 1922ko LLTB aplikatzen da oso-osorik.

Gaztela-Mantxak, eta Gaztela eta Leonek onetsitako zubiaruei dagokienez, horiek jadanik indarrik gabe daude, bi autonomia erkidego horiek lege orokor bana onetsi baitute, lurzoruaren araubidea ezartzeko, geroago ikusiko dugun bezala.

Hirugarren eta azken taldean sartzten diren autonomia erkidegoei dagokienez, euren biltzar legegileek hirigintzako lege berri eta orohartzaileak onetsi dituzte, Konstituzio Auzitegiaren erabakiak ekarri zuen astindu eta bultzadaren ostean. Lege testu horien ezaugarria da Konstituzio Auzitegiak 61/1997 epaian ezarritako doktrina eta irizpideak barneratzea. Gainera, testuek aintzakotzat hartzen dute estatuak apirilaren 13an onetsitako 6/1998 Legea. Lege hori Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzko Legea da, eta horrek eskumenen inguruan erartortzen duen interpretazioa gogoan izan da. Autonomia erkidego horiek jarraikoak dira:

- Aragoi: martxoaren 25eko 5/1999 Hirigintza Legea;
- Kanariar Uharteak: maiatzaren 13ko 9/1999 Legea, Kanariar Uharteetako Lurraldearen Antolamenduari buruzkoa;
- Gaztela-Mantxa: ekainaren 4ko 2/1998 Legea, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzako Jarduerari buruzkoa;
- Gaztela eta Leon: apirilaren 8ko 5/1999 Hirigintza Legea;

- Errioxa: uztailaren 2ko 10/1998 Legea, Lurralde eta Hirigintzari buruzkoa.

Azterketa honetatik kanpo geratzen da, nahiz eta oso interesgarri gertatu, autonomia erkidego horietako testu bakoitzaren edukia, irizpideak eta tresnak azaltzea. Komeni da, ordea, honako hau azpimarratzea: arau horien guztien eredia ez da berbera, batzuk beste batzuk baino berritzaileagoak baitira -alde horretatik, Valentziakoa nabarmendu beharra dago-. Heterogeneotasun horrek erakusten du Administrazioak, hirigintzaren arloan, bere gain hartu nahi duen zuzendaritza nahiz protagonismo handiagoa edo txikiagoa, batik bat, lurzoruaren jabeekin eta bestelako agente pribatuekin harremanetan jartzen denean.

Legegintzazko neurri horiek guztiek lotura estuak dituzte, Autonomia Erkidego bakoitzak lurzoruaren gainean gauzatu nahi duen politika zehatzarekin. Beste hitz batzuekin esanda, ezin da hirigintzako politikarik definitu eta garatu, baldin eta lurzoruaren araubidea osatzen duten alde guztiak kontuan hartzen ez badira. Lurzoruaren gaineko politika guztiek erakusten dute hiri jabetza ulertzeko modu berezi bat. Horrekin batera, tresna egokiak erabili behar dira, lurzoruaren gaineko politika benetan gauza dadin, asmo hutsetan geratu gabe. Arian bere, politika horren islak antzeman behar dira plangintzan, urbanizazioa betearaztean, eraikinak egitean eta, azken buruan, hiriak eta hiriguneak egin eta garatzen direnean.

17 autonomia erkidegoetatik, hamahiruk osoosoko testu arauemailea dute. Testu arauemaile horietan antzeman daiteke autonomia erkidego bakoitzak hirigintzaren arloan duen politika. Testu horien guztien helburua da lurzoru arrazionalizatu, eta lurzoru hori ahalik eta ondoen erabiltzea, betiere, baldintza zehatz batzuetatik abiatuta. Talde horretan sartu behar ditugu Andaluzia, Kantabria eta Extremadura. Horiek beren beregi barneratu dituzte 1992ko LLTBren xedapen guztiak eta, ondorenez, autonomia erkidego horietan berezko arauketa dagoela adieraz daiteke.

Lehenengo talde horri begira, bigarren taldean autonomia erkidego gutxiago daude; lau besterik ez. Lau horiek ez dute berezko legerik onetsi lurzoruari buruz eta, ondorenez, modu subsidiarioan, 1976ko LLTB aplikatzen zaie. Talde horretan dauden autonomia erkidegoek, beraz, ez dute onartu lurzoruaren inguruko lege propiorik. Talde horretan dago, hain zuzen ere, EHAE, Asturias, Balear Uharteak eta Murtziarekin batera. Lau autonomia erkidego horietan, honako paradoxa hau gertatzen da: estatuko arauketa modu ordeztailan aplikatzen denez gero, egun indarrean dago orain 25 urte onetsitako legearen testu bategina.

Lurzoruaren arauketa halakoa izanik, autonomia erkidego horiek zenbait traba edo muga dituzte, lurzoruaren gainean benetako politika gauzatu nahi dutenean. Izan ere, horretarako nahitaezkoa da, kontzeptu eta formaren aldetik behinik behin, erreferentzia bat izatea. Erreferentzia horrek udalaren plangintza osatu eta aintzatesi behar du, eta hirigintzako jarduera publiko nahiz pribatuarentzat bultzada eta egonkortasun bermea izan behar da. Gainera, erreferentzia horrek hirigintzako legezkotasuna eragigarritasunez kontrolatzea ahalbideratu behar du.

#### **IV. EHAE-K BERE LURZORU ARAUKETA IZATEKO BEHARRA**

EHAek bere hirigintza arauketa izan behar du, lurzoruaren gaineko politika definitu eta garatzeko, erkidegoaren ustez egokiak diren hirigintza tresna eta tekniken bitartez.

Horretarako, premiapremiazkoa da EHAEko botere publikoek arazoari oldartu eta Herri Administrazioaren jarduketaren definitzea, hirigintzaren arloan. Era berean ere, lurzuaren jabeek eta ondasun higiezinaren sustatzaileek zein eremutan jardun dezaketen zehaztu beharra dago, hirigintzako jarduera horren barruan. Autonomia Erkidegoak bere arauak onesten badu, horrek ahalbideratuko du hirigintzako araubidea herri honetako egitura bereziari egokitzea, erakunde, lurralde, ekonomia, gizarte eta hirietako ezaugarriak aintzat harturik.

Segurtasun juridikoaren printzipioari begirunea zor zaio eta, begirune horren ondorioz, gaur egungo egoerarekin bukatu behar da, arauak sakabanatuta eta barreiatuta baitaude; izan ere, gaur egun, ahalegin handiak egin behar dira kasuankasuan zein arau aplikatu behar den jakiteko. Arauen egoera konplexu eta behinbehineko hori gainditzeko, nahitaezkoa da ahalik arinen EHAEk bere Lurzoru Legea izatea. Lege horrek, lurzuari buruzko politika definitzeaz gain, hirigintzaren arloan indarrean dauden arau guztiak batu behar ditu. Egungo egoera onartezina da eta arazo asko sortarazten ditu. Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak bere legeria onesten ez duen bitartean, Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen Testu Bategina aplikatu beharra dago, ia osoosorik. Lege hori, sasoi hartan, aurreratua zen; baina, hogeita bost urte igaro eta gero, zaharkituta geratu da hainbat aldetan eta beste alde batzuetan, aldiz, akats tekniko larriak ditu.

Estatuko legegileak apirilaren 13ko 6/98 Legea onetsi du, lurzuaren araubideari eta balorazioei buruz. Lege hori onestean, estatuko legegileak oinarrizko arauak finkatu du, lurzuaren jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak buruz. Gainera, hainbat kontzeptu definitu izan ditu, besteak beste, hiri lurzoru, lurzu urbanizazina eta urbanizatzeko moduko lurzoru. Oinarrizko arauak hori benetakoa eta eragingarria izan dadin, autonomia erkidegoen hirigintza arauak hori osatu eta garatu behar dute. Bestela, oinarrizko kontzeptu batzuk, adibidez, lurzu motak edota balorazio irizpideak, zehaztu gabe geratuko dira.

Hirigintzako plangintzaren teknikari helduta, eta azken 20 urteotako esperientzia aintzakotzat harturik, ezinbestekoa da zenbait arazo argitzea. Berbarako, hurrengo arazoak aztertu beharrekoak dira:

- Plangintzaren erakundeak berrikusi behar dira, ahal den neurrian, horiek erraztuz. Gainera, zehatzago definitu behar da erakunde horietako batzuen eskumeneremua. Hori gertatzen da, besteak beste, xehekapen azterketekin.
- EHAEn jadanik erabiltzen ez diren erakundeak ezabatu egin behar dira; horixe gertatzen da, adibidez, hiri lurzoru definitzeko proiektuekin. Halaber, beharrezkoak ez diren erakundeak ere ezabatu egin beharko lirakeke, horien edukia eta plangintzaren beste agiri batek barneratzen duena antzekoak direlako edo harakoa horren barruan sartzen delako; hau da, bataren eta bestearen arteko desberdintasuna, kontzeptuaren inguruko baino gehiago, terminologiaren inguruko da.
- Planen arteko loturak antolatu behar dira, hierarkia eta eskumen printzipioak aplikatuz. Horretarako, loturok malgutu beharra dago, eragingarritasun eta azkartasunaren mesederako. Horrela, garapenerako plangintzak, berme egokiekin, oinarrizko plangintzaren alde batzuk aldatu ahal izango ditu, alde horiek oinarrizkoak ez diren heinean.
- Argitu behar da hirigintza planak zein unetan diren betearazteko modukoak - osorik zein zati batez-. Une hori bi hauetatik bat izan daiteke: planak erabaki

baten bitartez behin betiko onartu eta erabaki hori argitaratzeko data; edo, osterantzean, planen arauak eurak argitaratzeko unea.

- Tresna egokiak erabili behar dira hiritarrek parte har dezaten, planak egiteko unean.
- Zehaztu behar da ekimen pribatuak zernolako ahalmenak dituen, garapenerako plangintzan.
- Hirigintzako hitzarmenak arautu behar dira, maiz sarri erabiltzen baitira halakoak plangintzaren eremuan eta hirigintzako kudeaketan. Arauketa horrek publizitate eta gardentasun printzipioak errespetatu beharko ditu.
- Lurzoru urbaniezinean ordezipena egiteko aukera aztertu behar da, lur horretan baserriak edo nekazaritza nahiz abeltzaintzako ustiategiak izan, eta hirigintzako jarduketek edo herri lanetako proiektuek baserri eta ustiategi horiek ukitzen dituztenean.

Hirigintzako kudeaketaren ikusmiratik, premia-premiazkoa da ekimen pribatuaren eta lurzoruaren jabeen eskuhartze eremua finkatzea. Hirigintzako kudeaketaren esparruan izan dira, hain zuzen ere, autonomia erkidegoetako hirigintza arauketak ekarri dituen berrikuntza gehienak. Arauketa horrek eskuhartzearen inguruko teknika berriak edota osagarriak ezarri ditu.

Gaur egun, hirigintzaren arazoetako bat da lurzoru urbanizatua ahalik eta gehien merkaturatzea, bertan eraikinak egiteko aukera baitago. Merkaturatze horrek eragotz dezake lurzoruaren garestitzea eta, horrekin batera, etxebizitzaren prezioak gora egitea. Hori dela eta, EHAeko hirigintza legeriak erronka garrantzitsua du lurzoruaren kudeaketari dagokionez, hori baita lurzoruaren prezioan eraginik handiena izan dezakeen administrazio tresna.

Hirigintzako diziplinaren ikuskerari eutsiz, Autonomia Erkidegoko arauketak zenbait arazo konpondu beharko ditu nahitaez. Segurtasun juridikoaren printzipioak, eta legezotasunari eta hirigintzako antolamenduari zor zaien babes egokiak, eurekin dakarte, hainbat arlotan, eskuhartzea presazko kontua izatea. Arlo horiek, besteak beste, hurrengoak dira:

- Hirigintzako diziplinaprozeduraren baitara bildu behar dira HEAJ eta APEn 30/92 Legean ezarritako printzipio zehatzaileak.
- Urratze eta zehazpenei dagozkien tipoak berrikusi beharra dago.
- Kautelazko neurriak arautu behar dira, legearen aurkako obrei dagokienez.
- Urratzeetan parte hartu edo horietan laguntzen dutenen erantzukizuna arautu behar da.

Azkenik, gaur egun beste inoiz baino gehiago, premiazkoa da EHAek bere hirigintza arauketa izatea. Autonomia Erkidegoko legegileak berak ere hala aitortu du. Ildo horretatik, martxoaren 6ko 5/98 Legeak presazko neurriak ezarri zituen, lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruz. Lege horren zioen azalpenak dioenez, lege hori behinbehinekoa da, EHAek bere Lurzoru Legea onetsi arte.

Gainera, EHAren legegintzako egutegian, 1999-2003 legealdirako, Lurzoruari buruzko Legea agertzen da, aurreproiektuen artean; zehatzago, 18. zenbakiaekin azaltzen da. Hala eta guztiz ere, gogoratu behar da aurreko legealdietan ere legegintzako egutegian agertzen zela Lurzoruari buruzko Legea; horrek ez zuen ekarri, ordea, inolako bermerik, lege hori onesteko.

## V. AZKEN ONDORIOAK

Konstituzio Auzitegiak bere iritzia eman zuen Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bateginari buruz. Iritzi hori jasotzean, behar beste definituta geratu da hirigintzaren arloko eskumenbanaketa. Autonomia erkidegoei dagokie hirigintzaren gaineko eskumen generikoa; eta estatuari dagokio, berriz, oinarrizko baldintzak arautzea, baldintza horiek jabetza eskubidearen edukia osatzen baitute.

Horretarako, estatuak apirilaren 13ko 6/98 Legea onetsi du, lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruz. Arauketa hori ezartzea aurretiazko baldintza izan da, hirigintzako jardueraren arauketari ekiteko. Aipatu araua lagungarri gertatu da, Estatuko Administrazioari eta Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagokien eskumeneremua argitzeko.

Nolanahi den ere, behin jabetza eskubidearen gutxieneko edukia finkatu eta gero, ezinbesteko eta nahitaezkoa da, eragingarritasun arrazoiak direla eta, lurzoruari buruzko hirigintza arauketa osoosorik garatzea. Erantzukizun hori autonomia erkidegoei dagokie.

EHAEn, gaur arte, zenbait legexedapen onetsi dira; horiek guztiak kasuan kasukoak, behinbehinekoak eta askiezak izan dira. Horregatik, modu ordeztaillean, estatuko arau eta xedapenak aplikatu behar dira; horiek ere eduki mugatua dute eta, denboraren poderioz, zaharkituta geratu dira (Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen Testu Bategina eta hori garatzeko erregelamenduak).

Horregatik, Eusko Legebiltzarrari eta, orokorrean, Hirigintza Administrazioari ondorio nagusi hau helarazi behar zaie: beheralakoan lege bat onetsi behar da, Euskal Herrian lurzoruaren arauketa ezartzeko. Horrela, indarreko arauen behinbehinekotasuna eta hirigintzako politikaren zehazgabetasuna gainditu ahal izango dira.

Legetestuaren beharra saihestezina da, batik bat, argitasun, azkartasun eta erraztasun irizpideak aintzat harturik. Lege testu hori ezinbestekoa da, lurzoruaren gaineko politikak finkatzeko eta agente publiko nahiz pribatuen jarduketa suspertzeko, agenteok ere politika horietan parte hartzen baitute.

EHAEn aplikatzen den arauketa desegokia eta askieza da, eguneroko bizimoduan hirigintzak sortarazten dituen arazoei aurre egiteko. Plangintza eta kudeaketaren teknika eta erakundeak berrikusi eta eguneratu behar dira; areago oraindik, arazo garrantzitsu batzuk ez dute arauketa egokirik, ezta babes aproposik ere. Inguruabar horien guztien ondorioz, kalte handia egiten zaio segurtasun juridikoari; gainera, hirigintzako jarduera atzeratzen da eta jarduera horri eragingarritasuna kentzen zaio.