



10 PLAN OROKORRAREN KUDEAKETA. PLANGINTZA EREMUAK

Plan Orokorraren hirigintza kudeaketari buruz ari garenean, jarduteko behar diren zehaztapen guztiak burutzeko kontuan hartzen ditugu eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea (135.artikulua) kontuan hartuz hurrengo alderdietan gauzatzen da:

- a) **Antolamendu xehatuko** planaren onarpen eta idazketak lurzoruaren arabera behar du (hirikoa, urbanizagarria edo urbanizaezina). Plan Orokorrak antolamendu xehatu hau eduki ahal du edo ez, hiri lurzoru finkatuan eskuragarri izango duena. Antolamendu xehatu gabe zaila da Planaren exekuzio-kudeaketa, betetzearekin kudeatuak izan behar diren Planaren azpiegiturak.
- b) **Urbanizatzeko Jarduketa Programa** baten idazketa eta onarpena (isolatutako zuzkidura jarduketan kasuan izan ezik, zuzkidura publikoen exekuzioa eta 49.artikulurako derrigorrezko birpartzelazioa, administrazio publikoetan izan ezik). Ez nahastu **Urbanizatzeko Jarduketa Programa**, 1976.urteko legegintzan programatugabeko lurzoru urbanizagarrietan aurreikusitakoarekin.
- c) **Ezinbesteko urbanizazio** proiektua, osagarritzko proiektuen obrak bezala edo zuzkidura publikoak honela dagokienean (194 eta 195 artikulua).
- d) **Birpartzelazio proiektua**, hipotesi guztietan, isolatutako jarduketetan izan ezik eta zuzkidura jarduketetan beharrezkoa ez denean izan ezik, jabetza bakarra dauzkan jarduketa integratuak, desjabetze sistema eta zuzkidura publikoen exekuzio jarduketak.

Plan Orokorraren Aurrerapen fase honetan, bere hirigintza kudeaketa zehatzerako ez da unerik egokiena. Eremuak eta jarduketa motak orube edo lursailen eraikinei sentikorrek diren **isolatutako jarduketak** bereizten ditu, urbanizazioari osagarri diren aurreko edo aldi berean egindako obren gauzatzea (195.artikulua); **jarduketa zuzkidurak**, gure ikuspuntutik txarto izendatuak, orube edo lursailak finkatugabeko hiri lurzoru sailkatzen delako plangintzan existitzen den eraikitze hazkunde bat ematen zaiolako (137.artikulua, Euskadiko Lurzoruari eta hirigintzari 2/2006 Legearen 25.2ri buruzkoa); integratutako jarduketak finkatugabeko hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri sektorizatuari buruzkoa, isolatutako jarduketei buruzko goi mailako urbanizazio bat behar denean, beste orube bati edo askoren gainean eragina sortuz (2/2006 Legearen 138.artikulua), **eta sistema orokor eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoko exekuzio** jarduketak derrigorrez jabetza kendu ahal izango zaie, eranskinez lortu edo egikaritze unitatetan sartuz, edo aldez aurretik okupatu (2/2006 Legearen 136 eta 186 artikulua).

2/2006 Legean aurreikusitako **jarduketa sistemak** (159 artikulua eta ondorengoak) exekuzio publikoaren artean ezberdintzen du (kooperazio sistemak eta derrigorrez jabetza kendu), eta exekuzio pribatuari dagokienak, kontzesio administratiboa, eragile urbanizatzailea eta adostutako sistema. Hirigintza funtzio publikoaren naturari dagokionez Udalak "libre" sistema ezberdinen artean aukeratuko du, plangintza betetzeko irizpideak kontsideratuz, exekuzio epeak, baliabide ekonomikoen bideak eta udal erakundeak daukan kudeaketa gaitasuna.



Gaur egun indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko Plan Orokorra 2003.urteko martxoak 31kako da, 37.zenbakiarekin ALHAOko araudian kaleratu zen data. Hortaz, Euskal Herriko Lurzoru eta hirigintza 2/2006 Legeak, ekainak 3ko premiazko neurriko 105/2008 Dekretuak, Hirigintza estandarreko 123/2012 Dekretuak eta abar baino askoz lehenago idatzitako eta onartutako Plan Orokorra da. Eta Urriak 30ko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaz (EAO, urriak 31kako 251.zk) aurkeztutako gaur egungo araudi estatal propioa baino askoz lehenagokoa, honen eraginez Lurzoru legearen Testu Bategina onartu zen, beste xedapenen artean ezinbesteko kontsiderazio daukana.

Puntu honetan (kudeaketa) interesatzen duena kontuan hartuz, 2003.urteik gaur egun arte eszenatokia asko aldatu da. Garai hartan zuzkidura ez zen existitzen, hiri lurzoruan, elkartek ez du Udaleko %15eko eraikigarritasun karga libre horretan parte hartzen. Birpartzelazio proiektuak, zamen eta etekinen bidezko banaketarako aurreikusitako tresna bakarra da. Gaur egungo Urbanizatzeko Jarduketa Programa ez zen existitzen, ezta jarduketa sistemarik edo Erabile Urbanizatzalea. Gaur egungo estandar legalak ere ez ziren existitzen (bereziki babes publikoko etxebizitzari dagokion proportzioan) eta kudeaketa esparru ezberdina aurkezten duten askok gehiago, Udaleko Administrazioaren zuzendaritzan.

2003.urtean kaleratu zen Vitoria-Gasteizko Plan Orokorrak, berrogeita zazpi aldaketa puntual izan ditu. Mugagabeko iraunaldian bere xedapen orokorretan ezartzen den bezala, "Jarduketa Programa" bat zeukan Plan Orokorretan aipatzen ziren arabera, apirilak 9ko 1346/1976 Errege Dekretuko 12.artikuluak (EAO 144 eta 145 zenbakiak), eta "lau urteko bi etapako programazioan garatzen den Plana suposatzen du, inbertsio publikoak eta pribatuak koordinatzeko". Ezartzen ziren inbertsio eta epe hauek aipatutako laurtekoetan agertzen diren eremu ezberdineko kudeaketarako.

Hiriaren hiri lurzoruan zortzi egikaritze unitate mugatzen dira, Barne Erreforma Plan Berezi mailara antolamenduko hamar eremuekin. Gainera Tokiko Erakunde Txikietan (kontzejuen bidez bideratuak) hogeitahamabi egikaritze unitate aurreikusten ziren. Hirian sektore urbanizagarriak hogeita bat ziren, Tokiko Erakunde Txikiak hogeitahamahiru, eta guztia azpiegituren definizio eta finantza ebaluaketa ekonomikoan, garraio sistema orokorrak eta inbertsio estrategikoak.

Agiri honetan garapen maila eta Plan Orokorraren betetzea aztertu du, eta bere gain izan duen familiaren batez besteko tamaina izan duen influentzia, 1996.urteik 3,15 kide izatetik 2,305 kide izatera pasa da. Finkatugabeko Hiri Lurzorurako aurreikusitako etxebizitza kopurua (8.488) azpimarratzen dugu, 3.096 burutzeko eta garatzeko zain geratuz, lurzoru urbanizagarrian berriz 51.118 etxebizitza aurreikusten dira eta 23.934 egin ziren. Salburua eta Zabalgana sektore berrietan, garapen maila %52 eta %40,94 hurrenez hurren dela aurreikusten da. Lakua auzoaren kasuan ia guztiz finkatuta dagoena, espazio publikoen gairak eta hutsik dauden ekipamenduzko lursailak daude, batez ere familia kopuru aldaketaren eraginez.

Ekonomia jardueri dagokien lurzoruei, Gamarra-Betoño, Oreitiasolo, Jundiz, Foronda eta Miñaoko Parke Teknologikoaren industrialdeen egoera aztertzen da, lurzoruaren jarduera eta eskuragarritasun maila ezberdinarekin. Besteak beste, Forondako Aireportuak sektoretzatugabeko Lurzoru Urbanizagarria 435,90 ha ditu. Lurzoruaren kudeaketa, gaur egun



behar diren beharren sailkapenari aurre egin behar dio (teknologia berriak, eremuaren zerbitzu propioak...) eta bere sarbideak, ekipamenduak eta zerbitzuak hobetu.

Aipatu dugun bezala, indarrean dagoen araudiak ez du Plan Orokorrak osatzen duen "Jarduketa Programarik" aurreikusten eta aurretik aipatu duguna bezala. Ez dira laurteko etapa bi planteatzen, baizik eta Plan Orokorrari dagokio "hirigintza antolamendua burutzeko behar den programazioa ezartzea" (2/2006 Legearen 50.artikulua). Birpartzelazio, jabetza kentzea eta beharrezko gainontzeko jarduketan eskubideak eta ondasunen balorazioa egiteko irizpideak, urriak 24ko 1492/2011 Errege Dekretuak zuzentzen ditu (EAO 270zk. Azaroak 9), ondarearen eskubide eta bere balioa lotua egongo da plangintzak ezarritako behar legalei.

Lurzoruaren oinarrizko egoerak (bere hirigintza sailkapenez ezberdinak), landa lurzorua edo landa lurzorua eta urbanizatua, balorazioan elementu erabakigarriak eratzen ditu eta jabetza eskubidearen definizioa. Gainera, Plan Orokorraren **ingurune iraunkortasunak** (ezinbesteko ebaluaketa 7/2015 Legegintza Errege Dekretuaren 22.artikuluarekin bat etorriz), hirigintza transformazioaren jarduketak bideragarritasun ekonomikoa ziurtatzen duen memoriaren idazketa eskatuko du, errentagarritasunarekin, mugak kontserbatzeko legea betetzearekin eta etekinen oreka egokia, eta ondorioz sortutako zamak. Transformazio jarduketan antolamendu tresnak **iraunkortasun ekonomikoaren** txosten edo memoria bat eduki behar du, bereziki neurtzen da hunkitutako **Ogasun Publikoaren gaineko jarduketa inpaktua**, beharrezko azpiegituren ezarpen edo mantentzeagatik edo gainontzeko zerbitzuen balioan jartzea eta aurkezpenagatik, eta aldi berean ekoizpen erabileretara zuzendutako lurzorua egokitzea.

