

# XEDAPEN OROKORRAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 1050

45/2025 DEKRETUA, otsailaren 18koa, hirigintzako estandarrek arautzekoa.

#### ZIOEN ADIERAZPENA

Hirigintzako Estandarrei buruzko Dekretua (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa) promulgatu zenetik hamabi urte baino gehiago igaro direnez, beharrezkoa da berriz aztertzea, haren zehaztapenak egungo beharretara egokitu, eta edukia aplikatu den aldian behar bezain argi ikusi ez diren gai batzuk doitzen saiatzeko.

Gai nagusiak hiri-lurzoruan aplikatu beharreko tokiko sistemen sarearen hirigintzako estandarrei eragiten die, eta, zehatzago, gauzatu beharreko hirigintza-garapenen berezitasun propio eta berezietara egokitzeko beharra nabarmentzen du, bai zuzkidura-jarduketa gisa, bai jarduketa integratu gisa, hirigintzako baldintzatzaile mota desberdinei erantzuten dien heinean.

Aurrekoari gehitu behar zaio hirigintzako estandarren erregulazio-parametroak behar bezalako argitasunez zehaztea komeni dela, bete daitezten. Honako hauek dira, besteak beste: erreferentziako eremua eta lursailak, azalera barne; eta kontuan hartu beharreko eraikigarritasuna.

Gainera, beharrezkoa da jasangarritasunari lotutako premisak eta helburuak hirigintza-estandarretan integratzea eta hirigintza-antolamendu inklusiboa sustatzea, hirigintza-plangintzan identifikatutako hiri-eredu baten bidez, egungo gizartearen eskakizunei, kezkei eta nahiei erantzungo diena, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Agendarekin eta Garapen Jasangarriko Agendarekin bat datozen ingurune bizigarriak eratzeko, inor atzean utzi gabe.

Arrazoi horiengatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) garatuz, dekretu honek jarraian azaltzen diren irizpide materialei eta sistematizazioari jarraitzen die.

Dekretuak zazpi kapitulu, hemeretzi artikulua, hiru xedapen gehigarri, xedapen iragankor bat eta xedapen indargabetzaile bat ditu. Xedapen orokorren atariko kapitulua; lehenengo kapitulua, hirigintza-eraikigarritasunaren mugei buruzkoa; bigarren kapitulua, sistema orokorren eta zuzkidura-bizitokien sareko hirigintza-estandarrei buruzkoa; hirugarren kapitulua, tokiko sistemen sareko zuzkidurako hirigintza-estandarrei buruzkoa, zeinak, lau atalekin, arau-testuaren gorputz nagusia osatzen baitu; laugarren kapitulua, eraikinak birgaitzeko edo hiri berronertzeko jarduketetako sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura-estandarrei buruzkoa; bosgarren kapitulua, babes publikoko etxebizitzaren estandarrei buruzkoa; eta, azkenik, seigarren kapitulua, hirigintza-estandarrei eta hirigintza-antolamenduaren aldaketari buruzkoa.

Atariko kapituluak bi artikulua ditu. Lehenengoan, dekretuaren xedea zehazten da, eta, bigarrenean, dekretuan erabilitako kontzeptu nagusien glosario bat jasotzen da, hura errazago artikulatu eta interpretatu ahal izateko (hirigintzako estandarra, aurretiaz gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako eta gauzatu gabeko hirigintza-eraikigarritasuna, hirigintza-erabilera nagusia, zuzkidura-sarea, hiri-lurzoruko tokiko zuzkidura, aparkalekua, lurzoru iragazkorra eta berdegunea, gainjarritako hirigintza-zonifikazioa, azpizona xehatua, zuzkidura-jarduketa eta gaur egungo biztanleria).

Hala, aipatutako legea garatuz, dekretuaren xedea da hainbat elementu erregulatzeko parametroak zehaztea, hala nola hirigintza-eraikigarritasunaren mugak, babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien estandarra edo zuzkidurako hirigintzako estandarrak (kasu horretan, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareei dagozkienak bereizten ditu).

Era berean, glosario horretan jasotako kontzeptuetatik bostek arretoa berezia merezi dute:

Lehenik eta behin, beharrezkotzat jotzen da ekainaren 30eko 2/2006 Legean eraikigarritasunaren gehikuntzei buruz egiten diren aipamenak argitzea. Horien artean, hauek nabarmendu behar dira: dekretu honetan duen zuzeneko eraginagatik, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza (Hitzaurrea, 22.2, 25.2, 80.3 eta 137. artikulua), edo, zeharkako eraginagatik, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagozkionak (11.3.2, 25.2 eta 27.2 artikulua). Horregatik, eta ondoren gehikuntzako hirigintza-eraikigarritasuna zehazteko eta, aldi berean, dagozkion estandarrak zehazteko eta betetzeko prozedura ezartzeko, dekretu-proiektu honetan araututako kasuetan, batetik, aurretiaz gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunaren kontzeptua definitzen da, eta, bestetik, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako eta gauzatu gabeko hirigintza-eraikigarritasuna.

Bigarrenik, hiri-lurzoruko tokiko zuzkidura deritzona, hainbat zuzkidura-helburutarako (espazio libreak eta berdegune publikoak; ekipamendu publikoak eta pribatuak; espazio, sare eta komunikazio-elementu publikoak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak) lurzoruen, azalera eraikiaren eta elementu eta instalazioen multzoa biltzen dituen. Elementu eta erabilera horiek guztiek ( ekipamendu pribatuak barne) zuzkidura-izaera dute, hurbileko zerbitzuen antolamenduaren erreferenteak diren heinean, bai eta hiri-kalitatearen ere.

Hirugarrenik, aparkalekua ohiko autoa edo automobila nahiz bestelako ibilgailuak (bizikleta, motozikleta, gurgil-aulkia) aparkatzeko eremutzat hartzea, trafikoaren eta zirkulazioaren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako ibilgailuaren kontzeptuarekin bat etorritik (6/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Trafikoari, Ibilgailu Motordunen Zirkulazioari eta Bide Seguratasunari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena). Testuinguru horretan, dekretu honen xede den aparkaleku-estandarra lau gurgileko edo gehiagoko ibilgailu motordunekin eta bizikletekin soilik lotzen da, eta azken horiek mugikortasun jasangarriaren berezko helburuak garatzeko funtsezko elementu gisa gehitu dira. Kontuan izanda dekretu honetan jasotako aparkaleku-erreserbak bi ibilgailu mota horietarako eskatzen den gutxieneko zuzkiduratzat hartu behar direla, hirigintza-plangintzak ezar ditzakeen beste ibilgailu mota batzuei dagozkien aparkaleku-eskakizunak, baleude, dekretu honetan eskatutakoen osagarritzat hartu behar dira.

Laugarrenik, gainjarritako hirigintza-zonifikazioa; hau da, erabilera orokorreko kalifikazioa duten zenbait zona eta erabilera xehatuko kalifikazioa duten gainjartzen dituen (erabilera pribatibokoak zein jabari publikokoak izan) hirigintzako estandarren xede diren zuzkiduren antolamendu- eta ezarpen-esparru posible gisa. Horrekin, zuzkidurak ezartzen lagundu nahi da, batez ere egikarrituko diren hirigintza-garapenetan, dela zuzkidura-jarduketan bidez, dela jarduketa integratuen bidez. Beraz, helburua ez da babes natural edo kulturalen bat duten zonetan edo azpizonetan eragitea, zeinek betiere espazio horiek antolatzen dituen araudia bete beharko baitute.

Bosgarrenik, zuzkidura-jarduketa, hau da, eraiki daitekeen lurzatian edo orubean egiten dena; bertan, beharrezko zuzkidurak osatu behar dira, plangintza berrian aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekin duten proportzioa egokitzeko, eta ez da beharrezkoa dagoen urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

Era berean, dekretuak zuzkidura-jarduketatzat hartzen du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 12. artikulua 2. apartatuan jasotako lurzati eraikigarrian gertatzen dena, baldin eta, aurreko hirigintza-plangintzak xehatutako hirigintza-antolamendua izan

arren, haren garapenetik kanpo lortu bada urbanizazioa; horretarako, plangintza berriak beharrezko zuzkiduren lagapenak osatzeko beharra identifikatzen du, antolamendu berriak esleitutako hirigintza-eraikigarritasunarekiko proportzioa berregokitzeko.

Dekretu honetan aurreikusitakoaren ondorioetarako, zuzkidura-jarduketatzat hartuko dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan definitutakoak. Ildo horretan, dekretu hau aplikatuz, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusten bada hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ekarri gabe, zuzkidura-jarduketak direnean, ez da tokiko zuzkidura-kargarik gauzatuko. Bestalde, ez dira zuzkidura-jarduketatzat hartuko egikaritzen ari diren aurreko plangintzako jarduketak, baldin eta ez badakarte aldez aurretik ordenatutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.

Zuzkidura-jarduketetarako identifikatutako kasuistika osoa lortze aldera, dekretu honek orube terminoaren barruan identifikatzen du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 12. artikulua garatuz, bai eraikita dagoena, bai oraindik eraiki ez dena.

I. kapituluak artikulua bakarra du, eta, hor, gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasunari buruzko estandarrak arautzen dituzten parametroak garatzen dira, zeinak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarrita baitaude. Horiek erabilera globalei lotzen zaizkie (bizitegiak, industria eta hirugarren sektorea). Garapen horrek, bereziki, honako hauei eragiten die: aplikazio-eremuak identifikatzea, eraikiak izateko aukera eta estandarren betetze-maila. Era berean, legearen 77.6 artikuluan jasotako gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna murrizteko aukera zabaltzen da kasuistika jakin baterako.

II. kapituluak –sistema orokorren sareko eta zuzkidura-bizitokietako hirigintza-estandarrei buruzkoan–, hauek garatzen dira: bi artikuluetako lehenengoan, sistema orokorren sareari dagozkion espazio libreak arautzeko parametroak, eta, bigarrenean, zuzkidura-bizitokiak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoak.

Sistema orokorren sareko espazio libre publikoen estandarra kalkulatzeko eta plangintza egiteko uneko egoera erreala eta lege horren 78. artikuluan ezarritako aurreikuspenak behar bezala kontuan hartzeko, estandarra betetzeko kontuan hartu beharreko biztanleria identifikatu da (bost metro karratu lurzoru biztanleko). Helburu horrekin, kontuan hartu dira hirigintza-plangintza orokorraren hasierako onarpenaren unean zegoen biztanleria eta aurreikusitako bizitegi-garapen berriei lotutakoa. Honela kalkulatu da: biztanle bat gehitutako bizitegitarako sabaiaren hogeita bost metro karratuko. Era berean, ezartzen da aipatutako sistema orokorren azaleraren ehuneko berrogeita hamarrak berdeguneen berezko baldintzak izango dituela.

III. kapituluak, tokiko sistemen sareko hirigintzako zuzkidura-estandarrei buruzkoan, hauek bereizten dira: alde batetik, lehenengo, bigarren eta hirugarren ataletan, hurrenez hurren, zuzkidura-jarduketei, jarduketa integratuei eta haien taldekatze posibleari buruzko estandarrak, eta, bestetik, laugarren ataletan, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren estandarrak.

Horrela, lehenengo bi ataletan, hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako zuzkidura-estandarrak bereizten dira, eta horrek, besteak beste, jarraian azalduko diren premisei erantzuten die.

Lehenik eta behin, gauzatu beharreko hiri-garapenen tratamendu bereizia, bai zuzkidura-jarduketa gisa, bai jarduketa integratu gisa, hainbat motatako helburuak eta hirigintza-baldintzatzaileak direlako. Horrela, jarduketa integratuei lotutako garapenek kasuan kasuko hiri-bilbeko eremuen urbanizazioa eraldatzeko edo berritzeko helburua dute, eta haien helburuak urbanizazio berriko jarduketaren parekoak dira, eta kasu bakoitzean ukitutako hiri-bilbearen ezaugarrien eta baldintzatzaileen aldaketa nabarmena eragiten dute, eta beste batzuekin ordezteak dakarte. Aldiz,

zuzkidura-jarduketei lotutako garapenek eragina dute aipatutako hiri-bilbearen zati batzuetan, eta, haien oinarrizko baldintzatzaileak aldatu gabe, doikuntza edo hobekuntza puntualak behar dituzte, zuzkidura berriak ezartzeko edo daudenak hobetzeko edo handitzeko, antolamendu berrian aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza kontuan hartuta. Hirigintza-plangintzak justifikatu egin behar du bertan aurreikusitako hirigintza-garapenek jarduera-modalitate horiekin duten lotura, hiri-bilbean edo ukitutako bilbearen zati batean dituzten eraginak eta behar diren zuzkidura berriak kontuan hartuta.

Bigarrenik, zuzkidura-jarduketa gisa gauzatu beharreko hiri-garapenak direnez, hainbat estandar mota zehazten dira, zer erabileretara bideratzen diren arabera. Batez ere bizitegitara edo industriara eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dira. Horretarako, lehenengo ataleko lehenengo artikulua estandarrak ezartzeko kontsiderazio orokorrak ezartzen ditu, eta ataleko bigarren eta hirugarren artikuluetan, berriz, nagusiki bizitegikoak edo industriakoak eta hirugarren sektorekoak diren jarduketetako hirigintza-estandarrak jasotzen dira, hurrenez hurren.

Nagusiki bizitegi-erabilerara bideratuta dauden eta zuzkidura-jarduketa gisa egikaritu behar diren hiri-garapenen kasuan, estandarrek honako hauetan dute eragina: hiri-lurzoruko tokiko zuzkidura, aparkalekua eta landaredia. Hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduraren estandarra hau izango da: gutxienez bi metro karratu lurzoru edo sabai, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako hogeita bost metro karratu sabaiko, eta ukitutako eremuaren azalera konputagarriaren ehuneko hogeita bosten baliokidea, gehienez, dekretu honetan ezarritakoaren arabera zehaztuta.

Zuzkidura hori bera sortzen duten eremuen berariazko baldintzatzaileetara egokitu beharra dago, honakoak barne: beren azalarekin zerikusia dutenak, globalki sendotutako hiri-bilbe batean kokatzea, zuzkidura publikoetara gutxieneko ehuneko bat bideratzearen egokitasuna eta kalitatezko emaitza urbano bat lortzea (horrek oreka dakar bizitegi-garapenaren eta zuzkidura-helburuen artean). Horrek justifikatu egiten du hirigintza-plangintza izatea, kasu bakoitzean, antolatu beharreko eta hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduran jasotako berariazko zuzkidurak zehaztu behar dituenak.

Aldi berean, aparkaleku-estandarra hau da: aparkaleku bat sabai gehikuntzaren ehun metro karratuko, dekretu honetan zehaztutako baldintzetan. Landarediaren estandarra bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa).

Bere aldetik, nagusiki industrialak eta hirugarren sektorekoak diren eta zuzkidura-jarduketa gisa gauzatu behar diren hiri-garapenen kasuan, estandarrek espezifikoki eragiten dute tokiko zuzkiduretan sartutako espazio libreetan, aparkalekuan eta landaredian. Espazio libreen estandarra zuzkidura-jarduketaren xede den lurzatiaren edo orubearen azalera konputagarriaren ehuneko bi izango da. Landarediarena bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa). Era berean, aparkaleku-estandarra hau izango da: aparkaleku bat hirugarren sektoreko eta industriako erabilerarako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako ehun metro karratu sabaiko; halere, hirigintza-plangintzak industria-garapenei dagokien estandarra egokitu ahal izango du, jarduketaren ezaugarrien arabera.

Hirugarrenik, jarduketa integratu gisa egikaritu beharreko hiri-garapenen kasuan, hainbat estandar mota zehazten dira, nagusiki bizitegi-erabileretara edo industriako eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen diren kontuan hartuta. Horretarako, bigarren ataleko lehenengo artikulua estandarrak ezartzeko kontsiderazio orokorrak ezartzen ditu, eta ataleko bigarren eta hirugarren artikuluetan, berriz, nagusiki bizitegikoak edo industriakoak eta hirugarren sektorekoak diren jarduketetako hirigintza-estandarrak jasotzen dira, hurrenez hurren.

Jarduketa integratu gisa egikarituko diren eta nagusiki bizitegitarako diren hiri-garapenen kasuan, estandarrek honako hauetan dute eragina: hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduran, landaredian eta aparkalekuan. Hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduraren estandarra hau izango da: gutxienez zortzi metro karratu lurzoru edo sabai, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako hogeita bost metro karratuko, gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunarekin alderatuta.

Aurretik aipatutako irizpide berarekin, hots, zuzkidurak jarduketa integratuei lotutako berariazko baldintzatzaileetara egokitzea –horien azalerarekin, hiri-bilbean duten kokapenarekin, gutxieneko ehuneko bat zuzkidura publikoetara bideratuko dela bermatzearen egokitasunarekin eta emaitza gisa kalitatezko hiri bat lortzearekin lotutakoak barne–, dekretu honek hirigintza-plangintzarako uzten du kasu bakoitzean hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduran sartutako zuzkidura guztien artean antolatu beharreko berariazko zuzkidurak zehaztea, salbuespen bakarrarekin: ondoriozko zuzkiduraren ehuneko hogeita hamar (% 30) espazio libre publikoetara bideratzea.

Aldi berean, aparkaleku-estandarra hau da: aparkaleku bat ehun metro karratu sabaiko, eta landarediaren estandarra bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa).

Bere aldetik, nagusiki industrialak eta hirugarren sektorekoak diren eta jarduketa integral gisa gauzatu behar diren hiri-garapenen kasuan, estandarrek espezifikoki eragiten dute tokiko zuzkiduretan sartutako espazio libreetan, aparkalekuan eta landaredian. Espazio libreen estandarra jarduketa integratuaren xede den eremuaren azalera konputagarriaren ehuneko sei izango da. Landarediarena bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa). Aldi berean, aparkaleku-estandarra hau da: aparkaleku bat hirugarren sektoreko erabilerarako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako ehun metro karratu sabaiko, eta hirigintza-plangintzarako uzten du industria-garapenei dagokien estandarra zehaztea.

Laugarrenik, hiri-garapen horien estandarrak –zuzkidura-jarduketa gisa edo jarduketa integratu gisa gauzatzekoak– honako irizpide hauen arabera zehazten eta osatzen dira:

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan definitutako zuzkidura-jarduketan zuzkidura-kargaren gauzatzea kalkulatzeko, bi egoera nagusi hartuko dira kontuan:

a) Alde batetik, antolamenduan dauden eraikinak dituzten orube eraikiak badira; kasu horretan, zuzkidura berriak aurretik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera kalkulatuko dira.

b) Eta, bestetik, alde aurretik antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna gehituz eraiki daitezkeen lurzatiak edo orubeak badira; kasu horretan, zuzkidura berriak aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren gaineko gehikuntzaren arabera kalkulatuko dira. Hori guztia, salbu eta bertan ezarritako egikaritze-epeak amaitu badira; kasu horretan, plangintza berriak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun osoa hartuko da kontuan.

Era berean, zuzkidura-jarduketa bat gerta daitekeen hirugarren egoeraren kasuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 12.2 artikulua aplikatuta eta dekretuaren 2. artikuluan definituta egonik, hura definitzen duen plangintza berriak esleitutako hirigintza-eraikigarritasunaren arabera kalkulatuko dira hirigintza-estandarrak.

2.– Hirigintzako estandarren xede diren zuzkidurak, eta, zehazki, hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduran sartutakoak, titulartasun publikoko zein pribatuko zuzkidurek osatzen dituzte. Azken horien artean daude, besteak beste, ekipamendu pribatuak. Hirigintza-plangintzak ezarriko du tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuetarako erreserben banaketa, erabilera zehatzen arabera.



3.– Zuzkidura-jarduketei dagozkien tokiko sistemen sarearen hirigintza-estandarrak monetizatzeo aukera ezartzen da, horrela jardutea komeni dela justifikatu ondoren, hirigintza-plangintzan ezarritako zuzkidura-helburuak eta -aurreikuspenak gauzatzeko inbertsioan erabiltzeko.

Bosgarrenik, hirugarren atalean, zuzkidura horien antolamenduaren eta erabileraren hiri-emaiza arrazionalizatzeko beharraren aurrean, aukera hau ezartzen da: hirigintza-plangintzak ahalbidetu dezala egikaritu beharreko hiri-garapenek eskatzen dituzten hirigintza-estandarrak modu bateratuan betetzea.

Azkenik, seigarrenik, laugarren atalean, lurzoru urbanizagarriko tokiko sistemen sarearen hirigintza-estandarren parametroak garatzen dira, zeinak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean jasota baitaude.

IV. kapituluak artikulua bakarra du, eta jarduketa hauek ditu ardatz: Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 43. artikuluan jasotako eraikinak birgaitzeko edo hiria berroneratzeko premian dauden eremuetan egiten diren bizitegi-zuzkidurako jarduketak. Horietan ez dira eskatuko dekretu honen II. eta III. kapituluetan definitutako zuzkidura publiko berriak, hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeari lotutakoak. Hiri-lurzoruetako esparruetan egingo diren esku-hartzeak dira, zeinen xedea baita ondare eraikia birgaitzea edo ingurune urbanizatua hobetzea, aipatutako legean aurreikusitakoaren arabera.

V. kapituluak hiru artikulua ditu, eta, bertan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean etxebizitza babestuaren estandarra arautzeko ezarrita dauden aurreikuspenak garatzen dira. Horretarako, besteak beste, honako hiru gai hauetan jartzen du arreta:

1.– Jarduketa integratuko eremuak berrestea hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako bizitegi-garapenetan estandarra zehazteko eta aplikatzeko eremu gisa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean horri buruz ezarritakoaren arabera. Atal honetan aipamen berezia egiten zaio Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen laugarren xedapen iragankorra aplikatzearen ondorioz sortutako berezitasunari, bai eta plangintza orokorra berrikusteko espedienteetan sartu beharreko likidazio-txostenean duen aplikagarritasunari ere.

2.–Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 80.5 artikuluan ezarritakoa garatzeko, estandarra betetzetik salbuetsita dauden exekuzio-unitateetan esku hartzeko parametroak zehaztea. Halakotzat hartuko dira hogeit hamar etxebizitza baino gutxiago aurreikusten direnak edo bi mila metro karratu bizitegi-sabai baino gutxiago aurreikusten direnak.

3.– Etxebizitza babestuetara bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna transferitzeko kasuetan esku hartzeko irizpideak zehaztea, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak testuinguru horretan esku hartzearekin zerikusia dutenak barne, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 80.6 artikuluan ezarritakoa garatze aldera.

VI. kapitulan, hirigintza-plangintza aldatzen den kasuetan estandarrak aplikatzeko irizpideak arautzen dira, eta, horri dagokionez, bereizi egiten dira haren berrikuspenetik (integrala edo partziala) eta aldaketa puntualetik datozenak. Lehen kasuan (berrikuspena), estandarrak kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan aplikatu behar izateaz gain, aukera hau jasotzen da: berrikusten den plangintzan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokiak eta babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak erreserbak nahikoak direla justifikatzea. Nolanahi ere, hor adierazten denez, erreserba-aldaketa hori egiteko, Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen organoaren baimena beharko da.

Aldi berean, bigarrenerako (aldaketa puntuala), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 83. artikuluko xedapenetara egokitzeaz gain, hirigintza-plangintzan antolatutako soberako zuzkidura-bizitokiak kontuan hartu edo zenbatu ahal izatea planteatzen da, hala badagokie, aldaketa puntual horietan aurreikusitako bizitegi-garapenek

eskaten dituzten mota horretako zuzkidura-betebeharrak betetzeko. Era berean, hiri-lurzoru gisa birsailkatzeari dagokionez, hau ezartzen da, modu generikoan: aldatu beharreko plangintzan ezarritako araubide juridiko-urbanistikoaren mende geratuko da alde zehatzetik antolatutako bizi-tegitarako hirigintza-eraikigarritasuna. Horrez gain, zehazten da ezen, urbanistikoki eraldatu ez diren eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dauden lursailek lurzoru urbanizagarriaren berezko estandarrak mantendu beharko dituztela.

Lehenengo xedapen gehigarrian, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) bigarren xedapen iragankorra garatuz, plangintzan ezarritako eraikigarritasunak aipatu legearen xedapenetara egokitzeko moduak arautzen dira.

Bigarren xedapen gehigarrian, dekretuan identifikatutako hainbat modalitatetako ibilgailuen aparkalekuen gutxieneko neurria ezartzen da.

Bestalde, hirugarren xedapen gehigarriak arautzen duenez, aukera dago hirigintza-plangintzak, berrikuspenean, arrazoituta justifika dezan ez dagoela tokiko zuzkiduren beharrik hala zehazten dituen zuzkidura-jarduketetan. Tokiko zuzkiduren beharrik ez dagoela justifikatzeko, plangintzak justifikatu beharko du, hark zehaztutako hiri-lurzoruaren hedadura, aipatutako tokiko zuzkidurak badaudela, zuzkidura-jarduketaren eremu bakoitzari dagokion proportzioan, dekretu honen III. kapituluaren lehen atalean aurreikusitako zuzkidura-beharrei dagokienez. Hirigintza-antolamenduan aurreikusitako irabazi-asmoko erabileren eta zuzkidura-erabileren arteko aurreko oreka bermatze aldera, plangintzak gehieneko eta gutxieneko muga batzuk ezarri ahal izango ditu, tokiko zuzkidura berriki ez dela behar justifikatzeko balioko dutenak.

Xedapen iragankorrean jasotzen da dekretu honen xedapenetara egokitzea une hartan hasierako onespina lortu ez duen hirigintza-plangintza orokor eta zehatu guztia, indarrean jartzen den unetik aurrera.

Azkenik, xedapen indargabetzailean, dekretu honetan ezarritakoaren aurka edo kontraesanetan dauden erregelamendu-mailako arau guztiak orokorrean indargabetzeaz gain, zehazki honako hauek indargabetzea aurreikusten da: Hirigintzako Estandarrei buruzko Dekretua (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa) eta indarrean dauden antolamenduko tresnetan hirigintzako estandarrak arautzeko jasota dauden xedapenak.

Hori dela eta, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren proposamenez, Euskadiko Aholku Batzorde Juridikoarekin bat etorritik, eta Gobernu Kontseiluak 2025eko otsailaren 18an egindako bilkuran eztabaidatu eta onartu ondoren, hau

## XEDATZEN DUT:

### ATARIKO KAPITULUA

#### XEDAPEN OROKORRAK

##### 1. artikulua.– Xedea.

Dekretu honen xedea da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzea (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa), honako hauek arautzeari dagokionez:

- a) Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.
- b) Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareei dagozkien hirigintzako zuzkidura-estandarrak.
- c) Babes publikoko etxebizitzaren estandarra.

d) Zuzkidura-bizitokien estandarra.

2. artikulua.– Kontzeptuak.

Dekretu honetan aurreikusitako ondorioetarako, honako kontzeptu hauek definitzen dira:

a) Hirigintzako estandarra. Hirigintza-jarduketan hiri-kalitatearen parametro batzuk bermatzeko helburuarekin ezartzen diren arau-mugak dira. Dekretu honetan, orokorrean, gutxienekoak ezartzen dira zuzkidura publikoen eta etxebizitza babestuaren azalerei dagokienez, eta gehienekoak, eraikigarritasunari dagokionez.

b) Aurretiaz gauzatutako hirigintza-eraikigarritasuna. Lehendik gauzatuta dagoen eraikigarritasuna, lehendik dauden eta hirigintza-plangintzan ezarritako hirigintza-antolamenduarekin bat datozen eraikuntza eta erabilera. Udal-lizentzia jaso duen hirigintza-eraikigarritasuna sartzen da –eraiki gabe edo eraikitze prozesuan badago ere–.

c) Aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako eta gauzatu gabeko hirigintza-eraikigarritasuna. Aurreko hirigintza-plangintzan aurreikusitako erabilera zehatz batzuetara bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna da, zeina oraindik ez baita orubean edo lurzati eraikigarrian gauzatu. Aurreko plangintzat hartu behar da gauzatu gabeko eraikigarritasun hori jatorrian antolatu zuena.

d) Hirigintza-erabilera nagusia.

1.– Hiri-lurzoru finkatugabeen:

a) Zuzkidura-jarduketari lotuta: lurzati eraikigarrian edo orubean aurreikusitako erabilera bereizgarriari dagokiona, indarrean dagoen antolamendu xehatuan ezarritakoaren arabera.

b) Jarduketa integratuari lotua: jarduketa integratuaren eremuan kalifikazio orokorra mugatuta duen hirigintza-zonako erabilera bereizgarriari dagokiona. Erabilera orokor desberdinak (bizitegiak, industria eta hirugarren sektorea) dituzten bi zona edo gehiago mugatzen badira, horietako bakoitzaren bereizgarriarekin bat dator.

2.– Lurzoru urbanizagarrian:

Sektorean kalifikazio orokorra mugatuta duen hirigintza-zonako erabilera bereizgarriari dagokiona. Erabilera orokor desberdinak (bizitegiak, industria eta hirugarren sektorea) dituzten bi zona edo gehiago mugatzen badira, horietako bakoitzaren bereizgarriarekin bat dator.

e) Zuzkidura-sarea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 54. eta 57. artikuluetan araututako udalerriko sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako elementuen multzoa, zuzkidura-helburuetarako, hirigintzako zuzkidura-estandarren xede izan edo ez.

f) Hiri-lurzoruko tokiko zuzkidura.

Hiri-lurzoruko zuzkidura propioa, lurzoru multzoek, azalera eraikiek eta erabilera guztietarako edo honako batzuetarako elementuek eta instalazioek osatua: espazio libreak eta berdegune publikoak; ekipamendu publikoak eta pribatuak; komunikazioko gune, sare eta elementu publikoak (oinezkoentzat, bizikletentzat, ibilgailu motordunentzat, irisgarritasun-instalazioak); hiri-zerbitzuen azpiegiturak (ur-hornidura; saneamendua; energia elektrikoa eta argiteria; telekomunikazioak; gasa eta antzeko beste batzuk), prestazio-araubidea edozein dela ere.



Erabilera eta helmuga horien zehaztapena eta identifikazioa, bai eta horien edukia ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 57. artikuluan ezarritako xedapenetara eta dekretu honetan adierazitakora egokituko dira.

Ekipamendu pribatuen erabilera berberetara bideratutako hirugarren sektoreko erabilerak horiekin integratu ahal izango dira, aipatutako hiri-lurzoruaren zuzkiduran sartzeko.

g) Aparkalekua.

Lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak, motozikletak, bizikletak, gurpil-aulkiak eta plangintzan behar bezala justifikatuta dauden beste batzuk aparkatzeko espazioaren zuzkidura. Espazioa estalia edo estali gabea izan daiteke, irekia edo itxia, sestra gainean edo azpian egon daiteke, eta jabari publiko edo pribatua.

Nolanahi ere, dekretu honetan zehazten diren eta hirigintzako estandarrari lotuta dauden ibilgailuak lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak eta bizikletak dira, eta ez dira sartzen hirigintza-plangintzak, hala badagokio, eska ditzakeen bestelako ibilgailuei dagozkien aparkalekuak.

h) Lurzoru iragazkorra eta berdegunea.

Lurzoru iragazkorrak barne hartzen du bai natura-lurzorua, bai lorategi bihurtutakoa, bai eta drainatze-gaitasuna hobetzeko egokiak diren material eta elementu iragazkorrekin urbanizatutakoa ere.

Berdeguneak barne hartzen du bai lurzoru naturala, bai lorategiekin edo berdeguneekin urbanizatu beharreko lurzoru iragazkorra, posible baita bertan landatzea.

i) Gainjarritako hirigintza-zonifikazioa.

Hirigintza-kalifikazioko teknika, erabilera pribatiboko edo jabari publikoko hirigintza-zona globalen edo azpizona xehatuen zenbait tipologia gainjartzean datzana (sestran, lurpean edo hegalean), hirigintza-estandarren xede diren zuzkidurak antolatu eta ezartzeko esparru posible gisa. Gainjartze hori natura- edo kultura-babes motaren bat duten zona edo azpizonetan gertatzen bada, horretarako berriaz onartutako araudia beteko da.

j) Azpizona xehatua.

Hirigintza-plangintzan zehaztutako antolamendu xehatuaren ondoriozko lurzati edo espazio urbanistikoki bereizia.

k) Zuzkidura-jarduketa.

Zuzkidura-jarduketatzat hartuko da: eraiki daitekeen lurzatian edo orubean egiten dena; bertan, beharrezko zuzkidurak osatu behar dira, plangintza berrian aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekin duten proportzioa egokitzeko, eta ez da beharrezkoa dagoen urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

Era berean, zuzkidura-jarduketatzat hartuko da lurzati eraikigarrian gertatzen dena, baldin eta, aurreko hirigintza-plangintzak xehatutako hirigintza-antolamendua izan arren, haren garapenetik kanpo lortu bada urbanizazioa; horretarako, plangintza berriak beharrezko zuzkiduren lagapenak osatzeko beharra identifikatzen du, hirigintza-antolamendu berriak esleitutako hirigintza-eraikigarritasunarekiko proportzioa berregokitzeko, eta ez da beharrezkoa izango, plangintza berriaren arabera, dagoen urbanizazioa eraberritzea edo berritzea.

l) Gaur egungo biztanleria.

Erreferentziako lurraldean bizi diren pertsona guztiek osatzen dutena, hau da, erreferentziako unean erroldatuta daudenek, bertan daudenek edo ez daudenek, eta udal-erroldaren ziurtagiriaren bidez egiaztatuta daudenak.

## I. KAPITULUA

### HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK.

3. artikulua.– Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasun-estandarrek.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 77. artikuluan ezarritako gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasunaren estandarrek betetzeko, artikuluko horretan ezarritakoez gain, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Nagusiki bizitegitarako diren hirigintza-garapenetan:

1.– Jarduketa integratu baten bidezko jarduna xede duen hiri-lurzoruan aurreikusita, eraikigarritasunaren estandarra betetzeko, jarduketa integratuaren eremuan antolatutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren eta eremu horren azaleraren arteko erlazioa kalkulatu da, salbu eta eremuan sartutako edo hari atxikitako sistema orokorren sarearen zuzkiduretara bideratutako lursailena, artikuluko honen 1.c) apartatuan adierazitakoa kontuan izanda.

2.– Estandarra betetzeko, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan aurreikusten dena, sektore bakoitzeko bizitegi-tipologiako zona globalean edo globaletan antolatutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren eta eremu horien azaleraren arteko erlazioa kalkulatu da, salbu eta eremuan sartutako edo hari atxikitako sistema orokorren sarearen zuzkiduretara bideratutako lursailena, kontuan hartuta artikuluko honen c) apartatuan adierazitakoa.

b) Nagusiki industria-erabileretara edo hirugarren sektoreko erabileretara bideratutako hirigintza-garapenetan, eraikinek eremuaren edo sektorearen azaleraren % 30 hartu beharko dute, gutxienez, bai hiri-lurzoru finkatugabeen, bai lurzoru urbanizagarrian.

c) Hiri-lurzoruko jarduketa integratuko eremu bat edo lurzoru urbanizagarria duen sektore bat hainbat tipologiako erabilera nagusiak (bizitegia, industria edo hirugarren sektorea) dituzten hirigintza-zona globalez osatuta dagoenean, zona bakoitzeko estandarra betetzea, alde batetik, aurreko apartuetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

Era berean, artikuluko honen aurreko bi apartuetan aurreikusitako kasuetan, estandarrek kalkulatzeko, zona bakoitzean kendu ahal izango dira bertan sartuta dauden eta araudi sektoriala aplikatuta eraiki ezin diren lurzoru-azalerak.

2.– Gobernu Kontseiluak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko irizpena jaso ondoren, gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna gutxitzeko edo gehitzeko baimena eman ahal izango du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 77. artikuluko 2. eta 6. paragrafoetan ezarritako kasuetan. Testuinguru horretan, gainera, lege horren 77.6 artikuluan adierazitako gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna gutxitzeak honako hauetan ere eragin dezake:

a) Arabako Lurralde Historikoko eta Urduñako udal-mugarreko hiriguneak, udaletxea dagoen hiriguneak kenduta.

b) Legez etxebizitza babestuaren estandarra bete behar duten udalerrietako hiriguneak, betiere gune nagusian baino biztanle gutxiago bizi badira bertan, bai eta 2.000 biztanle baino gutxiago bizi badira ere. Gune nagusizat hartuko da udaletxea kokatuta dagoen gunea.

## II. KAPITULUA

### SISTEMA OROKORREN SAREKO ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIETAKO HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK

4. artikulua.– Sistema orokorren sareko espazio libre publikoen estandarra.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 78. artikuluan ezarritako estandarra betetzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Antolatu beharreko sistema orokorren sareko espazio librean azalera hau izango da:, gutxienez, bost metro karratuko lurzoru biztanleko.

b) Kontuan hartu beharreko biztanleak honako hauen batuketatik aterako dira:

1.– Gaur egungo biztanleria, plangintza orokorra lehenengoz onetsi zen unean zegoena; udal-errodaren ziurtagiriaren bidez egiaztatuko da.

2.– Biztanleria berria, Plan Orokorrak hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan aurreikusitako bizitegi-garapen berriei lotutakoa, honela kalkulatuta: biztanle bat gehikuntzako bizitegi-sabaiko hogeita bost metro karratuko.

c) Udalerri osoan antolatutako sistema orokorren sareko espazio librean azaleraren % 50ek, orokorrean hartuta, berdegunearen berezko baldintzak izango ditu, salbu eta hirigintza-plangintzak ehuneko hori doitzea eta beste irizpide batzuetara egokitzea erabakitzen duen kasuetan, klima-aldaketara egokitzeko edo hura arintzeko xedearekin edo behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio.

d) Sistema orokorren sareko espazio libreak biztanleria osoari zuzenduko zaizkio, eta aisialdirako eta jolaserako erabilera publikoetara bideratuko dira. Horrez gain, baimena ematen da beste erabilera publiko batzuk ezartzeko, puntualki eta modu mugatuan, honako hauek barne: haurrentzako jolastokiak, ekipamendu publikoak, baratze kolektiboak eta erabilera eta zerbitzu publikoko beste antzeko erabilera batzuk. Horiek ezartzeko, aurretik justifikatu egin beharko da zergatik komeni den horiek jartzea, bai eta espazio libreek herritar guztiei aisialdiko eta jolaserako erabileretarako lehentasunezko erabilerarekin bat datozela eta bateragarriak direla ere.

e) Sistema orokorren sareko espazio libreek eremu edo espazio independente eta bereziak osatu ahal izango dituzte, oso-osorik xede horretarako, edo, bestela, gainjarritako hirigintza-zonifikazioaren xede diren multzoen parte izan daitezke.

f) Hirigintza-antolamenduaren bidez beteko da, hirigintza-plangintzaren xedapenetan gauzatze-ondorioetarako zehazten direnak gorabehera; xedapen horien artean daude hiri-gintza-garapenetan sartzearekin edo horiei atxikitzearekin zerikusia dutenak.

5. artikulua.– Zuzkidura-bizitokiaren estandarra.

Hogei mila biztanle edo gehiago dituzten udalerrien egiturazko antolamenduan, zehaztu egingo dira gutxienez 1,5 metro karratu lurzoruko eta gehienez 2,5 metro karratuko lurzoruko estandarra betetzen dela bermatzeko behar diren neurriak, aldez aurretik gauzatutakoarekin alderatuta bizi-

tegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko, edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

Udalerriko biztanleria 20.000 biztanlekoa edo gehiagokoa den zehazteko, plangintza orokorra hasieran onetsi zenean zegoen biztanleria hartuko da aintzat, dekretu honen 2. artikulua (1) apartatuko definizioaren arabera.

1.– Aipatutako estandarra betetzera bideratutako lurzatien kokapen zehatza hirigintza-antolamendu xehatuan egingo da.

2.– Honela bete ahal izango da:

a) Ahal dela, honako hauetan modu bereizian ezarrita:

1.– Estandarrak ukitutako eremuetako bakoitza.

2.– Estandarrak ukitutako lurzoru mota bakoitza.

b) Salbuespen gisa, eta alde zuzenetik komenigarria dela eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren, udalerriko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztietan, modu orokortuan.

3.– Zuzkidura-bizitokiak kokatu ahal izango dira titulartasun publikoko udalerriko zuzkidurara edo ekipamendu komunitarioetara bideratzen diren lurzoruetan eta eraikinetan edo horien zatietan.

4.– Zuzkidura-bizitokiak hirigintza-lurzati independenteak eta bereziak osatu ahal izango dituzte, osorik edo nagusiki xede horretarako, edo, bestela, gainjarritako hirigintza-zonifikazioaren xede diren multzoen parte izan daitezke.

5.– Hirigintza-antolamenduaren bidez beteko da, hirigintza-plangintzaren xedapenetan gauzatze-ondorioetarako zehazten direnak gorabehera; xedapen horien artean daude hiri-gintza-garapenetan sartzearekin edo horiei atxikitzearekin zerikusia dutenak.

6.– Dekretu honetan araututako gainerako hirigintzako estandarrak ez dira zuzkidura-bizitokietan aplikatzeko, horien izaera publikoa eta dekretu honetako 19.b) artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta.

### III. KAPITULUA

#### TOKIKO SISTEMEN SAREKO HIRIGINTZAKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK.

##### 1. ATALA

#### HIRI-LURZORUKO ZUZKIDURA-JARDUKETETAN APLIKATZEKO HIRIGINTZAKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK

6. artikulua.– Hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketetan hirigintzako estandarrak ezartzeko kontsiderazio orokorrak.

1.– Hiri-lurzoruko tokiko zuzkidurari dagokion hirigintzako estandarra antolatzeak eta betetzeak honako irizpide hauei jarraituko die:

a) Lurzoruan, eraikitako azalera edo modu mistoan beteko da, hirigintza-plangintzak modu arazoituan eta kasuan-kasuan zehaztutako baldintzetan: zuzkidura berrien hirigintza-antolamen-

duaren bidez edo lehendik zeuden zuzkidurak hobetzearen, birgaitzearen edo zabaltzearen bidez, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzak eskatutako eskakizunetara egokitzeko.

b) Zuzkidura horiek honako hauetan kokatuko dira:

1.– Lehentasunez, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzagatik zuzkidura berriak izateko beharra sortzen duen lurzati eraikigarrian edo orubean.

2.– Aurreko puntuko lehentasunezko kokapena bete ezin bada, udalerrriaren beste alde batean kokatu ahal izango da, eragindako eremutik ahalik eta gertuen, eta jarduketa eten gisa antolatu ahal izango da. Jarduketa hori lurzati eraikigarriak edo orubeak –non proposatzen baita hirigintza-eraikigarritasuna handitzea– eta zuzkidura berria garatuko den lurzatiak osatuko dute. Kasu horretan, aldez aurretik justifikatu beharko da bideraezina edo desegokia dela lurzati edo orube horretan tokiko zuzkidura jartzea.

Kasu horretan, zuzkidurak lurzatiari edo orubeari atxikita daudela joko da, plangintzak zehazten duen moduan.

Zuzkidura horiek zuzkidura-jarduketa bati edo gehiagori atxiki ahal izango zaizkio, xede hauetarako: gauzatzea, Administrazioak lursailak lortzea, zuzkidura-sabaiaren azalera eta urbanizazioa gauzatzea edo haren balioari dagokiona ordaintzea, artikuluko honen 7. apartatuan ezarritakoaren arabera.

c) Zuzkidura berriak antolatuz eta gauzatuz edo lehendik zeudenak hobetzeko, birgaitzeko, berrurbanizatzeko eta handitzeko jarduketaren bidez bete ahal izango da. Hori guztia, hirigintza-plangintzak zehazten dituen hiri-bilbea egokitzeko edo hobekuntza puntualak egiteko irizpideekin bat etorritik. Nolanahi ere, antolatutako edo ukitutako espazio libreak publikoak izango dira.

d) Eraikigarritasunaren bidez edo Administrazioari laga beharreko zuzkidura publikoetarako sabai-azaleraren bidez osorik edo zati batean betetzea aurreikusten den kasuetan, honakoa egingo da:

1.– Egitura besterik ez duen lokal edo eraikin baten berezko akaberekin egikaritzea eta lagatzea, kanpoaldean itxitura perimetral amaitua duela.

2.– Lehendik zeuden zuzkidura-eraikinak hobetzea, birgaitzea edo handitzea, kasu bakoitzean zehazten diren akaberekin, eta horien kostu ekonomikoa ezingo da izan eraikuntza berriko lokalaren edo eraikuntzaren gauzatze-kostua baino handiagoa, aurreko puntuan adierazitakoaren arabera.

e) Zuzkidura-jarduketari lotutako lurzati eraikigarriko edo orubeko lursailen azalera, hirigintzako estandarrak betetzeko zenbatuko dena, formula honen emaitza izango da:

$$\text{ZJAg} \times \text{GE koef.}$$

Hau da:

– ZJAg: zuzkidura-jarduketaren lurzatiaren edo orubearen azaleraren guztizkoa, zeinak estandarra bete behar baitu.

– GE koef.: hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren eta aipatutako zuzkidura-jarduketaren lurzatiaren edo orubearen aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren guztizkoaren arteko zatiketarik ateratzen den koefizientea.

f) Tokiko sistemen sareko zuzkiduretara bideratutako lursailek, lokalek, instalazioek eta azpiegiturek honako hauek guztiak egin ahalko dituzte:

1.– Lurzati independenteak osatu, osorik dagokien zuzkidura-helburura bideratutakoak.

2.– Lurzati baten edo batzuen parte izatea, betiere lurzati horien hirigintza-araubidea bateragarria bada aipatutako zuzkidurak bertan ezartzearekin.

3.– Gainjarritako hirigintza-zonifikazioaren xede diren multzoen parte izatea.

g) Hirigintza-plangintza orokorrak, hala badagokio, zehaztuko ditu egokitzat jotzen diren neurriak, zuzkidura-jarduketan mende dauden hirigintza-garapen aurreikusien testuinguru orokorrean estandarra betetzen dela bermatzeko.

2.– Aparkalekuari dagokion hirigintzako estandarra antolatzea eta betetzea honako irizpide hauetara egokituko da:

a) Ondoriozko aparkaleku-zuzkidura honako hauetara bideratuko da:

1.– % 50 lau gurgpileko edo gehiagoko ibilgailu motordunetara.

2.– Beste % 50a, bizikletetara.

Ehuneko horiek hirigintza-plangintzak birdoitu ahal izango ditu, behar bezala justifikatuta, udalerrian edo udalerriko zenbait aldetan sustatutako edo sustatu beharreko mugikortasun-neurriekin zerikusia duten arrazoiekin.

b) Gutxieneko neurria eta azalera bigarren xedapen gehigarrian ezartzen direnak izango dira.

c) Ahal dela, hirigintza-plangintzak antolatutako lurzati pribatuetan ezarriz beteko da, eta, salbuesenez eta komeni edo behar dela justifikatu ondoren, espazio publikoan.

3.– Lurzati eraikigarrietako edo orubeetako tokiko zuzkidura berrien hirigintza-estandarrak kalkulatzeko, honela kalkulatu da hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza:

a) Eraikitako orubeak badira, aldeztatik gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez.

b) Eraiki gabeko orubeak edo lurzati eraikigarriak badira, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako eta gauzatu gabeko hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, salbu eta ezarritako egikaritze-epeak amaitu badira; kasu horretan, plangintza berriak esleitutako guztizko hirigintza-eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

Lurzati eraikigarriaren kasuan, baldin eta, aurreko hirigintza-plangintzak xehatutako hirigintza-antolamendua izan arren, haren garapenetik kanpo lortu bada urbanizazioa, plangintza berriak esleitutako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez aplikatuko dira hirigintza-estandarrak.

4.– Dagoen hirigintza-eraikigarritasuna eta haren gehikuntza kalkulatzeko, baztertu egingo da honako hau: gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu ezin dena, zuzkidura publikoen hirigintza-estandarrak betetzeko egokiak diren erabileretarako bideratzen delako.

5.– Hirigintza-antolamenduari buruzko proposamenak, hala badagokio, gauzatzeari buruzko proposamenekin osatuko dira, eta, horien artean, dagozkien zuzkidura-jarduketetan sartzeari edo horiei atxikitzeari buruzkoak.



Testuinguru horretan, zuzkidura-jarduketetan sartutako edo horiei atxikitako zuzkidurak gauzatzea jarduketa horiei dagozkien betebeharren parte izango da, hirigintza-plangintzak zehazten dituen baldintzetan eta irismenarekin.

Horri dagokionez, zuzkidura-jarduketa batean sartutako edo horri atxikitako tokiko zuzkiduretarako bideratutako lursailak zuzkiduraren zatitza hartuko dira hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzearen ondorioetarako.

6.– Hirigintzako estandarrak zehaztea eta betetzea hirigintza-plangintzak modu orokortuan eta koordinatuan zehazten dituen zuzkidura-helburu eta -aurreikuspenetara egokituko da, bai udalerriko hiri-bilbe osorako, bai udalerriko zati jakin batzuetarako. Dekretu honen ondorioetarako, zuzkidura-helburu eta -aurreikuspen hauek identifikatzen dira: zuzkidura berriak antolatzea; lehendik zeuden zuzkidurak hobetzea eta handitzea; espazio publikoa berroneratzea eta berrurbanizatzea; irisgarritasun-baldintzak hobetzea; antzeko beste helburu batzuk.

7.– Zuzkidura-jarduketan zuzkidura-betebeharrak Udalari horien balio ekonomikoa ordainduz bete ahal izango dira, hala jardutea komeni dela justifikatu ondoren. Diru-sarrera horiek hirigintza-plangintzan ezarritako zuzkidura-helburuak eta -aurreikuspenak gauzatzeko inbertitu beharko dira.

7. artikulua.– Nagusiki bizitegi bideratzen diren hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketetako hirigintzako estandarrak.

1.– Hirigintzako estandarrek ukitutako zuzkidura-modalitateak honako hauek dira:

- a) Tokiko zuzkidura hiri-lurzoruan.
- b) Aparkalekua.
- c) Landaredia.

2.– Hiri-lurzoruko tokiko zuzkiduraren estandarra aurreikuspen hauen baterako kontsiderazioaren emaitza izango da:

a) Estandarraren gutxieneko edukia:  $2 \text{ m}^2/l$  edo  $2 \text{ m}^2/s$  sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako  $25 \text{ m}^2/s$  bakoitzeko ( $2 \text{ m}^2(l)/25 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$  edo  $2 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ). Kalkulua egiteko, dekretu honetako 6.4 artikuluan adierazitakoa aplikatuko da.

b) Estandarraren gehieneko edukia: dekretu honen 6.1.e) artikuluko xedapenen arabera kalkulaturako lurzati eraikigarriaren edo orubearen azalera konputagarriaren ( $\% 25 \times \text{Azal}_{\text{konp. Eremu}}$ )  $\% 25$ en baliokidea.

c) Nolanahi ere, komenigarria dela justifikatzen bada, hirigintza-plangintzak ehuneko horren ondoriozkoa baino azalera handiagoko zuzkidurak antolatu ahal izango ditu, are hainbat zuzkidura-jarduketei dagozkien zuzkidurak elkartuz ere.

3.– Aparkalekuaren hirigintzako estandarra hau izango da: gutxienez, aparkaleku 1 sestra gaineko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ aplku.}/100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), dekretu honen 6.4 artikuluan deskribatutakoaren arabera kalkulatuta.

4.– Landarediari buruzko hirigintzako estandarra:

a) Gutxieneko edukia: zuhaitz 1 sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ unit.}/100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), dekretu honen 6.4 artikuluan adierazitakoa-

ren arabera kalkulatuta, edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

b) Horri dagokionez, zuhaitz landatu berriak eta aurretik eskatu beharrekoek gain mantendu direnak zenbatuko dira.

5.– Estandar horiek antolatzea eta betetzea dekretu honen 6. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

8. artikulua.– Hiri-lurzorua nagusiki industria-erabilerara eta hirugarren sektoreko erabilerara bideratzen duten zuzkidura-jarduketetako hirigintzako estandarrak.

1.– Hirigintzako estandarrek ukitutako zuzkidura-modalitateak honako hauek dira:

a) Espazio libre publikoak.

b) Aparkalekua.

c) Landaredia.

2.– Espazio libreen estandarra zuzkidura-jarduketaren xede den lurzati eraikigarriaren edo orubearen azalera konputagarriaren ( $\% 2 \times \text{Azal}_{\text{konp. Eremua}}$ ) ehuneko 2ren baliokidea izango da, dekretu honen 6.1.e) artikuluko xedapenen arabera kalkulatuta.

3.– Aparkaleku-estandarren gutxieneko edukia honakoa izango da:

a) Aparkaleku 1 hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ aplku./}100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ).

b) Aparkaleku 1 industria-erabilerara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ aplku./}100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ). Hala ere, hirigintza-plangintzak estandarra egokitu ahal izango du jarduketaren ezaugarrien arabera.

4.– Landarediaren estandarra.

a) Gutxieneko edukia: zuhaitz 1 sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ unit./}100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

b) Horri dagokionez, zuhaitz landatu berriak eta aurretik eskatu beharrekoek gain mantendu direnak zenbatuko dira.

5.– Estandar horien antolamendua eta betearazpena dekretu honen 6. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira, industriako edo hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren neurrian.

## 2. ATALA

### HIRI-LURZORUKO JARDUKETA INTEGRATUETAN APLIKATZEKO ZUZKIDURAKO HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK

9. artikulua.– Hiri-lurzoruko jarduketa integratuetan hirigintzako estandarrak ezartzeko kontsiderazio orokorrak.

1.– Hiri-lurzoruko tokiko zuzkidurari dagokion hirigintzako estandarra antolatzeak eta betetzeak honako irizpide hauei jarraituko die:

a) Lurzoruan, azalera eraikian edo modu mistoan beteko da, hirigintza-plangintzak modu justifikatuan eta kasu bakoitzean zehazten dituen irizpideen arabera.

b) Ondoriozko zuzkiduraren % 30, gutxienez, lurzoruan antolatu beharreko tokiko espazio libre publikoetara bideratuko da.

Aldi berean, gainerako zuzkidura dekretu honen 2.f) artikuluan aipatzen diren eta hirigintza-plangintzan ezartzen diren erabileretara bideratuko da.

c) Espazio libreen azaleraren % 50ek berdegunearen berezko baldintzak izango ditu, salbu eta hirigintza-plangintzak edo urbanizazio-proiektuak ehuneko hori doitzea eta beste irizpide batzuetara egokitzea erabakitzen duten kasuetan, klima-aldaketara egokitzeko edo hura arintzeko xedearekin edo behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio.

d) Ekipamendu publikora bideratutako azalera eraikia (berria zein lehendik dagoena) birgaitzeko edo handitzeko eraiki eta laga egin beharko da, egitura besterik ez duen lokal edo eraikin baten berezko akaberekin, eta perimetroko itxitura azaleko akaberarekin, kanpoaldekoa behin-behineko itxitura izanik.

2.– Aparkalekuari dagokion hirigintzako estandarra antolatzea eta betetzea honako irizpide hauek egokituko da:

a) Ondoriozko aparkaleku-zuzkidura honako hauek bideratuko da:

1.– % 50 lau gurpileko edo gehiagoko ibilgailu motordunetara.

2.– Beste % 50a, bizikletetara.

Ehuneko horiek hirigintza-plangintzak birdoitu ahal izango ditu, behar bezala justifikatuta, udalerrian edo udalerriko zenbait aldetan sustatutako edo sustatu beharreko mugikor-tasun-neurriekin zerikusia duten arrazoiekin.

b) Ahal dela, hirigintza-plangintzak antolatutako lurzati pribatuetan ezarriz beteko da, eta, salbuesenez eta komeni edo behar dela justifikatu ondoren, espazio publikoan.

c) Gutxieneko neurria eta azalera bigarren xedapen gehigarrian ezartzen direnak izango dira.

3.– Jarduketa integratuari lotutako eremuaren azalera, hirigintzako estandarrak betetzeko kon-tuan hartuko dena, formula honen emaitza izango da:

$$\text{JI}Ag \times \text{GE koef.}$$

Hau da:

JIAg: jarduketa integratuen sartutako edo hari atxikitako lursailen azaleraren guztizkoa, bertan sartutako edo hari atxikitako sistema orokorren sareko zuzkiduretara bideratutakoak izan ezik.

GE koef.: hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren eta aipatutako jarduketa integratuaren eremuan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren guztizkoaren arteko zatiketarik ateratzen den koefizientea.

4.– Tokiko sistemen sareko zuzkiduretara bideratutako lursailek, lokalek, instalazioek eta azpiegiturek honako hauek guztiak egin ahalko dituzte:

a) Azpizona xehatu independenteak osatzea, osorik dagokion helbururako.

b) Beste tipologia batzuetako azpizona xehatuen parte izatea, betiere horien hirigintza-araubi-dea bateragarria bada aipatutako zuzkidurak bertan ezartzearekin.

c) Gainjarritako hirigintza-zonifikazioaren xede diren multzoen parte izatea.

5.– Betetzeko, jarduketa integratuaren eremua antolatuko da edo eremura atxikiko da, 12. artikuluan adierazitako zuzkidura-taldekatzea galarazi gabe.

6.– Dagoen hirigintza-eraikigarritasuna eta haren gehikuntza kalkulatzeko, baztertu egingo da honako hau: gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu ezin dena, zuzkidura publikoen hirigintza-estandarrek betetzeko egokiak diren erabileretarako bideratzen delako.

7.– Haren hirigintza-antolamenduari buruzko proposamenak haien kudeaketarekin edo gauzatzerekin zerikusia dutenekin osatuko dira, eta, horien artean, jarduketa integratuaren eremuan aurreikusitako hirigintza-garapenetan sartzearekin edo horiei atxikitzearekin zerikusia dutenekin.

Testuinguru horretan, eremu horretan sartutako edo hari atxikitako zuzkidurak gauzatzea bertan planteatutako hirigintza-garapenei dagozkien betebeharren parte izango da, hirigintza-plangintzak zehazten dituen baldintzetan eta irismenarekin.

Horri dagokionez, zuzkidura-garapen batean sartutako edo horri atxikitako tokiko zuzkiduretara bideratutako lursailak horren parte direla joko da, haren hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzearen ondorioetarako.

10. artikulua.– Nagusiki bizitegira bideratzen diren hiri-lurzoruko jarduketa integratuetako hirigintzako estandarrek.

1.– Hirigintzako estandarrei lotutako zuzkidura-modalitateak honako hauek dira:

a) Hiri-lurzoruko tokiko zuzkidura.

b) Aparkaleku publikoa eta pribatua.

c) Landaredia.

2.– Nagusiki bizitegi-erabilerara bideratzen diren jarduketa integratuko eremuetan aplikatu beharreko hirigintzako estandarrek, bai dekretu honetara egokitutako plangintzan, bai aurretik indarrean zegoen plangintzan, honako hauek dira:

a) Hiri-lurzoruko tokiko zuzkidurari dagokion hirigintzako estandarra: 8 metro karratu lur-zoru edo sabai, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 25 metro karratu sabaiko ( $8 \text{ m}^2(l)/25 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$  edo  $8 \text{ m}^2(s)/25 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), gauzatutakoarekiko, dekretu honen 9.6 artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatuta. Eduki hori, nolana ere, jarduketa integratuaren eremuko lursailen azaleraren % 35 edo gehiago izango da, dekretu honen 9.3 artikuluko xedapenen arabera kalkulatuta.

b) Nolanahi ere, komenigarria dela justifikatzen bada, hirigintza-plangintzak ehuneko horretatik ateratzen dena baino azalera handiagoko zuzkidurak antolatu ahal izango ditu.

3.– Aparkalekuaren hirigintzako estandarrek, gutxienez, aparkaleku 1 izango du bizitegitarako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ aplku.}/100 \text{ m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), erabilerara bererako gauzatutakoarekin alderatuta.

4.– Landarediari buruzko hirigintzako estandarra:

a) Gutxieneko edukia: zuhaitz 1 sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ unit./100 m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), dekretu honen 9.6 artikuluan adierazitakoaren arabera kalkulatuta, edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

b) Horri dagokionez, zuhaitz landatu berriak eta aurretik eskatu beharrekoek gain mantendu direnak zenbatuko dira.

5.– Artikulu honen 1. eta 2. paragrafoetan azaltzen dira nagusiki bizitegi-erabilerarako diren eta hirigintza-birkalifikatze baten ondorio diren jarduketa integratuko eremuetan aplikatu beharreko hirigintzako estandarrak. Nolanahi ere, gutxieneko edukia zehazteko, honako hauen guztizkoa zenbatuko da:

a) Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna, honako hauek izan ezik:

1.– Lehendik dagoena eta eraikin babestuei emandakoa, kultura babesteko araubideren baten eraginpean daudelako.

2.– Hirigintza-antolamendu berriarekin bat datozen bizitegi-eraikinetan dagoena.

b) Jarduketa integratuaren eremuaren azalera, sistema orokorren sarean dagoena eta hirigintza-antolamendu berrian aurreko a) apartatuan aipatutako gainerako eraikinei dagokiena izan ezik.

6.– Estandar horiek antolatzea eta betetzea dekretu honen 9. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

11. artikulua.– Hiri-lurzorua nagusiki industria-erabilerara eta hirugarren sektoreko erabilerara bideratzen duten jarduketa integratuetako hirigintzako estandarrak.

1.– Hirigintzako estandarren modalitateak. Gutxieneko estandarrak honako hauei dagozkienak dira:

a) Espazio libre publikoak.

b) Aparkalekua.

c) Landaredia.

2.– Espazio libre publikoen estandarra jarduketa integratuaren eremuko lursailen azalera konputagarriaren % 6ren baliokidea izango da ( $\% 6 \times \text{Azal}_{\text{konp. Eremua}}$ ), 9.3 artikuluko aurreikuspenen arabera kalkulatuta.

3.– Aparkaleku-estandarra, gutxienez, honako hau izango da:

a) Aparkaleku 1 sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko sabaiko 100 metro karratuko ( $1 \text{ aplku./100 m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), hirugarren sektoreko erabilerara bideratua, erabilera horretarako gauzatutakoarekiko.

b) Industria-erabilerarako eraikigarritasunari dagokionez, hirigintza-plangintzak zehazten duen aparkaleku kopurua.

4.– Landarediaren estandarra.

a) Gutxieneko edukia: zuhaitz 1 sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ unit./100 m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunarekiko,

salbu eta hirigintzako estandarrak betetzeko zuzkidura-erabilera konputagarrietara edo egokietara bideratutakoa, edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

b) Horri dagokionez, zuhaitz landatu berriak eta aurretik eskatu beharrekoez gain mantendu direnak zenbatuko dira.

5.– 9. artikuluko gainerako xedapenak aplikatuko dira, aurrekoekin bateragarriak diren neurrian.

### 3. ATALA

#### HIRIGINTZAKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK TALDEKATZEA ZUZKIDURA-JARDUKETETAN ETA INTEGRATUETAN HIRI-LURZORUAN

12. artikulua.– Zuzkidura-estandarrak taldekatzea.

1.– Plangintza orokorrak eta plangintza xehatuak zuzkidura-jarduketa nahiz jarduketa integratu biri edo gehiagori dagozkien zuzkidurak batera zein taldeka antolatzea erabaki ahal izango dute, honako edozein helburutarako: hiri-ehunen hirigintza-birkualifikazioa edo -berroneratzea; zuzkiduren konfigurazioa eta tamaina optimoa; zuzkidura publikoen ezarpena, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-helburu eta -irizpideen arabera; edo plangintza horrek behar bezala justifikatutako beste helburu batzuk lortzea.

2.– Taldekatze hori osatzeko, plangintzan hura kudeatzeko eta gauzatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, ukitutako zuzkidura-jarduketak eta jarduketa integratuak identifikatzearekin eta jarduketa horietako bakoitzak gauzatzeko horretan parte hartzeko irizpideak finkatzearekin lotutakoak barne.

### 4. ATALA

#### LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZAKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK

13. artikulua.– Tokiko zuzkiduren hirigintzako estandarrak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

Estandar horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 79. artikuluan ezartzen dira, eta honela daude osatuta:

a) Estandarrak aplikatzeko eta betetzeko eremuak egiturazko hirigintza-antolamenduaren tes-tuinguruan sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian mugatutako eta nagusiki bizitegira, industriara edo hirugarren sektorerara bideratutako sektore globalek osatzen dituzte.

Sektore bat hainbat tipologiatako erabilera orokorrez (nagusiki bizitegia, industria edo hirugarren sektorea) osatuta badago, zona bakoitzean aplikatu beharreko estandarrak aipatutako legean erabilera nagusiko modalitate bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

b) Espazio libreek lurzoru iragazkorren eta berdeguneen berezko baldintzak izango dituzte. Nolanahi ere, beste irtenbide mota batzuk erabili ahal izango dira, hirigintza-plangintzak edo urbanizazio-obren proiektuek behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, betiere horrekin klima-aldaketara egokitzea edo hura arintzea bilatzen bada.

c) Ekipamendu pribatuaren estandarra ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 57.2.e) artikuluan aurreikusitako erabileretara bideratuko da. Erabilera zehatzaren araberrako banaketa eta koka-pena, zuzkidura publikoek izango dutenarekin batera, antolamendu xehatuaren bidez egingo da,



kontuan hartuta esparruan zenbatetsitako beharrak, dauden toki-zuzkidurak edo indarreko hirigintza-plangintzan eta plangintza sektorialean aurreikusitakoak.

d) Landarediaren estandarra betetzeko, gutxienez zuhaitz 1 landatu edo kontserbatuko da bizitegi- edo industria-erabilerara nahiz hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzako etxebizitza berri bakoitzeko edo 100 metro karratu sabaiko ( $1 \text{ unit./100 m}^2(s_{\text{Gehikuntza}})$ ), eta gehikuntza hori aurrez gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunarekikoa izango da.

e) Aparkalekuari dagokion hirigintzako estandarra antolatzea eta betetzea honako irizpide haue-tara egokituko da:

1.– Zuzkidura publikoetara bideratutako lursailetan antolatu beharreko aparkalekuen zuzkidura honako haue-tara bideratuko da:

a) % 50 lau gurpileko edo gehiagoko ibilgailu motordun konbentzionaletara.

b) Beste % 50a, bizikletetara.

2.– Titulartasun pribatuko lurzatietan antolatu beharreko aparkalekuen zuzkidura hona bidera-tuko da:

a) % 50 lau gurpileko edo gehiagoko ibilgailu motordunetara.

b) Gainerako % 50a, bizikletetara.

3.– Gutxieneko neurria eta azalera bigarren xedapen gehigarrian ezartzen direnak izango dira.

4.– Aurreko 1. eta 2. azpiapartatuetan ezarritako ibilgailu mota desberdinetarako aparkalekuen ehunekoak hirigintza-plangintzak birdoitu ahal izango ditu, behar bezala justifikatu ondoren, uda-lerrian edo bertako zenbait tokitan sustatutako edo sustatu beharreko mugikortasun-neurriekin lotutako arrazoiengatik.

f) Lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasuna eta gehikuntzako kalkulatze-ko, dekretu honen 9.6 artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

g) Tokiko sistemen sareko zuzkidure-tara bideratutako lursailek, lokalek, instalazioek eta azpie-giturek honako hauek guztiak egin ahalko dituzte:

1.– Azpizona xehatu independenteak osatzea, osorik dagokion helbururako.

2.– Beste tipologia batzuetako azpizona xehatuen parte izatea, betiere horien hirigintza-araubi-dea bateragarria bada aipatutako zuzkidurak bertan ezartzearekin.

3.– Gainjarritako hirigintza-zonifikazioaren xede diren multzoen parte izatea.

h) Estandarrak betetzeko, kasuan-kasuan ukitutako eremua edo sektorea antolatuko da.

#### IV. KAPITULUA

#### SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREAREN ZUZKIDURA-ESTANDARRAK ERAIKINAK BIRGAITZEKO EDO HIRI-BERRONERATZEKO JARDUKETETAN

14. artikulua.– Hirigintzako estandarrak eraikinak birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko jarduketetan.

Bizitegi-zuzkidurako jarduketak Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 43. artikuluan jasotako erai-kinak birgaitzeko edo hiria berroneratzeko eremuetan egiten direnean, ez dira eskatuko dekretu

honen II. eta III. kapituluetan definitutako zuzkidura publiko berriak, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeari lotutakoak.

## V. KAPITULUA

### BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA-ESTANDARRAK

15. artikulua.– Etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrak eta horiek betetzea.

Udalaren hirigintza-plangintzak zehaztuko du babes publikoko araubideren bati atxikita dauden etxebizitzetarako kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba hori, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 80. artikuluan ezarritako estandarrei, zenbatekoei eta espazioa banatzeko irizpideei lotuko zaie, eta honela osatuko dira:

a) Nagusiki bizitegi-erabilera duten jarduketa integratuak, hiri-lurzoru finkatugabeen: bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gordeko da, gutxienez, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratutako lursailetan, honako baldintza hauekin:

1.– Babes sozialeko etxebizitzetarako, beharrezko eraikigarritasuna gordeko da, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 20ra iritsi arte, gutxienez.

2.– Araubide autonomikoko edo udal-araubideko etxebizitza tasatuetarako gordeko da babes publikoko araubideren batera bideratutako bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40ko gutxienekoa osatzeko behar den eraikigarritasuna, aurreko puntua betetzeko gordetakoak kenduta.

b) Bizitegi-erabilera nagusi den erabilera orokorreko lurzoru urbanizagarriko sektoreak: bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gordeko da, gutxienez, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratutako lursailetan, baldintza hauekin:

1.– Babes sozialeko etxebizitzetarako, beharrezko eraikigarritasuna gordeko da, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 55era iritsi arte, gutxienez.

2.– Araubide autonomikoko edo udal-araubideko etxebizitza tasatuetarako gordeko da babes publikoko araubideren batera bideratutako bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75eko gutxienekoa osatzeko behar den eraikigarritasuna, aurreko puntua betetzeko gordetakoak kenduta.

c) Estandarrak betetzeko erreferentziazko eraikigarritasuna hau da: bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza, aurretik gauzatutakoarekiko.

d) Hirigintza-eraikigarritasuna dekretu honen 9.6 artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatu da.

e) Plangintza orokorra berrikusteko espedienteen likidazio-txostena:

1.– Plangintza orokorra berrikusteko espedienteetan, berrikusi beharreko plangintzan aurreikusitako bizitegi-garapenen gauzatze-mailari buruzko likidazio-txosten xehatua jasoko da, eta, horien barruan, aipatutako estandarrei dagokien bizitegi-eraikigarritasunari buruzkoa, bai eta berrikuspena egiteko uneko egoerari buruzkoa ere.

2.– Likidazio-txosten hori egiteko, plangintza orokorra berrikusteko egunean hirigintza-antolamendua gauzatzeke duten eremuek, baldin haien antolamendu xehatuko plangintzak 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzen estandarrak betetzera egokitutako egiturazko antolamendua gara-

tzen badu eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Laugarren Xedapen Iragankorraren laugarren puntuari ezarritako epeen arabera izapidetu bada, estandar horiek betez amaituko dute hirigintza-eraldaketa, eta eremu horiek ez dira kontuan hartu behar plangintza orokorra berrikusteko espedienteak betetzeko garaian.

16. artikulua.– Etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuetsita dauden egikaritze-unitateak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 80.6 artikuluan xedatutakoa dela medio:

a) Jarduketa integratuetan mugatutako egikaritze-unitateak babes publikoko araubide bati atxikita dauden etxebizitzetarako lurzorua erreserbatzeko betebeharratik salbuetsizat jo ahalko dira, baldin eta 20 etxebizitzako edo gutxiagoko etxebizitza kopurua edo, kopuru hori zehaztuta ez badago, bi mila metro karratuko bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza aurreikusten bada, dekretu honen 9.6 artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulaturik. Salbuespen horrek egikaritze-unitate bakoitzari egiten dio erreferentzia modu autonomoan eta berezian.

b) Salbuespen horri heldu nahi dioten pertsona edo erakunde publiko nahiz pribatuak udalari idatzizko eskaera bat bidali beharko diote, eta beren titulartasunak egiaztatu beharko dituzte. Jabetzak titular bat baino gehiago dituztenak, eskaera egiteko eremuko lurzoru-azaleraren jabetzaren erdia baino gehiago ordezkatzen dutenen arteko akordioa egin beharko da.

17. artikulua.– Bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren transferentziak eta estandarren zenbaketa orokorra.

1.– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 80. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta bertan adierazitakoaren arabera hala badagokio, babes publikoko etxebizitzaren estandarrak honako modu hauetan bete ahal izango dira:

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

b) Osorik betez, egiturazko antolamenduaren berrikuspen integralerako espedienteetan.

c) Bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako denean, araubide hori berrikuspenaren xede den plangintza orokorrean planteatutako osorik betetzeko eta transferitzeko proposamenek ukituta dagoenean eta plangintza horren indarraldian gauzatu ez denean, kontuan hartu beharko da berrikuspen-espedienteak bete beharreko legezko estandarrei gehitzeko. Horretarako, 15.e) artikuluan adierazitako likidazio-txostenak horri dagokion egoeraren azterketa jasoko du, berrikuspena egiten den unean.

2.– Salbuespen gisa, gauzatzeko dagoen babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egitera bideratutako bizitegi-erabilerarako hirigintza-erakigarritasuna ez zaie gehitu beharko berrikuspen-espedienteak bete beharreko legezko estandarrei, baldin haren antolamendu xehatutako plangintza 15.e.2 artikuluan aurreikusitako egoeran badago. Erakigarritasun hori gauzatzeko, aurreko plangintzan ezarritako estandarrak bete beharko dira.

3.– Behin-behinean onartutako plangintza orokorreko dokumentuak xehetasunez azalduko ditu bizitegi-erakigarritasun babestua transferitzeko aurreikusitako xedapenak. Xedapen horretan, ukitutako eremuak identifikatuko dira eta artikuluko honen aurreko apartatuetan azalduko diren gaiak jasoko dira.

4.– Etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak baimena eman ahal izango du etxebizitza-eraikigarritasun babestua transferitzeko edo babestutako etxebizitzen estandarrak osorik betetzeko. Behin-behinean onartutako plangintza orokorreko dokumentuari dagokionez Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena egin ondoren eman ahal izango da baimen hori. Dokumentu horretan, transferentziaren edo osorik betetzearen alde egingo da. Nolanahi ere, baimen horrek bat etorri beharko du Batzorde horren txostenean adierazitakoarekin. Transferentzia hori baimentzeko, lehenago edo aldi berean babes publikoko etxebizitza kopuru bera egikaritzea bermatu beharko da eskaera egiten den unean.

## VI. KAPITULUA

### HIRIGINTZAKO ESTANDARRAK ETA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETA

18. artikulua.– Hirigintzako estandarrak eta plangintza orokorraren berrikuspen integrala edo partziala.

1.– Plangintza orokorraren berrikuspen integraleko edo partzialeko espedienteak indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko dira, dekretu honetan araututako hirigintzako estandarrak barne.

2.– Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza duten egiturazko antolamenduaren berrikuspenek justifikatu egin dezakete nahikoak direla berrikusten ari diren plangintzan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokien eta babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzen erreserbak. Nolanahi ere, erreserba-aldaketa hori egiteko, Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen organoaren baimena beharko da.

19. artikulua.– Hirigintzako estandarrak eta plangintza orokorraren aldaketa puntuala.

Plangintza orokorraren aldaketa puntualeko espedienteak indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko dira, dekretu honetan araututako hirigintzako estandarrak barne, honako irizpide hauen arabera:

a) Lursailak hiri-lurzoru gisa birsailkatzen badira, aldaketa puntuala:

1.– Besteak beste Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 83. artikuluan xedatutako irizpideetara egokituko da.

2.– Aldez aurretik antolatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna aldatu beharreko plangintzan ezarritako araubide juridiko-urbanistikoaren, etxebizitza babestuaren edo sustapen librearen mende egongo da.

b) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 105. artikularen 2. eta 5. apartatuetan ezarritakoaren arabera, aldaketa puntuala zuzkidura-bizitokien zuzkidura gehitzearekin osatu behar den kasuetan, plangintza orokorrean aurreikusitako sobe-rakinak kontuan hartu eta zenbatu ahal izango dira, zuzkidura horretarako eskatutako legeko gutxienez.

Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaren arloko eskumena duen organoaren baimena beharko da, hirigintza-plangintzan sartu behar diren zuzkidura-bizitokien erreserbak nahikoak direla justifikatzeko.

c) Plangintza orokorraren eta hura garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuaren aldaketa dekretu honen xedapenetara egokituko da, eta, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari

buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 105.4 artikulura ere bai, tokiko sistemen sarearen hirigintzako estandarrei dagokienez, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari aplikatzeko direnez.

Espazio libreen soberazko tokiko zuzkidura duen eremu batean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) ezarritako xedapenen ondoriozko tokiko espazio libreen zuzkidura handiagoa bada dekretu honetan hiri-lurzoruko tokiko zuzkidurarako edo tokiko espazio libreetarako ezarritakoen ondoriozkoa baino, dekretu honetan eskatutako tokiko zuzkiduren betebeharrak betetzat joko dira, tokiko espazio libre horien bidez.

Ez bada hala, antolatu beharreko tokiko espazio libreak dekretu honen estandarra betetzeko beharrezkoak diren gainerako zuzkiduren antolamenduarekin osatuko dira.

d) Urbanistikoki eraldatu ez diren eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dauden lursailek eta, horrez gain, aldaketa puntualaz baliatuta hiri-lurzoru gisa birsailkatu direnek bete egin beharko dituzte lurzoru urbanizagarriei dagozkien estandarrak, gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasunei eta tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikotarako eta babes publikoko etxebizitzatarako lursail-azaleren erreserbei dagokienez, 2/2006 Legean eta dekretu honetan adierazitako aldaketak eta modulazioak gorabehera.

**LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA.**– Plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunak egokitzeko modua.

1.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko mugak automatikoki aplikatzeari dagokionez bigarren xedapen iragankorrean ezartzen duena betetzeko, egiturazko hirigintza-antolamendua egokitzeko dokumentuak honako bide hauetako bat hartzeko aukera izango du, lurralde-antolamenduan eta hirigintzako legedian xedatutakoari jarraikiz:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko edo gutxitzeko agindua ematea.
- b) Antolamendu-eremuaren azalera murriztea edo handitzea.
- c) Eremuaren barneko edo eremuari atxikitako sistema orokorretarako lurzoruen azalera murriztea, horiek lortzeko.

2.– Egokitzapena honako bi modu hauetan egin daiteke:

- a) Automatikoa. Ez da beharrezkoa egiturazko antolamenduaren plangintzarako dokumentu berririk idatzi eta izapidetzea, eta antolamendu xehatuaren dokumentuan justifikatu egin behar da hautatutako konponbidea.
- b) Egokitzapen-dokumentuaren bidez. Egiturazko antolamendurako dokumentu bat, udalerriri osoan edo zati batean eragina izango duena, idatziz eta izapidetuz.

**BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.**– Aparkalekuen neurria.

Jarraian aipatzen diren ibilgailu-modalitateetako aparkalekuen gutxieneko neurria eta azalera honako hauek dira:

a) Lau gurpleko edo gehiagoko ibilgailu motordunak. Dekretu honetan araututakoak: 88/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.

b) Bizikletak: 0,80 m zabal eta 2,10 m luze. Hirigintza-plangintzak neurri horiek doitu ahal izango ditu berriz, egokitzat jotzen diren baldintzetan, justifikatu ostean.

c) Beste ibilgailu batzuk: hirigintza-plangintzak zehazten duen neurria edo azalera.

**HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA.**– Tokiko zuzkidurak gehitzeko beharrik eza hirigintza-plangintzaren egiturazko antolamendua berrikusteko prozeduran.

1.– Hirigintza-plangintzak, berrikuspenean, arrazoituta justifikatu ahal izango du ez dagoela tokiko zuzkiduren beharrik hala zehazten dituen zuzkidura-jarduketetan.

2.– Horretarako, justifikatu egin behar da, hirigintza-plangintzaren berrikuspenean zehazten den hiri-lurzoruaren hedadura, dekretu honen III. kapituluaren lehen atalean aurreikusitako zuzkidura-beharrak betetzen direla, zuzkidura-jarduketaren eremu bakoitzari dagokion proportzioan.

3.– Hirigintza-antolamenduan aurreikusitako irabazi-asmoko erabileren eta zuzkidura-erabile-  
ren arteko aurreko oreka bermatze aldera, plangintzak gehieneko eta gutxieneko muga batzuk ezarri ahal izango ditu, tokiko zuzkidura berririk ez dela behar justifikatzeko balioko dutenak.

**XEDAPEN IRAGANKORRA.**– Hirigintza-plangintza orokor eta xehatuaren araubide iragankorra.

Dekretu honetako xedapenak hirigintza-plangintza orokorreko eta xehatuko tresnetan aplikatuko dira, bai eta hasieran, indarrean jartzean, onartu ez diren beronen aldaketa eta berrikuspenak ere.

**XEDAPEN INDARGABETZAILEA**

Indargabetuta geratzen da Hirigintzako Estandarrei buruzko Dekretua (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa), bai eta hirigintzako estandarren arloan dekretu honetan xedatutakoarekin kontraesanean edo haren aurka dagoen erregelamenduzko xedapen oro ere.

**AZKEN XEDAPENA.**– Indarrean jartzea.

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

Vitoria-Gasteizen, 2025eko otsailaren 18an.

Lehendakaria,  
IMANOL PRADALES GIL.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.