

DEKRETU ZK./DECRETO
NUM.
2026006884
09/10/2026

Erref/Ref:	2026/8997V
Proz/Proc:	Ordenanzas
Urbanismo	

Ikusirik Alkatzaren 3932/2025 Dekretuaren bidez onartu zela 2026ko ekitaldirako Urteko Araugintza Plana, eta bertan aurreikusten da «Indarrean dagoen Plan Orokorren garapenari buruzko hirigintza-araudia aldatzea eta/edo onartzea, bai egiturazko antolamenduari dagokionez, bai antolamendu xehatuari eta/edo ordenantzari dagokionez» garatzea.

Kontuan hartuta Bulego Teknikoko zerbitzu juridikoen txostena, 2026ko urriaren 8koa, ebazpen honen oinarri dena.

Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legearen 133. artikuluan aurreikusitakoaren arabera eta Toki Araubidearen Oinarriak Arazten dituen 7/1985 Legearen 21.1 a) eta s).

Visto que mediante Decreto de Alcaldía núm. 3932/2025 se aprobó el Plan Anual Normativo para el ejercicio 2026, y que en el mismo se contempla desarrollar la «Modificación y/o aprobación de normativa urbanística en relación con el desarrollo del Plan General vigente, tanto a nivel de ordenación estructural como pormenorizada y/o ordenanza».

Tomando en consideración el informe de los servicios jurídicos de la Oficina Técnica, de fecha 08 de octubre de 2026, que sirve de base a esta resolución.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común y en uso de las atribuciones establecidas por el art. 21.1 a) y s) de la Ley 7/1985, de Reguladora de Bases de Régimen Local.

XEDATZEN DUT:

DISPONGO:

Bakarra.- «LEIOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORAREN ALDAKETA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO GUTXIENEO BIZIGARRITASUN-BALDINTZEI BURUZKO DEKRETURA EGOKITZEKO» onartzeko ekimenari buruzko aurretiazko kontsulta publikoa egitea, hamar (10) egun balioduneko epean, udal-taula elektronikoan eta

Único.- Realizar una consulta pública previa en relación con la iniciativa de aprobación de la «MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA, DE ADAPTACIÓN AL DECRETO DE CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN LA CAPV», por plazo de diez (10) días hábiles, mediante publicación en el tablón electrónico municipal y en

<https://leioazabalik.leioa.net/eu/consulta-previa>

webgunean argitaratuz, etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuen eta antolakunderik ordezkararren iritzia jasotzeko, eta honako hau zehaztea:

- **Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak:**

- Proposamen honek zuzendu egiten du HAPOn zehaztapenen (2001 eta 2002 artean onartuak) eta «80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen» ren arteko desfasea. Horrela, bizigarritasun-irizpideak egokitzen dira, udalerrian aplikatu beharreko arau-esparrua bateratuz. Horren ondorioz, bizigarritasun-baldintzak eta eraikitako espazioaren kalitatea hobetuko dira.
- Egokitzapen horrek aukera emango du, halaber, HAPOk zehaztapen zaharkituak ezabatzeke, hirigintza-legerian (adibidez, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina) eta goi-mailako araudi teknikoan (adibidez, Eraikuntzaren Kode Teknikoa, aurrerantzean EKT) jasotako baldintzek gainditu dituztelako; indarrean dagoen testua interpretatzeko irizpideak argitzeke; eta behar bezala araututa ez zeuden konponbideak zehazteko.

- **Berorren beharra eta onarpenaren egokitasuna:**

- Proposatzen den aldaketa beharrezkoa da, 80/2022 Dekretuak udal-araudia arau honen aurreikuspenetara egokitzeko emandako agindua betetzen duelako. Hau da, Leioako Udalak bere hirigintza-plangintza egokitu behar du, bizigarritasuneko, irisgarritasuneko eta bizitegi-diseinuko gutxienezko parametro autonomikoak aplikatzen direla ziurtatzeko.
- Onartzea egokia da, Leioako arau-esparrua lehenbailehen eguneratzeko aukera ematen baitu. 2/2006 Legea (LHeL), ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren 75.1 eta 99. artikuluen arabera aldaketa gisa izapidetzen denez, erregulazio-egokitzapena arindu egiten da, gaur egun abian

<http://leioazabalik.leioa.net/consulta-previa>,

para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, determinando al respecto:

- **Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:**

- Esta propuesta corrige el desfase normativo existente entre las determinaciones del PGOU (aprobadas entre los años 2001 y 2002) y el «DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco». De este modo se adaptan los criterios de habitabilidad, unificando el marco normativo aplicable en el municipio. Como resultado, se mejorarán las condiciones de habitabilidad y la calidad del espacio edificado.
- Esta adaptación también permitirá eliminar determinaciones del PGOU anticuadas, por haber sido superadas por condiciones recogidas en legislación urbanística (ej: Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y normativa técnica de carácter superior (ej: el Código Técnico de Edificación, en adelante CTE); la aclaración de criterios interpretativos del texto vigente; y la concreción de soluciones que no quedaban suficientemente reguladas.

- **Necesidad y oportunidad de su aprobación:**

- La modificación que se propone es necesaria porque da cumplimiento al mandato del D80/2022 de acomodar la normativa municipal a las previsiones de esta norma. Es decir, el Ayuntamiento de Leioa tiene que adaptar su planeamiento urbanístico para asegurar que se aplican los parámetros mínimos autonómicos de habitabilidad, accesibilidad y diseño residencial.
- Su aprobación es oportuna, ya que permite actualizar el marco normativo de Leioa sin demoras. Al tramitarse como una modificación según los artículos 75.1 y 99 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LvSU), se agiliza la adaptación regulatoria, sin tener que esperar a la aprobación definitiva de la

den HAPOren berrikuspen orokorra behin betiko onartu arte itxaron behar izan gabe. Horrek eragin positiboa izango du etorkizuneko tokiko eraikuntza-jarduketaren garapenean.

- **Arauaaren helburuak:**

Ordenantza hauek helburu hauek dituzte:

- Indarrean dagoen HAPOren testua eguneratzea, alderdi morfologiko eta estetikoen erregulazio xehatuari, segurtasun-, egonkortasun-, estankotasun-, irisgarritasun-, osasungarritasun- eta funtzionaltasun-betekizunei eta hirigintza-eraikigarritasuna eta lurzoruaaren xedea definitzen ez dituzten gainerako baldintzei dagokienez 2/2006 Legearen (LHeL) 75.3 artikuluan adierazitakoaren arabera.
- Hirigintza-araudiak (hala nola Lurzoruaaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, LHBLTB) edo goragoko mailako arau teknikoek (hala nola Eraikuntzaaren Kode Teknikoak, EKT) gainditzean zaharkituta geratu diren HAPOko zehaztapenak indargabetzea.
- Plan Orokorraaren indarreko testua interpretatzeko irizpideak argitzea eta arau-garapen handiagoa eskatzen zuten alderdien erregulazioa osatzea.

- **Balizko konponbide alternatiboak erregulatzaileak eta ez-erregulatzaileak:**

- Gaur egungo egoerari eustea eta HAPO ez aldatzea izango litzateke aukera ez-erregulatzaile bat. Kasu horretan, 80/2022 Dekretua zuzenean aplikatuko luke arau-hierarkiaren printzipioak, eta indarrean dagoen plangintzaaren zehaztapenekin batera egongo litzateke, baldin eta haren eskakizunen aurkakoa ez bada edo haren eskakizunak murrizten ez baditu. Hala ere, aukera hori baztertu egin behar da; izan ere, bi arau-testuen bizikidetzak interpretazio-gatazkak eta segurtasun juridikorik eza sortzen ditu batzuetan.
- Beste aukera arautzaile bat aldaketak Leioako Plan Orokor berrian txertatzea izango litzateke, gaur egun izapidetzen ari den berrikuspen globala aprobetxatuz (Aurrerapen-fasea). Hala ere, aukera hori ere baztertu egin

revisión general del PGOU, actualmente en marcha. Ello redundará positivamente en el desarrollo de las futuras actuaciones edificatorias locales.

- **Objetivos de la norma:**

Los objetivos que se proponen las ordenanzas son:

- Actualizar el texto del PGOU vigente, en lo que respecta a la regulación pormenorizada de aspectos morfológicos y estéticos, requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, y las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, conforme a lo señalado en el artículo 75.3 de la Ley 2/2006, (LvSU).
- Derogar las determinaciones del PGOU que hayan quedado obsoletas al ser superadas por normativa urbanística (como el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU) o normas técnicas de rango superior (como el Código Técnico de la Edificación (CTE)).
- Esclarecer criterios interpretativos del texto vigente del Plan General y completar la regulación de aspectos que requerían de mayor desarrollo normativo.

- **Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:**

- Una alternativa no regulatoria consistiría en mantener la situación actual y no modificar el PGOU. Bajo este supuesto, el Decreto 80/2022 se aplicaría de forma directa por el principio de jerarquía normativa, coexistiendo con las determinaciones del planeamiento vigente que no lo contravengan ni rebajen sus exigencias. No obstante, esta opción debe desecharse, ya que la convivencia de ambos textos normativos genera en ocasiones conflictos interpretativos e inseguridad jurídica.
- Otra alternativa regulatoria consistiría en integrar las modificaciones en el nuevo Plan General de Leioa, aprovechando la revisión global que actualmente se encuentra en tramitación (fase de Avance). Sin embargo,

behar da; izan ere, HAPO baten izapidetze integrala prozedura konplexua da, hainbat urtez luzatu ohi dena, eta horrek justifikatu gabeko atzerapena ekarriko luke araudiaren eguneratzean.

esta opción también debe descartarse, ya que la tramitación integral de un PGOU es un procedimiento complejo que suele prolongarse durante varios años, lo cual supondría una demora injustificada en la actualización de la normativa.

Alkateak, horrela agindu eta izenpetu du
Idazkariak kontuan hartu du, Ebazpen liburuan
transkribatzeko,

Así lo mandó y firmó el Sr. Alcalde,
Tomado en razón por la Secretaria para la
transcripción al libro de resoluciones,

Documento firmado electrónicamente
por el Sello de Secretaría del
Ayuntamiento de Leioa
DEKRETU ZK./DECRETO 24/589 y
2024/2686