

# DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

## 1050

*DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.*

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tras el transcurso de más de doce años desde la promulgación del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se hace preciso su reconsideración para adecuar sus determinaciones a las necesidades actuales y tratar de ajustar algunas cuestiones que se han visto insuficientemente claras durante este período de aplicación de su contenido.

La principal cuestión incide en los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales de aplicación en el suelo urbano y, más en concreto, en la necesidad de adecuarlos a las particularidades propias y diferenciadas de los desarrollos urbanísticos objeto de ejecución bien como actuaciones de dotación, bien como actuaciones integradas, en la medida en que responden a diferentes tipos de condicionantes urbanísticos.

A la anterior cabe añadir la conveniencia de determinar con la debida claridad los parámetros de regulación de los estándares urbanísticos a los efectos de su cumplimiento, comprendidos, entre otros, el ámbito y los terrenos de referencia, incluyendo su superficie, y la edificabilidad a tener en consideración.

Además, es preciso alcanzar la integración, en los estándares urbanísticos, de premisas y objetivos vinculados a la sostenibilidad e incentivar una ordenación urbanística inclusiva, a través de un modelo de ciudad identificado en el planeamiento urbanístico y que responda a los requerimientos, inquietudes y anhelos de la sociedad actual, para conformar unos entornos habitables alineados con la Agenda Urbana del País Vasco y la Agenda de Desarrollo Sostenible y en los que ninguna persona quede atrás.

Por estas razones, en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, este Decreto responde a los criterios materiales y de sistematización que se exponen a continuación.

El Decreto se compone de siete capítulos, diecinueve artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria y otra derogatoria. El Capítulo Preliminar de disposiciones generales; el Capítulo Primero, relativo a los límites a la edificabilidad urbanística; el Capítulo Segundo, sobre los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales; el Capítulo tercero, de estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales que, con cuatro secciones conforma el cuerpo principal del texto normativo; el Capítulo cuarto, sobre estándares dotacionales de la red de sistemas generales y locales en las actuaciones de rehabilitación de edificios o regeneración urbana; el Capítulo quinto que versa sobre los estándares de vivienda de protección pública; y, por último, el Capítulo sexto, relativo a los estándares urbanísticos y la alteración de la ordenación urbanística.

En el Capítulo Preliminar, que consta de dos artículos, se determina, en el primero, el objeto del Decreto, y, en el segundo, se incluye un glosario de los principales conceptos utilizados en el Decreto y que permiten su más sencilla articulación e interpretación (estándar urbanístico, edificabilidad urbanística previamente materializada, edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada, uso urbanístico predominante, red dotacional,

dotación local de suelo urbano, aparcamiento, suelo permeable y zona verde, zonificación urbanística superpuesta, subzona pormenorizada, actuación de dotación y población actual).

Así, su objeto está centrado en la determinación, en desarrollo de la citada Ley, de los parámetros reguladores de diversos elementos como los límites de la edificabilidad urbanística, el estándar de viviendas de protección pública y de alojamientos dotacionales o los estándares urbanísticos dotacionales, diferenciando en este caso, los propios de las redes de los sistemas generales y los de los sistemas locales.

A su vez, de los conceptos incluidos en el mencionado glosario, merecen una particular atención los cinco que se indican a continuación:

En primer lugar, se considera preciso clarificar las referencias que se hacen en la Ley 2/2006, de 30 de junio, a los incrementos de la edificabilidad. Entre los que cabe destacar, por su impacto directo en el presente Decreto el incremento de la edificabilidad urbanística (Preámbulo, artículos 22.2, 25.2, 80.3, 137), o, por su afección transversal, las relativas al incremento de la edificabilidad urbanística ponderada (artículos 11.3.2, 25.2, 27.2). Por esta razón y a efectos del posterior establecimiento del procedimiento para la determinación de la edificabilidad urbanística de incremento y a su vez, para la determinación y el cumplimiento de los correspondientes estándares, en los supuestos regulados por el presente Proyecto de Decreto, se definen, por un lado, el concepto de edificabilidad urbanística previamente materializada, y, por otro, la edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada.

En segundo lugar, la denominada *dotación local de suelo urbano*, que incluye un conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a distintos fines dotacionales (espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos; infraestructuras de servicios urbanos). Todos esos elementos y usos, incluidos los equipamientos privados, tienen carácter dotacional en la medida en que son referentes de ordenación de servicios de proximidad, así como de calidad urbana.

En tercer lugar, la consideración del *aparcamiento* como el espacio de estacionamiento tanto del tradicional coche o automóvil, como de otro tipo de vehículos (bicicleta, motocicleta, silla de ruedas), de conformidad con el concepto de vehículo establecido en las disposiciones vigentes en materia de tráfico y circulación (Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial). En ese contexto, el estándar de aparcamiento objeto de este Decreto se vincula, solo a los vehículos de motor de cuatro o más ruedas y a las bicicletas, incorporando estas últimas como elemento clave para desarrollar los objetivos propios de la movilidad sostenible. Considerando las reservas de aparcamiento contempladas en el presente Decreto como la dotación mínima requerida para esos dos tipos de vehículos, las exigencias de aparcamientos referentes a otro tipo de vehículos que, en su caso, pudiera determinar el planeamiento urbanístico han de ser consideradas como adicionales a las requeridas por este Decreto.

En cuarto lugar, la zonificación urbanística superpuesta, consistente en la superposición de distintas zonas con uso de calificación global y subzonas con calificaciones pormenorizadas, tanto de uso privativo como de dominio público, como posible marco de ordenación e implantación de las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos. Se pretende con ello, facilitar la implantación de las dotaciones principalmente en los desarrollos urbanísticos objeto de ejecución bien con actuaciones de dotación bien con actuaciones integradas y por tanto, no pretende afectar a zonas o subzonas existentes con algún tipo de protección natural o cultural, que en todo caso, deberán atender a la regulación que ordene esos espacios.

jueves 6 de marzo de 2025

En quinto lugar, la actuación de dotación, considerando como tal aquella que se produce en parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.

Asimismo, el Decreto contempla la consideración de actuación de dotación aquella que se produce en parcela susceptible de edificación recogida en el apartado 2 del artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de la misma y para la cual el nuevo planeamiento identifica la necesidad de completar las cesiones de dotaciones necesarias para reajustar su proporción con la edificabilidad urbanística atribuida por la nueva ordenación.

A los efectos de lo previsto en el presente Decreto, tienen la consideración de actuación de dotación las definidas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En este sentido, en aplicación de este Decreto, a las actuaciones en las que se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada que no conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística, y se trate de actuaciones de dotación, no les corresponderá el levantamiento de carga dotacional local alguna. Por otro lado, no se considerarán actuaciones de dotación, las actuaciones en ejecución del planeamiento anterior que no conlleven incremento de la edificabilidad urbanística previamente ordenada.

Con el objeto de alcanzar toda la casuística identificada para las actuaciones de dotación, el presente Decreto identifica dentro del término de solar, en desarrollo del artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tanto aquel que se encuentra edificado, como el que aún no lo ha sido.

En el Capítulo I, que consta de un único artículo, se desarrollan los parámetros reguladores de los estándares referidos a la edificabilidad mínima y máxima establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que se vinculan a los usos globales (residencial, industrial y terciario). Ese desarrollo incide, fundamentalmente, en la identificación de los ámbitos de aplicación, la posibilidad de ser edificados y el cumplimiento de dichos estándares. Asimismo, se amplía la posibilidad de disminución de la edificabilidad urbanística mínima recogida en el artículo 77.6 de la ley para cierta casuística.

En el Capítulo II, relativo a los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales, se desarrollan, en el primero de sus dos artículos, los parámetros reguladores de los espacios libres correspondientes a la red de sistemas generales y, en el segundo, los alojamientos dotacionales establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Para el cálculo del estándar de espacios libres públicos de la red de sistemas generales y la correcta consideración tanto de la situación real existente en el momento de elaboración del planeamiento, como de las previsiones establecidas en el artículo 78 de la citada ley, se identifica la población a considerar a los efectos del cumplimiento del estándar (cinco metros cuadrados de suelo por habitante). Con este objetivo, se considera la población existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento urbanístico general y la vinculada a los nuevos desarrollos residenciales previstos, calculada a razón de un habitante por cada veinticinco metros cuadrados de techo de uso residencial de incremento. Asimismo, se establece que el cincuenta por ciento de la superficie de los citados sistemas generales dispondrá de las condiciones propias de las zonas verdes.

En el Capítulo III, relativo a los estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales se diferencian, por un lado, en las secciones primera, segunda y tercera, respectivamente, los estándares relativos a las actuaciones de dotación, a las integradas y su posible agrupación, y por otro, en la sección cuarta, los estándares del suelo urbanizable sectorizado.

Así, la distinción, en las dos primeras secciones de los estándares dotacionales previstos en el suelo urbano no consolidado responde, entre otros, a las premisas que se exponen a continuación.

En primer lugar, el tratamiento diferenciado de los desarrollos urbanos objeto de ejecución bien como actuaciones de dotación, bien como actuaciones integradas, por tratarse de distintos tipos de objetivos y condicionantes urbanísticos. Así, los desarrollos sujetos a actuaciones integradas tienen el fin de reformar o renovar la urbanización de los ámbitos de la trama urbana afectados en cada caso, y sus objetivos son equivalentes a los de las actuaciones de nueva urbanización, y generan una alteración significativa de las características y los condicionantes de la trama urbana afectada en cada caso y conllevan su sustitución por otros distintos. En cambio, los desarrollos sujetos a actuaciones de dotación inciden en partes de la citada trama urbana que, sin alterar sus condicionantes básicos, son objeto de reajustes o mejoras puntuales que requieren la implantación de las nuevas dotaciones o la mejora o ampliación de las existentes en atención al incremento de la edificabilidad urbanística contemplada en la nueva ordenación. El planeamiento urbanístico ha de justificar la vinculación de los desarrollos urbanísticos previstos en él a esas modalidades de actuación en atención a sus afecciones en la trama urbana, o parte de esta, afectada y las nuevas dotaciones requeridas.

En segundo lugar, tratándose de desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones de dotación, se determinan distintos tipos de estándares, según se destinen, predominantemente, a usos residenciales o a usos industriales y terciarios. Para ello, mientras que el primero de los artículos de la sección primera establece las consideraciones generales para el establecimiento de los estándares, en el segundo y tercer artículos de la sección, se recogen los estándares urbanísticos en actuaciones predominantemente residenciales o industriales y terciarios, respectivamente.

En el supuesto de los desarrollos urbanos predominantemente residenciales a ejecutar como actuaciones de dotación, los estándares inciden en la dotación local de suelo urbano, el aparcamiento y la vegetación. El estándar de la dotación local de suelo urbano se fija en un mínimo de dos metros cuadrados de suelo o techo por cada veinticinco metros cuadrados de techo de incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante, y en un máximo equivalente al veinticinco por ciento de la superficie computable del ámbito afectado, determinada de conformidad con lo establecido en este Decreto.

La necesidad de adecuar esa dotación a los condicionantes específicos de los ámbitos que la generan, incluidos los relacionados con su superficie, su ubicación en una trama urbana globalmente consolidada, la conveniencia de garantizar el destino de un porcentaje mínimo a dotaciones públicas y la consecución de un resultado urbano de calidad (con el consiguiente equilibrio entre el desarrollo residencial y los objetivos dotacionales), justifican que sea el planeamiento urbanístico el que determine las dotaciones específicas a ordenar, en cada caso, del conjunto de las incluidas en la dotación local de suelo urbano.

A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de incremento de techo, en las condiciones determinadas en este Decreto. El estándar de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Por su parte, en el caso de los desarrollos urbanos predominantemente industriales y terciarios a ejecutar como actuaciones de dotación, los estándares inciden específicamente en los espacios

jueves 6 de marzo de 2025

libres incluidos en las dotaciones locales, en el aparcamiento y en la vegetación. El estándar de espacios libres se fija en un dos por ciento de la superficie computable de la parcela o solar objeto de la actuación de dotación. El de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso terciario e industrial, si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar correspondiente a los desarrollos industriales en función de las características de la actuación.

En tercer lugar, en el caso de los desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones integradas, se determinan distintos tipos de estándares, según se destinen, predominantemente, a usos residenciales o a usos industriales y terciarios. Para ello, mientras que el primero de los artículos de la sección segunda establece las consideraciones generales para el establecimiento de los estándares, en el segundo y tercer artículos de la sección, se recogen los estándares urbanísticos en actuaciones predominantemente residenciales o industriales y terciarios, respectivamente.

En el supuesto de los desarrollos urbanos predominantemente residenciales a ejecutar como actuaciones integradas, los estándares inciden en la citada dotación local de suelo urbano, la vegetación y el aparcamiento. El estándar de la dotación local de suelo urbano se fija en un mínimo de ocho metros cuadrados de suelo o de techo por cada veinticinco metros cuadrados de incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada.

Con el mismo criterio señalado anteriormente, con el que se trata de adecuar las dotaciones a los condicionantes específicos de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas –incluidos los relacionados con su superficie, su ubicación en la trama urbana, la conveniencia de garantizar el destino de un porcentaje mínimo a dotaciones públicas y la consecución de un resultado urbano de calidad– el presente Decreto remite al planeamiento urbanístico la determinación de las dotaciones específicas a ordenar en cada caso del conjunto de las incluidas en dicha dotación local de suelo urbano, con la salvedad referente a que el treinta por ciento (30 %) de la dotación resultante se destine a espacios libres públicos.

A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo y el estándar de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Por su parte, en el caso de los desarrollos urbanos predominantemente industriales y terciarios a ejecutar como actuaciones integradas, los estándares inciden específicamente en los espacios libres incluidos en las dotaciones locales, en el aparcamiento y en la vegetación. El estándar de espacios libres se fija en un seis por ciento de la superficie computable del ámbito de la actuación integrada. El de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso terciario, y se remite al planeamiento urbanístico la determinación del estándar correspondiente a los desarrollos industriales.

En cuarto lugar, los estándares de los citados desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones de dotación o integradas se determinan y complementan, además, con los siguientes criterios:

1.– Para el cálculo del levantamiento de la carga dotacional de las actuaciones de dotación definidas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se tendrán en consideración dos posibles situaciones principales:

a) Por un lado, la relativa al caso de tratarse de solares edificadas con edificios en ordenación y, en cuyo caso, las nuevas dotaciones se calcularán respecto al incremento de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

b) Y, por otro, la que contempla el caso de tratarse de solares o parcelas susceptibles de ser edificadas con un incremento de su edificabilidad urbanística previamente ordenada, en cuyo caso, las nuevas dotaciones se calcularán respecto al citado incremento sobre la atribuida por la ordenación urbanística anterior. Todo ello, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella y, en cuyo caso, se tendrá en cuenta el total de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

Asimismo, para el caso de la tercera situación en la que se pudiera producir una actuación de dotación, en aplicación del artículo 12.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y definida en el artículo 2 del Decreto, los estándares urbanísticos se calcularán respecto de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento que la defina.

2.– Las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos y, en concreto, las incluidas en la denominada dotación local de suelo urbano, están conformadas por un conjunto de dotaciones tanto de titularidad pública como privada. Entre estos últimos se incluyen, entre otros, los equipamientos privados. Será el planeamiento urbanístico el que establezca la distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales.

3.– Se establece la posibilidad de monetización de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales correspondientes a las actuaciones de dotación, previa justificación de la conveniencia de actuar de este modo, para su destino en la inversión de la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

En quinto lugar, en la sección tercera, ante la necesidad de racionalizar el resultado urbano en lo referente a la ordenación de dichas dotaciones y a su utilización, se establece la posibilidad de que sea el planeamiento urbanístico el que posibilite cumplir de forma agrupada con los estándares urbanísticos requeridos por los desarrollos urbanos a ejecutar.

Finalmente, en sexto lugar, en la sección cuarta se desarrollan los parámetros de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable, recogidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El Capítulo IV, conformado por un único artículo, está centrado en las actuaciones de dotación residenciales que se llevan a cabo en ámbitos de necesidad de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana incluidos en el artículo 43 de la Ley 3/2015, de Vivienda. En estas no serán exigibles las nuevas dotaciones públicas definidas en los capítulos II y III de este Decreto vinculadas al incremento de la edificabilidad urbanística. Se trata de intervenciones que se llevarán a cabo en ámbitos incluidos en suelos urbanos que tienen por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado, de acuerdo con lo previsto en la citada ley.

En el Capítulo V, que consta de tres artículos, se desarrollan las previsiones reguladoras del estándar de vivienda protegida establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Para ello, su atención se centra, entre otras, en las tres cuestiones siguientes:

1.– La ratificación de los ámbitos de actuación integrada como los ámbitos de determinación y aplicación del estándar en los desarrollos residenciales previstos en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Se incluye en este apartado una mención específica a la

jueves 6 de marzo de 2025

singularidad devenida de la aplicación de la Disposición transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de su aplicabilidad en el informe–liquidación a incluir en los expedientes de revisión del planeamiento general.

2.– La determinación, en desarrollo de lo establecido en el artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de los parámetros de intervención en las unidades de ejecución exentas del cumplimiento del estándar, considerándose como tales aquellas en las que se prevé una cuantía inferior a veinte viviendas o a dos mil metros cuadrados de techo residencial.

3.– La determinación, en desarrollo de lo establecido en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de los criterios de intervención en los supuestos de transferencia de la edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda protegida, incluidos los relacionados con la intervención de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en ese contexto.

En el Capítulo VI se regulan los criterios de aplicación de los estándares en los supuestos de alteración del planeamiento urbanístico, diferenciándose a ese respecto los derivados de su revisión (integral o parcial) y su modificación puntual. En el primer supuesto (revisión), además de ser de aplicación los estándares en los términos establecidos en cada caso, se contempla la posibilidad de justificar la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública preexistentes en el planeamiento que revisan. En todo caso, se señala que esa alteración de la reserva requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

A su vez, para el segundo (modificación puntual), además de preverse su adecuación a las previsiones del artículo 83 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se plantea que los excedentes de alojamientos dotacionales ordenados, en su caso, en el planeamiento urbanístico, puedan ser considerados o computados a los efectos del cumplimiento de los deberes dotacionales de ese tipo requeridos por los desarrollos residenciales previstos en las citadas modificaciones puntuales. Asimismo, en lo referente a las reclasificaciones a suelo urbano se establece, de forma genérica, que la edificabilidad urbanística residencial previamente ordenada quedará sujeta al régimen jurídico-urbanístico, establecido en el planeamiento objeto de modificación, y se concreta que los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable.

En la disposición adicional primera se regulan, en desarrollo de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los modos de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento a las determinaciones de la citada norma legal.

En la disposición adicional segunda se establece la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento de las distintas modalidades de vehículos identificados en el Decreto.

Por su parte, la disposición adicional tercera regula la posibilidad de que el planeamiento urbanístico justifique motivadamente, en su revisión, la ausencia de necesidad de dotaciones locales en las actuaciones de dotación que así determine. Para justificar la citada ausencia de necesidad, el planeamiento deberá justificar, en la extensión de suelo urbano que este determine, la existencia de las referidas dotaciones locales, en la proporción que corresponda a cada ámbito de actuación de dotación, respecto de las necesidades dotacionales previstas en la sección primera del Capítulo III del presente Decreto. A los efectos de garantizar el anterior equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística, el planeamiento podrá establecer unos límites máximo y mínimo que puedan servir para la justificación de la innecesidad de nuevas dotaciones locales.

jueves 6 de marzo de 2025

En la disposición transitoria se recoge la adecuación a las previsiones de este Decreto, desde el momento de la entrada en vigor, de todo el planeamiento urbanístico general y pormenorizado que no haya alcanzado su aprobación inicial en ese momento.

Por último, en la disposición derogatoria, además de procederse a la genérica derogación de todas las normas reglamentarias que se opongan o que contradigan lo establecido en este Decreto, se prevé, en concreto, la derogación del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y de las disposiciones reguladoras de los referidos estándares urbanísticos contenidas en los instrumentos de ordenación vigentes.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 18 de febrero de 2025,

DISPONGO:

## CAPÍTULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.– Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a la regulación de:

- a) Los límites a la edificabilidad urbanística.
- b) Los estándares urbanísticos dotacionales referentes a las redes de sistemas generales y locales.
- c) El estándar de viviendas de protección pública.
- d) El estándar de alojamientos dotacionales.

#### Artículo 2.– Conceptos.

A los efectos previstos en este Decreto se definen los siguientes conceptos:

a) Estándar urbanístico. Son límites normativos que se establecen con la finalidad de garantizar unos parámetros de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas. En el presente Decreto se establecen en general con carácter de mínimos, en cuanto a superficies de dotaciones públicas y de vivienda protegida, y de máximos, en cuanto a edificabilidad.

b) Edificabilidad urbanística previamente materializada. Edificabilidad materialmente existente, atribuida a las construcciones y usos igualmente existentes y acordes con la ordenación urbanística establecida en el planeamiento urbanístico. Se incluye la edificabilidad urbanística que, aun no habiendo sido construida o estando en construcción, haya sido objeto de licencia municipal.

c) Edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada. Es la edificabilidad urbanística destinada a unos usos concretos previstos en el planeamiento urbanístico precedente, que aún no ha sido materializada en solar o parcela susceptible de edificación. Como tal planeamiento precedente se ha de considerar aquel en el que se ordenó, en su origen, dicha edificabilidad no materializada.



d) Uso urbanístico predominante.

1.– En suelo urbano no consolidado:

a) Sujeto a actuación de dotación: el correspondiente al uso característico previsto en la parcela susceptible de edificación o solar, conforme a lo establecido en la ordenación pormenorizada vigente.

b) Sujeto a actuación integrada: el correspondiente al uso característico de la zona urbanística con calificación global delimitada en el ámbito de la actuación integrada. En el supuesto de delimitarse dos o más zonas con usos globales diferentes (residencial, industrial o terciario), se corresponde con el característico de cada una de ellas.

2.– En suelo urbanizable:

El correspondiente al uso característico de la zona urbanística con calificación global delimitada en el sector. En el supuesto de delimitarse dos o más zonas con usos globales diferentes (residencial, industrial o terciario), se corresponde con el característico de cada una de ellas.

e) Red dotacional.

Conjunto de elementos de las redes de sistemas generales y locales del municipio regulados en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y destinados a fines dotacionales, sean o no objeto de los estándares urbanísticos dotacionales.

f) Dotación local de suelo urbano.

Dotación propia del suelo urbano conformada por el conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a todos o algunos de los siguientes usos: espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos (peatonal, ciclista, rodada–motorizada, instalaciones de accesibilidad); infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; energía eléctrica y alumbrado; telecomunicaciones; gas y otros equivalentes), cualquiera que sea el régimen prestación.

La determinación e identificación de esos usos y destinos, así como su contenido, se adecuará a las previsiones establecidas en el artículo 57 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y a lo señalado en el presente Decreto.

Los usos terciarios destinados a los mismos usos que los equipamientos privados podrán asimilarse a estos, a los efectos de su inclusión en la citada dotación local de suelo urbano.

g) Aparcamiento.

Dotación conformada por el espacio de estacionamiento de vehículos a motor de cuatro o más ruedas, motocicletas, bicicletas, sillas de ruedas y otros debidamente justificados por el planeamiento, en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y de dominio público o privado.

En todo caso, los vehículos sujetos al estándar urbanístico determinado en este Decreto son, exclusivamente, los vehículos a motor de cuatro o más ruedas y las bicicletas, sin que se incluyan en él los aparcamientos referentes a otro tipo de vehículos que, en su caso, pudiera requerir el planeamiento urbanístico.

#### h) Suelo permeable y zona verde.

El suelo permeable se corresponde tanto con el suelo natural, como con el ajardinado, o con el urbanizado con materiales y elementos permeables, aptos para mejorar su capacidad drenante.

La zona verde se corresponde tanto con el suelo natural como con el permeable objeto de urbanización ajardinada o verde, susceptible de plantación.

#### i) Zonificación urbanística superpuesta.

Técnica de calificación urbanística consistente en la superposición (en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo) de distintas tipologías de zonas urbanísticas globales o subzonas pormenorizadas de uso privativo o de dominio público como posible marco de ordenación e implantación de las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos. En el caso de que la citada superposición se produzca sobre zonas o subzonas con algún tipo de protección natural o cultural se atenderá a la regulación aprobada expresamente para ello.

#### j) Subzona pormenorizada.

Parcela o espacio urbanísticamente diferenciado resultante de la ordenación pormenorizada determinada en el planeamiento urbanístico.

#### k) Actuación de dotación.

Tiene esta consideración aquella que se produce en parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.

Asimismo, tendrá esta consideración aquella que se produce en parcela susceptible de edificación que, aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de la misma, y para la cual el nuevo planeamiento identifica la necesidad de completar las cesiones de dotaciones necesarias para reajustar su proporción con la edificabilidad urbanística atribuida por la nueva ordenación urbanística y no requiera, por el nuevo planeamiento, la reforma o renovación de la urbanización existente.

#### l) Población actual.

La que está compuesta por todas las personas que tienen su residencia en el territorio de referencia, es decir, que están empadronadas, estén presentes o ausentes en el momento de referencia que se determine y que se acredite mediante certificado del padrón municipal.

## CAPÍTULO I

### LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 3.– Los estándares de edificabilidad mínima y máxima.

1.– El cumplimiento de los estándares de edificabilidad urbanística mínima y máxima establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se adecuará, además de a las establecidas en ese artículo, a las condiciones siguientes:

#### a) En los desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales:

1.– Previstos en suelo urbano objeto de ejecución mediante una actuación integrada, el estándar de edificabilidad se cumplirá mediante el cálculo de la relación resultante entre la

jueves 6 de marzo de 2025

edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada en el ámbito de la actuación integrada, y la superficie de dicho ámbito excluida la de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado 1.c) de este artículo.

2.– Previstos en suelo urbanizable sectorizado, el estándar se cumplirá mediante el cálculo de la relación resultante entre la edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada en la zona o zonas globales de tipología residencial de cada sector y la superficie de dichas zonas, excluida la de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado c) de este artículo.

b) En los desarrollos urbanísticos predominantemente destinados a usos industriales o terciarios, tanto para el suelo urbano no consolidado como para el suelo urbanizable, las edificaciones resultantes deberán ocupar al menos el 30 % de la superficie del ámbito o sector.

c) Siempre que un ámbito de actuación integrada de suelo urbano o un sector en suelo urbanizable esté conformado por zonas urbanísticas con calificación global con distintos tipos de usos predominantes (residenciales, industriales o terciarios), el cumplimiento del estándar en cada zona, por un lado, se adecuará a los criterios establecidos en los apartados anteriores.

Asimismo, en los supuestos previstos en los dos apartados anteriores de este artículo, para el cálculo de los estándares, se podrán deducir, en cada zona, las superficies de suelo incluidas en la misma y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.

2.– El Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar la disminución o el incremento de la edificabilidad mínima y máxima en los supuestos establecidos en los párrafos 2 y 6 del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En ese contexto, la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.6 de dicha Ley podrá incidir, además, en:

a) Los núcleos de población, distintos de aquellos en que se ubique el ayuntamiento, del Territorio Histórico de Álava y del término municipal de Orduña.

b) Los núcleos urbanos de los municipios legalmente sujetos al cumplimiento del estándar de vivienda protegida, siempre que tengan una población inferior a la del núcleo principal, así como a 2.000 habitantes. Como tal núcleo principal se considerará aquel en el que esté ubicado el ayuntamiento.

## CAPÍTULO II

### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

Artículo 4.– El estándar de espacios libres públicos de la red de sistemas generales.

El cumplimiento del estándar establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se adecuará a las condiciones siguientes:

a) La superficie de los espacios libres de la red de sistemas generales a ordenar será, como mínimo, la resultante del estándar de cinco metros cuadrados de suelo por habitante.

b) Los habitantes a tomar en consideración a ese respecto serán los resultantes de la suma de:

1.– La población actual, existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento general, acreditada mediante certificado del padrón municipal.

2.– La nueva población, vinculada a los nuevos desarrollos residenciales previstos por el Plan General en los suelos urbano y urbanizable, calculada a razón de un habitante por cada veinticinco metros cuadrados de techo residencial de incremento.

c) El 50 % de la superficie de los espacios libres de la red de sistemas generales ordenados en el conjunto del municipio, considerados en su globalidad, dispondrá de las condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o a razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico determine el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.

d) Los espacios libres de la red de sistemas generales se destinarán a usos públicos de ocio, esparcimiento y recreo de la población abiertos al conjunto de esta. Se autoriza, además, la implantación puntual y limitada de otros usos públicos, incluidos los juegos infantiles, los equipamientos públicos, las huertas colectivas y otros asimilables de uso y servicio público, cuya implantación requerirá la previa justificación de su conveniencia, así como de su sintonía y compatibilidad con el destino prioritario de los espacios libres a los citados usos de ocio, esparcimiento y recreo abiertos a la población.

e) Los espacios libres de la red de sistemas generales podrán conformar zonas o espacios independientes y diferenciados, íntegramente destinados a ese fin, o formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

f) Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación urbanística, con independencia de las previsiones que se determinen en el planeamiento urbanístico a los efectos de su ejecución y, entre estas, las relacionadas con su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos que los requieran.

Artículo 5.– El estándar de alojamiento dotacional.

En la ordenación estructural de municipios de población igual o superior a veinte mil habitantes se determinarán las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de un estándar de, como mínimo, 1,5 metros cuadrados de suelo y, como máximo, 2,5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística residencial respecto de la previamente materializada o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

A los efectos de determinar si la población del municipio es igual o superior a 20.000 habitantes, se tomará en consideración la población actual, existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento general, de acuerdo con la definición del apartado l) del artículo 2 de este Decreto.

1.– La concreta localización de las parcelas destinadas al cumplimiento del citado estándar se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.

2.– Podrá cumplirse de alguna de las siguientes maneras:

a) Preferentemente, mediante su implantación diferenciada en:

1.– Cada uno de los ámbitos afectados por el estándar.

2.– Cada una de las clases de suelo afectadas por el estándar.

jueves 6 de marzo de 2025

b) Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, de manera global, en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

3.– Los alojamientos dotacionales podrán situarse en suelos y edificaciones, o partes de estos, destinados a dotaciones o equipamientos comunitarios del municipio, de titularidad pública.

4.– Los alojamientos dotacionales podrán conformar parcelas urbanísticas independientes y diferenciadas, íntegra o predominantemente destinadas a ese fin, o formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

5.– Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación urbanística, con independencia de las previsiones que se determinen en el planeamiento urbanístico a los efectos de su ejecución y, entre estas, las relacionadas con su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos que los requieran.

6.– Los restantes estándares urbanísticos regulados en este Decreto no son de aplicación en los alojamientos dotacionales, en atención a la naturaleza dotacional pública de estos y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 19.b) de este Decreto.

### CAPÍTULO III

#### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DOTACIONALES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

##### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

#### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DOTACIONALES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 6.– Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones de dotación de suelo urbano.

1.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano se adecuará a los siguientes criterios:

a) Se cumplirá en suelo, en superficie construida o de manera mixta, de conformidad con los criterios que, justificadamente y en cada caso, determine el planeamiento urbanístico mediante la ordenación urbanística de nuevas dotaciones o la mejora, rehabilitación o ampliación de dotaciones preexistentes para su adecuación a las demandas requeridas por el incremento de edificabilidad urbanística previsto, en los términos que determine el planeamiento urbanístico.

b) Dichas dotaciones estarán situadas:

1.– Con carácter preferente, en la parcela susceptible de edificación o solar que genera la necesidad de nuevas dotaciones por el incremento de la edificabilidad urbanística.

2.– En caso de no poder cumplir con la ubicación preferente del punto anterior, podrá ubicarse en otra parte del municipio, en el lugar más cercano posible al ámbito afectado, pudiendo configurarse como actuación discontinua, formada por la parcela susceptible de edificación o solar sobre la que se propone el incremento de edificabilidad urbanística, y la parcela sobre la que se desarrollará la nueva dotación. En este caso, será necesaria la previa justificación de la inviabilidad o inadecuación de su localización en la parcela o solar como dotación local.

jueves 6 de marzo de 2025

En este caso, las dotaciones se considerarán adscritas a la parcela o solar en los términos que, en su caso, determine el planeamiento.

Esas dotaciones podrán adscribirse a una o a más actuaciones de dotación a los efectos de su ejecución y de la obtención de los terrenos por la Administración y la ejecución de la superficie del techo dotacional y de la urbanización o al abono correspondiente a su valor, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 7 de este artículo.

c) Podrá cumplirse mediante la ordenación y ejecución de nuevas dotaciones y/o mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, reurbanización y ampliación de otras existentes. Todo ello, de conformidad con los criterios de reajuste o mejora puntual de la trama urbana que determine el planeamiento urbanístico. Los espacios libres ordenados o afectados serán, en todo caso, públicos.

d) En los supuestos en los que se prevea su cumplimiento total o parcial mediante edificabilidad o superficie de techo destinada a dotaciones públicas a ceder a la Administración se procederá a:

1.– Su ejecución y cesión con los acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral acabado en su exterior.

2.– La mejora, rehabilitación o ampliación de edificaciones dotacionales preexistentes con los acabados que en cada caso se determinen, sin que su coste económico pueda exceder del coste de ejecución del local o edificación de nueva construcción con lo señalado en el punto anterior.

e) La superficie de los terrenos de la parcela susceptible de edificación o solar sujeta a actuación de dotación, computable a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, será la resultante de la siguiente fórmula:

$$\text{StAd} \times \text{Coef.IE.}$$

siendo:

– StAd: superficie total de la parcela o solar de la actuación de dotación y sujeta al cumplimiento del estándar.

– Coef.IE: coeficiente resultante de la división entre el incremento de edificabilidad urbanística y la edificabilidad urbanística total prevista en la citada parcela o solar de la actuación de dotación.

f) Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:

1.– Conformar parcelas independientes, íntegramente destinadas al correspondiente fin dotacional.

2.– Formar parte de una o varias parcelas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.

3.– Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

g) El planeamiento urbanístico general determinará, en su caso, las medidas que se estimen adecuadas para garantizar el cumplimiento del estándar en el contexto global de los desarrollos urbanísticos previstos, sujetos a actuaciones de dotación.

2.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

a) La dotación de aparcamientos resultante se destinará:

1.– El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.

2.– El otro 50 % a bicicletas.

Dichos porcentajes podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

b) Su dimensión y superficie mínimas serán la establecidas en la Disposición Adicional Segunda.

c) Se cumplirá mediante su implantación, preferentemente, en las parcelas privadas ordenadas por el planeamiento urbanístico y, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, en el espacio público.

3.– Para el cálculo de los estándares urbanísticos de nuevas dotaciones locales en parcelas susceptibles de edificación o solares, el incremento de la edificabilidad urbanística se calculará:

a) En el caso de tratarse de solares edificados, respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada.

b) En el caso de tratarse de solares no edificados o parcelas susceptibles de edificación, respecto a la edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos y, en cuyo caso, se tendrá en cuenta el total de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

Para el caso de aquella parcela susceptible de edificación, que, aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de esta, los estándares urbanísticos serán de aplicación respecto de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

4.– A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de su incremento, se excluirá la que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, no es computable como edificabilidad urbanística, por destinarse a usos aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones públicas.

5.– Las propuestas referentes a su ordenación urbanística se complementarán, en su caso, con las referentes a su ejecución y, entre estas, las de su inclusión o adscripción a las correspondientes actuaciones de dotación.

En ese contexto, la ejecución de las dotaciones incluidas o adscritas a las actuaciones de dotación formará parte de los deberes correspondientes a esas actuaciones, en los términos y con el alcance que determine el planeamiento urbanístico.

A ese respecto, los terrenos destinados a dotaciones locales que se incluyan o adscriban a una actuación de dotación se considerarán como parte de esta a los efectos de su gestión y ejecución urbanística.

6.– La determinación y el cumplimiento de los estándares urbanísticos se adecuará a los objetivos y previsiones dotacionales que de manera global y coordinada determine el planeamiento urbanístico bien para el conjunto de la trama urbana del municipio bien para determinadas partes

jueves 6 de marzo de 2025

de ella. A los efectos del presente Decreto se identifican como objetivos y previsiones dotacionales los siguientes: ordenación de nuevas dotaciones; mejora y ampliación de las dotaciones existentes; regeneración y reurbanización del espacio público; mejora de las condiciones de accesibilidad; otros objetivos asimilables.

7.– Las obligaciones dotacionales de las actuaciones de dotación podrán cumplirse mediante el abono de su valor económico al Ayuntamiento, previa justificación de la conveniencia de actuar de esa manera. Los ingresos económicos resultantes deberán invertirse en la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

Artículo 7.– Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente residenciales de suelo urbano.

1.– Las modalidades de dotaciones afectadas por los estándares urbanísticos son las siguientes:

- a) La dotación local en suelo urbano.
- b) El aparcamiento.
- c) La vegetación.

2.– El estándar de dotación local en suelo urbano será el resultante de la consideración conjunta de las previsiones siguientes:

a) Contenido mínimo del estándar:  $2 \text{ m}^2\text{s}$  o  $2 \text{ m}^2\text{t}$  por cada  $25 \text{ m}^2\text{t}$  de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $2\text{m}^2(\text{s})/25 \text{ m}^2(\text{t}_{\text{Incremento}})$  o  $2\text{m}^2(\text{t})/25\text{m}^2(\text{t}_{\text{Incremento}})$ ). Para el cálculo se aplicará lo señalado en el artículo 6.4 de este Decreto.

b) Contenido máximo del estándar: equivalente al 25 % de la superficie computable de la parcela susceptible de edificación o solar ( $25 \% \times S_{\text{compAmbito}}$ ), calculada de conformidad con las previsiones del artículo 6.1.e) de este Decreto.

c) En todo caso, previa justificación de su conveniencia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar dotaciones de superficie superior a la resultante de dicho porcentaje incluso mediante la agrupación de dotaciones correspondientes a diversas actuaciones de dotación.

3.– El estándar urbanístico de aparcamiento será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística residencial sobre rasante ( $1 \text{ pz}/100 \text{ m}^2(\text{t}_{\text{Incremento}})$ ) calculada según se describe en el artículo 6.4 de este Decreto.

4.– El estándar urbanístico referente a la vegetación:

a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $1\text{ud}/100 \text{ m}^2(\text{t}_{\text{Incremento}})$ ), calculada según lo señalado en el artículo 6.4 de este Decreto o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

5.– La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuarán a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Decreto.

Artículo 8.– Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.



1.– Las modalidades de dotaciones afectadas por los estándares urbanísticos son las siguientes:

- a) Los espacios libres públicos.
- b) El aparcamiento.
- c) La vegetación.

2.– El estándar de espacios libres será equivalente al 2 por ciento de la superficie computable de la parcela susceptible de edificación o solar ( $2 \% \times S_{\text{compAmbito}}$ ) objeto de actuación de dotación, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 6.1.e) de este Decreto.

3.– El estándar de aparcamiento tendrá como contenido mínimo:

- a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $1 \text{ pz}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) destinada a uso terciario.
- b) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $1 \text{ pz}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) destinada a uso industrial. Si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar en función de las características de la actuación.

4.– Estándar de vegetación

- a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $1 \text{ ud}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
- b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

5.– La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Decreto en la medida en que sean compatibles con los usos industrial o terciario.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DOTACIONALES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS EN SUELO URBANO

Artículo 9.– Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones integradas de suelo urbano.

1.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano se adecuará a los siguientes criterios:

- a) Se cumplirá en suelo, en superficie construida o de manera mixta, de conformidad con los criterios que, justificadamente y en cada caso, determine el planeamiento urbanístico.
- b) Como mínimo, el 30 % de la dotación resultante se destinará a espacios libres locales públicos a ordenar en suelo.

A su vez, la dotación restante se destinará a los usos que, de los mencionados en el artículo 2.f) de este Decreto, se determinen en el planeamiento urbanístico.

jueves 6 de marzo de 2025

c) El 50 por ciento de la superficie de los espacios libres dispondrá de las condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico o el proyecto de urbanización determinen el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.

d) Su cumplimiento en superficie construida destinada a equipamiento público, tanto nuevo como existente, objeto de rehabilitación o ampliación, requerirá su construcción y cesión con los acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral con acabado superficial adecuado a su condición de cerramiento provisional en su cara exterior.

2.– La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

a) La dotación de aparcamientos resultante se destinará:

1.– El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.

2.– El otro 50 % a bicicletas.

Dichos porcentajes podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

b) Se cumplirá mediante su implantación, preferentemente, en las parcelas privadas ordenadas por el planeamiento urbanístico y, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, en el espacio público.

c) Su dimensión y superficie mínimas serán la establecidas en la Disposición Adicional Segunda.

3.– La superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, computables a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, será la resultante de la siguiente fórmula:

$$StAi \times Coef.IE$$

siendo:

StAi: superficie total de los terrenos incluidos o adscritos a la actuación integrada, excluidos los destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a ella.

Coef.IE: coeficiente resultante de la división entre el incremento de edificabilidad urbanística y la edificabilidad urbanística total prevista en el ámbito de actuación integrada.

4.– Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:

a) Conformar subzonas pormenorizadas independientes, íntegramente destinadas al correspondiente fin.

b) Formar parte de otras tipologías de subzonas pormenorizadas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.

c) Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

5.– Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación en el ámbito de actuación integrada o mediante su adscripción a él, sin perjuicio de la agrupación de dotaciones prevista en el artículo 12.

jueves 6 de marzo de 2025

6.– A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de incremento se excluirá la que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, no es computable como edificabilidad urbanística, por destinarse a usos aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones públicas.

7.– Las propuestas referentes a su ordenación urbanística se complementarán con las relacionadas con su gestión o ejecución y, entre ellas, las de su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de la actuación integrada.

En ese contexto, la ejecución de las dotaciones incluidas o adscritas a dicho ámbito formará parte de los deberes correspondientes a los desarrollos urbanísticos planteados en él, en los términos y con el alcance que determine el planeamiento urbanístico.

A ese respecto, los terrenos destinados a dotaciones locales que se incluyan o adscriban a un desarrollo urbanístico se considerarán parte de este a los efectos de su gestión y ejecución urbanística.

Artículo 10.– Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente residenciales de suelo urbano.

1.– Las modalidades de dotaciones sujetas a los estándares urbanísticos son las siguientes:

- a) La dotación local de suelo urbano.
- b) El aparcamiento público y privado.
- c) La vegetación.

2.– Los estándares urbanísticos de aplicación en ámbitos de actuación integrada destinados a usos predominantemente residenciales, tanto en el planeamiento adaptado a este Decreto como en el vigente con anterioridad, son los siguientes:

a) El estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano: 8 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada ( $8\text{m}^2 (s)/25\text{m}^2 (t_{\text{Incremento}})$  u  $8\text{m}^2 (t)/25\text{m}^2 (t_{\text{Incremento}})$ ), calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto. Dicho contenido será, en todo caso, igual o superior al 35 % de la superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 9.3 de este Decreto.

b) En todo caso, previa justificación de su conveniencia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar dotaciones de superficie superior a la resultante de dicho porcentaje.

3.– El estándar urbanístico de aparcamiento será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante residencial ( $1\text{ pz}/100\text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) respecto de la materializada destinada a ese mismo uso.

4.– El estándar urbanístico referente a la vegetación:

a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ( $1\text{ ud}/100\text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

jueves 6 de marzo de 2025

5.– Los estándares urbanísticos de aplicación en ámbitos de actuación integrada destinados a usos predominantemente residenciales y que resulten de una recalificación urbanística, son los expuestos en los párrafos 1 y 2 del presente artículo, salvo en lo referente a que, a los efectos de la determinación de su contenido mínimo, se computará la totalidad de:

a) La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, con excepción de:

1.– la existente y atribuida a edificaciones protegidas, por estar afectadas por algún régimen de protección cultural,

2.– la existente en edificaciones residenciales acordes con la nueva ordenación urbanística.

b) La superficie del ámbito de la actuación integrada, con excepción de la incluida en la red de sistemas generales y la que en la nueva ordenación urbanística se vincule a las restantes edificaciones existentes mencionadas en el anterior apartado a).

6.– La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 9 de este Decreto.

Artículo 11.– Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.

1.– Modalidades de estándares urbanísticos. Los estándares mínimos son los referentes a:

a) Los espacios libres públicos.

b) El aparcamiento.

c) La vegetación.

2.– El estándar de espacios libres públicos será equivalente al 6 % de la superficie computable de los terrenos del ámbito de la actuación integrada ( $6 \% \times S_{\text{compAmbito}}$ ), calculada de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.

3.– El estándar de aparcamiento será, como mínimo, de:

a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística ( $1 \text{ pz}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) sobre rasante destinada a uso terciario respecto de la materializada destinada a ese mismo uso.

b) El número de plazas que determine el planeamiento urbanístico en lo referente a la edificabilidad destinada a uso industrial.

4.– Estándar de vegetación.

a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística ( $1 \text{ ud}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) sobre rasante respecto de la materializada, excluida la destinada a usos dotacionales computables o aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

5.– Serán de aplicación las restantes previsiones del artículo 9 en la medida en que sean compatibles con las anteriores.

jueves 6 de marzo de 2025

SECCIÓN 3.<sup>a</sup>

## AGRUPACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DOTACIONALES EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN E INTEGRADAS EN SUELO URBANO

Artículo 12.– La agrupación de los estándares dotacionales.

1.– El planeamiento general y el planeamiento pormenorizado podrán acordar la ordenación conjunta o agrupada de las dotaciones correspondientes a dos o más actuaciones de dotación o integradas con cualesquiera de los siguientes fines: la recualificación o regeneración urbanística de tejidos urbanos; la configuración y el dimensionamiento óptimo de las dotaciones; la implantación de las dotaciones públicas de conformidad con los objetivos y criterios de ordenación establecidos en el planeamiento urbanístico; o la consecución de otros objetivos debidamente justificados por dicho planeamiento.

2.– Dicha agrupación se complementará con la determinación en el planeamiento de las medidas necesarias para su gestión y ejecución, incluidas las relacionadas con la identificación de las actuaciones de dotación e integradas afectadas y la fijación de los criterios de participación de cada una de estas en dicha ejecución.

SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

## ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DOTACIONALES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 13.– Estándares urbanísticos de dotaciones locales en suelo urbanizable sectorizado.

Dichos estándares son los establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, complementados en los siguientes términos:

a) Los ámbitos de aplicación y cumplimiento de los estándares están conformados por los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado en el contexto de la ordenación urbanística estructural y destinadas a usos predominantemente residenciales, industriales o terciarios.

En el supuesto de que un sector esté conformado por zonas con asignación de usos globales de distinta tipología, destinadas a usos predominantes residenciales, industriales o terciarios, los estándares de aplicación en cada zona serán los establecidos en la citada Ley para cada una de las citadas modalidades de uso predominante.

b) Los espacios libres responderán a las condiciones propias de los suelos permeables y zonas verdes. No obstante, se permitirá la utilización de otro tipo de soluciones en atención a razones debidamente justificadas por el planeamiento urbanístico o los proyectos de obras de urbanización, siempre que se persiga con ello la adaptación y/o mitigación al cambio climático.

c) El estándar de equipamiento privado se destinará a los usos previstos en el artículo 57.2.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio. Su distribución y ubicación por uso concretos, junto con la de las dotaciones públicas, se realizará por la ordenación pormenorizada atendiendo a las necesidades estimadas del ámbito, a las dotaciones locales existentes o a las previstas por el planeamiento urbanístico y sectorial vigente.

d) A los efectos del cumplimiento del estándar de vegetación se procederá, como mínimo, a la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda o 100 metros cuadrados de techo de

incremento de edificabilidad urbanística ( $1 \text{ ud}/100 \text{ m}^2(t_{\text{Incremento}})$ ) sobre rasante destinada a uso residencial, terciario o industrial, respecto de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

e) La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

1.– La dotación de aparcamientos a ordenar en terrenos destinados a dotaciones públicas se destinará:

- a) El 50 % a vehículos motorizados convencionales de cuatro o más ruedas.
- b) El otro 50 % a bicicletas.

2.– La dotación de aparcamientos a ordenar en parcelas de titularidad privadas se destinará:

- a) El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.
- b) El otro 50 % restante a bicicletas.

3.– Su dimensión y superficie mínima será la establecida en la disposición adicional segunda.

4.– Los porcentajes de destino de las plazas de aparcamiento a distintos tipos de vehículos establecidos en los anteriores subapartados 1. y 2. podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

f) A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de incremento se aplicará lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto.

g) Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:

1.– Conformar subzonas pormenorizadas independientes, íntegramente destinadas al correspondiente fin.

2.– Formar parte de otras tipologías de subzonas pormenorizadas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.

3.– Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

h) Se procederá al cumplimiento de los estándares mediante su ordenación en el ámbito de actuación o sector afectado en cada caso.

## CAPÍTULO IV

### ESTÁNDARES DOTACIONALES DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS O REGENERACION URBANA

Artículo 14.– Los estándares urbanísticos en las actuaciones de rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

Cuando las actuaciones de dotación residenciales se lleven a cabo en ámbitos de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana incluidos en el artículo 43 de la Ley 3/2015, de Vivienda, no

serán exigibles las nuevas dotaciones públicas definidas en los capítulos II y III de este Decreto vinculadas al incremento de la edificabilidad urbanística.

## CAPÍTULO V

### ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 15.— Los estándares mínimos de vivienda protegida y su cumplimiento.

El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares, cuantías y criterios de distribución espacial establecidos en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, complementados en los siguientes términos:

a) Actuaciones integradas de uso predominante residencial, en suelo urbano no consolidado: se reservará un mínimo del 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en terrenos con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con las siguientes condiciones:

1.— Se reservará, para viviendas de protección social, la edificabilidad necesaria hasta alcanzar el mínimo del 20 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

2.— Se reservará, para viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal, la edificabilidad necesaria para completar el mínimo del 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a algún régimen de protección pública, descontado la reserva realizada en cumplimiento del punto anterior.

b) Sectores de suelo urbanizable de uso global predominantemente residencial: se reservará un mínimo del 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en terrenos con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con las siguientes condiciones:

1.— Se reservará, para viviendas de protección social, la edificabilidad necesaria hasta alcanzar el mínimo del 55 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.

2.— Se reservará, para viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal, la edificabilidad necesaria para completar el mínimo del 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a algún régimen de protección pública, descontado la reserva realizada en cumplimiento del punto anterior.

c) La edificabilidad de referencia para el cumplimiento de los estándares es el incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada.

d) El cálculo de la edificabilidad urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto.

e) Informe—liquidación en los expedientes de revisión del planeamiento general:

1.— Los expedientes de revisión del planeamiento general incluirán un informe—liquidación detallado del grado de ejecución de los desarrollos residenciales previstos en el planeamiento a revisar y, dentro de ellos, de la edificabilidad residencial sujeta a los citados estándares, así como de la situación existente a ese respecto en el momento de procederse a la revisión.

jueves 6 de marzo de 2025

2.– A los efectos de la elaboración de dicho informe–liquidación, los ámbitos que, a fecha de la revisión del planeamiento general, se encuentran pendientes de ejecución de la ordenación urbanística, cuyo planeamiento de ordenación pormenorizada desarrolle ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994 y se haya tramitado conforme a los plazos establecidos en el punto cuarto de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, culminarán su transformación urbanística atendiendo al cumplimiento de dichos estándares, sin que dichos ámbitos deban ser tenidos en cuenta en el cumplimiento global del expediente de revisión del planeamiento general.

Artículo 16.– Las unidades de ejecución exentas del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

a) Podrán considerarse exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública la o las unidades de ejecución delimitadas en las actuaciones integradas en las que se prevea un incremento del número de viviendas menor o igual a 20 viviendas o, en defecto de su determinación, a dos mil metros cuadrados de incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto. Esta exención se refiere de manera autónoma y diferenciada a cada unidad de ejecución.

b) Las personas o entidades, públicas o privadas, que deseen acogerse a la citada exención, deberán solicitarla por escrito ante el ayuntamiento acreditando sus titularidades. En caso de que se trate de propiedades que correspondan a diversos titulares, la solicitud requerirá el acuerdo de los que representen a más de la mitad de la propiedad de la superficie de suelo del ámbito.

Artículo 17.– Las transferencias de edificabilidad urbanística residencial y el cómputo global de los estándares.

1.– De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y cuando proceda conforme a lo indicado en él, el cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública podrá realizarse:

a) Por transferencia en el caso de los expedientes de modificación puntual o de revisión parcial de la ordenación estructural.

b) Por cumplimiento global en los expedientes de revisión integral de la ordenación estructural.

c) La edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública afectada por las propuestas de cumplimiento global y de transferencia planteadas en el planeamiento general objeto de revisión, y no materializada durante el período de vigencia de dicho planeamiento, deberá ser tomada en cuenta para ser adicionada a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión. Para ello, el informe–liquidación previsto en el artículo 15.e) incluirá el análisis de la situación existente, a ese respecto, en el momento de procederse a dicha revisión.

2.– Excepcionalmente, la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública pendiente de materializar, cuyo planeamiento de ordenación pormenorizada se encuentre en la situación prevista en el artículo 15.e.2, no deberá ser adicionada a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión. La materialización de dicha edificabilidad se ajustará a los estándares establecidos en el planeamiento precedente.



jueves 6 de marzo de 2025

3.– El documento de planeamiento general provisionalmente aprobado expondrá de manera precisa las previsiones de transferencia de edificabilidad residencial protegida previstas. En esa previsión se incluirá la identificación de los ámbitos afectados y las cuestiones expuestas en los párrafos anteriores del presente artículo.

4.– La autorización de la transferencia o transferencias de edificabilidad residencial protegida, o del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida, por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá ser otorgada con posterioridad al informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco referente al documento de planeamiento general provisionalmente aprobado en el que se propugne la transferencia o el cumplimiento global. En todo caso, dicha autorización deberá ser coherente con lo indicado en el informe de la citada Comisión. Será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública.

## CAPÍTULO VI

### LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 18.– Los estándares urbanísticos y la revisión integral o parcial del planeamiento general.

1.– Los expedientes de revisión integral o parcial del planeamiento general se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos los estándares urbanísticos regulados en este Decreto.

2.– Las revisiones de la ordenación estructural con incremento de la edificabilidad urbanística residencial podrán justificar la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública preexistentes en el planeamiento que revisan. En todo caso, esa alteración de la reserva requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 19.– Los estándares urbanísticos y la modificación puntual del planeamiento general.

Los expedientes de modificación puntual del planeamiento general se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos los estándares urbanísticos regulados en este Decreto, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el supuesto de reclasificación de los terrenos como suelo urbano, la modificación puntual:

1.– Se adecuará a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 83 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.– La edificabilidad urbanística residencial previamente ordenada quedará sujeta al régimen jurídico–urbanístico, de vivienda protegida o de promoción libre, establecido en el planeamiento objeto de modificación.

b) En los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en los párrafos 2 y 5 del artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación puntual deba complementarse con un incremento de la dotación de alojamientos dotacionales, podrán considerarse y computarse, al efecto, los excesos previstos en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para dicha dotación.

En todo caso, la justificación de la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes a incluir en el planeamiento urbanístico requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

c) La modificación del planeamiento general y el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo se adecuará a las previsiones tanto de este Decreto como, en su caso, del artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, referidas a los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales, de aplicación sobre el incremento de edificabilidad urbanística.

En el supuesto de que, en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria, en la que la dotación de espacios libres locales resultante de las previsiones establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, sea superior a la resultante de las establecidas en este Decreto para la dotación local de suelo urbano o los espacios libres locales, los deberes de dotaciones locales requeridos en el presente Decreto se considerarán cumplidos mediante aquellos espacios libres locales.

En caso contrario, los espacios libres locales a ordenar se complementarán con la ordenación de las restantes dotaciones requeridas por el cumplimiento del estándar de este Decreto.

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente y que, mediante la figura de la modificación puntual, se reclasifiquen como urbanos vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable en cuanto a edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas, superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, así como para vivienda de protección pública, todo ello sin perjuicio de las variaciones o modulaciones previstas para los mismos en la Ley 2/2006 y en el presente Decreto.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.**– Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento.

1.– A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, respecto al carácter automático de la aplicabilidad de los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística, el documento de adaptación de la ordenación urbanística estructural, siguiendo para ello las determinaciones de la ordenación territorial y de la legislación urbanística, podrá proceder de alguno de los modos siguientes:

- a) Ordenando el incremento o la reducción de la edificabilidad urbanística.
- b) Reduciendo o ampliando la superficie del ámbito de ordenación.
- c) Reduciendo la extensión de los suelos destinados a sistemas generales previstos dentro del ámbito o adscritos al mismo al objeto de su obtención.

2.– La adaptación podrá realizarse de estas dos maneras:

a) Automática. Sin necesidad de redactar y tramitar un nuevo documento de planeamiento de ordenación estructural y siendo precisa la justificación de la solución adoptada en el documento de ordenación pormenorizada.

b) Documento de adaptación. A través de la redacción y tramitación de un documento de ordenación estructural que puede afectar bien a la totalidad bien a parte del municipio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.– La dimensión de las plazas de aparcamiento.

La dimensión y superficie mínima de las plazas de aparcamiento de las distintas modalidades de vehículos que se mencionan a continuación son las siguientes:

- a) Vehículos a motor de cuatro o más ruedas: las reguladas en el Decreto 88/2022, 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.
- b) Bicicletas: 0,80 m de ancho y 2,10 de largo, pudiendo ser reajustadas por el planeamiento urbanístico en los términos que, justificadamente, se estimen adecuados.
- c) Otros vehículos: la dimensión o superficie que determine el planeamiento urbanístico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.– Ausencia de necesidad de incremento de dotaciones locales en el procedimiento de la revisión de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico.

1.– El planeamiento urbanístico podrá justificar motivadamente, en su revisión, la no necesidad de dotaciones locales en las actuaciones de dotación que determine.

2.– Para ello, se deberá justificar, en la extensión de suelo urbano que se determine en la revisión del planeamiento urbanístico, la existencia de la cobertura de las necesidades dotacionales previstas en la sección primera del Capítulo III del presente Decreto en la proporción que corresponda a cada ámbito de actuación de dotación.

3.– A los efectos de garantizar el anterior equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística, el planeamiento podrá establecer unos límites máximo y mínimo que puedan servir para la justificación de la innecesidad de nuevas dotaciones locales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.– Régimen transitorio de planeamiento urbanístico general y pormenorizado.

Las previsiones de este Decreto serán de aplicación en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y pormenorizado, así como sus modificaciones y revisiones que no hayan sido aprobados inicialmente en el momento de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, así como cuantas disposiciones reglamentarias en materia de estándares urbanísticos contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 18 de febrero de 2025.

El Lehendakari,  
IMANOL PRADALES GIL.

El Consejero de Vivienda y Agenda Urbana,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.