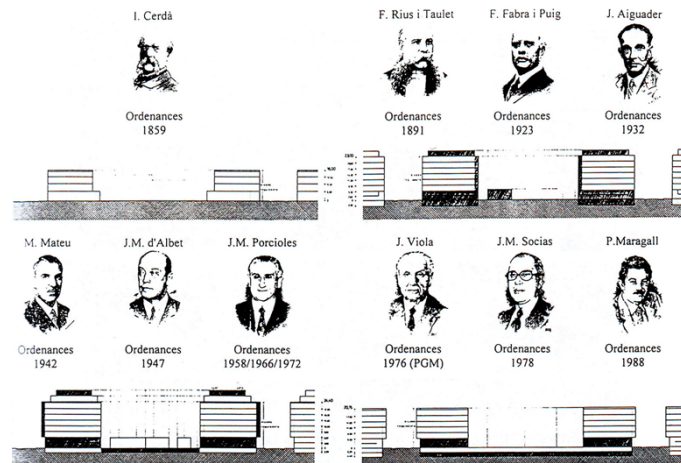


# Hirigintza VIII

## Plangintzaren praktika

### 1.1. Hirigintza-zuzenbidearen historia laburra I



### Hirigintza-zuzenbidearen kokapena

Zuzenbidea: elkarbitzita errazteko arauen sistema

Zuzenbide motak:

- **Zuzenbide publikoa** (zuzenbide politikoa, konstituzio-zuzenbidea, zuzenbide administratiboa, zuzenbide prozesala, nazioarteko zuzenbide publikoa, zuzenbide penala)
- **Zuzenbide pribatua** (zuzenbide zibila, merkataritza-zuzenbidea, nazioarteko zuzenbide pribatua)
- **Zuzenbide soziala** (lan-zuzenbidea, ekonomia-zuzenbidea, nekazaritza-zuzenbidea, ekologia-zuzenbidea)

## **Hirigintza-zuzenbidearen kokapena**

Hirigintza-zuzenbidea  
zuzenbide administratiboaren adar bat da

Lurzoruaren erabilerak, intentsitateak eta jabariak  
erregulatzen dituzten hirigintza-arau guztiak biltzen ditu

hainbat hirigintza-arau mota daude, zuzenbideak hainbat  
tresna edo iturri dituelako

## **Zuzenbidearen iturriak**

arau juridikoen multzoak osatzen ditu zuzenbidearen iturri  
formalak

bereziki, hauek dira zuzenbidearen iturri formalak:

konstituzioa

lege organikoak (konstituzioa garatzeko)

lege arruntak

dekretuak (legeak garatzeko)

araudiak edo erregelamenduak

ordenantzak

hitzarmenak

iturri horiez gain, hirigintzan badaude hirigintza-planak ere, maila  
normatiboa dutenak

## Hirigintza-zuzenbidearen faseak

- 1.- Hirigintza-**plangintza** (non hirigintza-antolakuntza planetan zehazten den)
- 2.- Hirigintza-**kudeaketa** (non eskubideak eta betebeharrak, epeak eta hirigintza gauzatzeko xehetasun guztiak zehazten diren)
- 3.- Hirigintza-**egikaritzea** (non hirigintza gauzaten den)
- 4.- Hirigintza-**diziplina** (non hirigintza-legaltasuna babesten den)

Lau faseak lantzen dira hirigintza-legeen eta haiek garatzen dituzten erregelamenduen aterkipean

## Hirigintza-zuzenbidearen bilakaera

hirigintza-legeak sortu baino lehen, eraikuntza-legeak eta -ordenantzak sortu ziren, eraikinek errespetatu beharreko neurri batzuk zehazteko

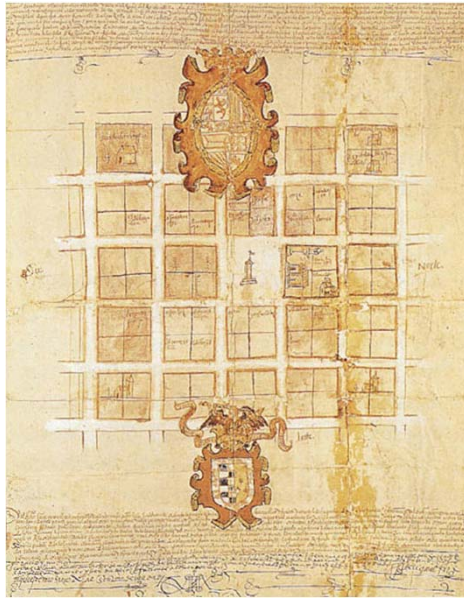
I. mendean (K. a.) Zesar Augusto enperadoreak etxebizitzien gehieneko altuera 21 metrora mugatu zuen, eraispin-arriskua saihesteko *Lex Julia de modo aedificorum urbis* legean



Casa dei Dipinti  
(Ostia, II.  
mendean K. o.)

osasuna eta, batez ere, segurtasuna bilatzen zen muga juridiko horiekin

## Lehen hirigintza-ordenantzak



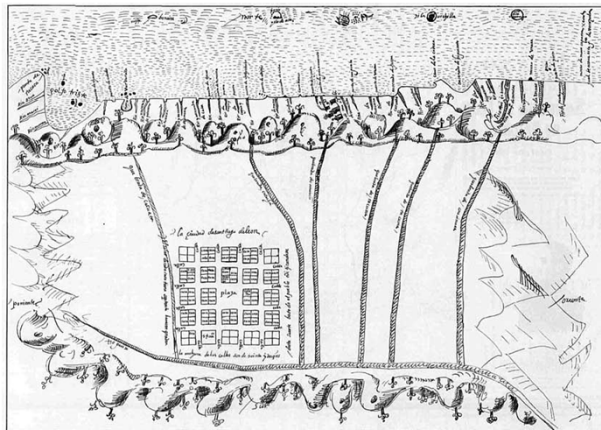
San Juan de la Frontera, Argentina,  
1562

lerrokadura-planoen agindu osagarriak ziren lehen hirigintza-ordenantzak

hirigintzaren eta arkitekturaren arteko bitartekotza egiten zuten

esaterako, XVI. mendeko Hego Amerikaren espainiar konkistan, hiri-ordenantzak ezarri ziren kolonizatorako: Karlos V.arenak (1523) eta Filipe II.arenak (1573)

## Lehen hirigintza-ordenantzak

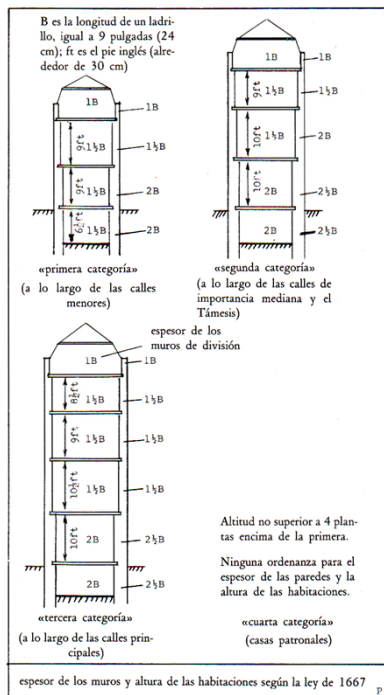


Caracas,  
Venezuela,  
1577

114

*De la placa salgan quatro calles principales vna por medio de cada costado de la placa. Las quatro esquinas de la placa miran a los quatro vientos principales porque desta manera saliendo las calles de la placa no estaran expuestas a los quatro vientos principales que seria de mucho ynconviniente*

*Ordenanzas de descubrimiento, nueva poblacion y pacificacion de las Indias dadas por Felipe II, el 13 de julio de 1573, en el bosque de Segovia*



## Plano erregulatzaila eta ordenantzak

*XXIII-XXV Compensation payable to those who lost ground through such street widening schemes.*

1667ko London Building Act: eraikin berrien altuerak eta horma-lodierak arautu ziren, baita kaleen zabalerak ere, 1666ko sute handiaren ondoren (13.200 etxebizitza erre ziren)

## Ordenantzak

udal ordenantzak (fiskalak edo orokorrak):

Administrazioak lege edo dekretu bat aplikatzeko ematen duen arau multzoa (batzuk eraikuntzakoak ere izan daitezke)

hirigintza-planen barneko ordenantzak:

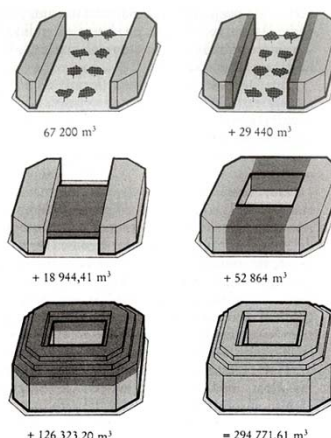
orubeen eta eraikinen formak eta erabilerak zehazteko arauak

(hirigintza eta arkitekturaren arteko lotura juridikoa)

ordenantza orokorrak (partzela guztiek betetzekoak) eta partikularrak (partzelaz partzela) daude

## Ordenantzen bilakaeraren eragina

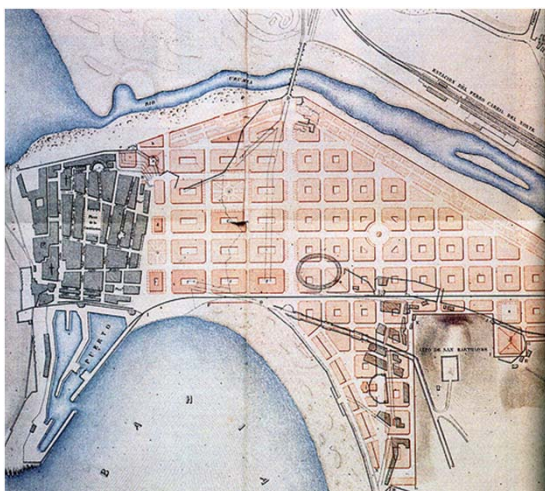
Bartzelonako XIX. mendeko zabalgunearen kasua



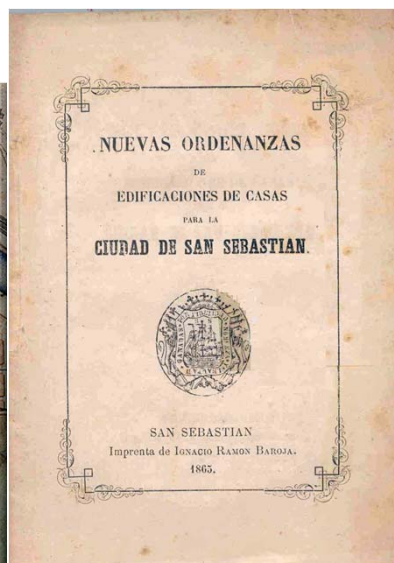
1857ko ordenantzen arabera, behe-solairua gehi hiru solairu eraiki zitezkeen; 1891n behekoa gehi bost solairura zabaldtu zen eraikitzeko aukera; 1932an beste solairu bat igotzea ahalbidetu zen; 1947an atiko berriak egitea baimendu zuten, baina atzeraemanguneak sortuz, kaleetarako eguzki-izpiak ahalik eta gutxien oztopatzeko. Alegia, denborarekin, hasierako bolumen eraikigarria laukoiztea ahalbidetu zuten zabalguneko eraikuntza-ordenantzen aldaketa kontsekutiboek (gerora, bilakaera dentsifikatzaile horri buelta eman zitzaion, neurri batean).

*Hirigintzaren oinarriak* (Unai Fdz. de Betóño, 2014: 98)

## Plano erregulatzalea eta ordenantzak



Donostiako zabalgunerako plana  
(Antonio Kortazar, 1865)



Donostiako 1865eko udal-ordenantzak

## Eraikuntza-ordenantzak



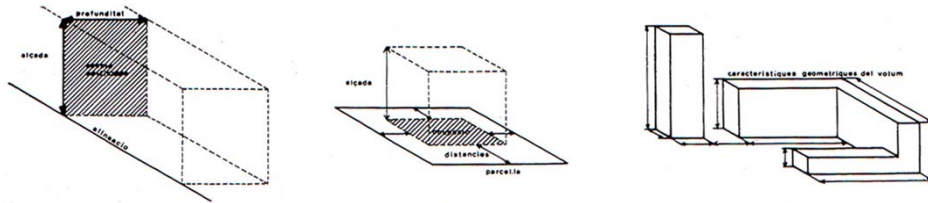
Donostiako XIX. mendeko zabalguneko eraikinak antolatzeko ordenantzen emaitzen bilakaera, Angel Martínen arabera

## Egungo eraikuntza-ordenantzak

Eraikuntza-ordenantzek, hortaz, eraikinek partzelen barruan bete beharreko baldintzak arautzen dituzte (Esteban, 2001: 123). Eraikinek, halaber, kokapen ezberdina eduki dezakete partzelarekiko, eta, horren arabera, hots, eraikinak partzelaren barnean antolatzeko formaren arabera, hirigintza-parametro jakin batzuk mugatu beharko dituzte eraikuntza-ordenantzek. Ez baita berdina eraikinek kaleen lerrokadurei jarraitzea edo partzelaren barnean modu bakartuan ezarriak izatea. Hori horrela, hiru modu paradigmatico sailka daitezke partzelen barruko eraikinen antolakuntzari dagokionez: lehena, kaleen lerrokaduran oinarritzen den eraikuntzaren antolakuntza mota (zeinean eraikinek, hein handi batean, kaleen jarraitutasuna mantentzen duten); bigarrena, eraikinak partzelen barruan modu isolatuan ezartzen dituen eraikuntza-antolakuntza (zeinean eraikinak partziletako mugekiko distantzia jakin batzuetara ezartzen diren); eta, hirugarrena, eraikinen bolumetria zehatza ezartzen duen eraikuntza-antolakuntza (kaleen eta partzelen logikarekiko aparteko izan daitekeena). Kontua da eraikuntza partzelaren barnean antolatzeko hiru sistema horietako bakoitzean hirigintza-parametro batzuk zehaztea eta mugatzea izango dela logikoago eta eraginkorrago.

*Hirigintzaren oinarriak* (Unai Fdz. de Betóño, 2014: 100)

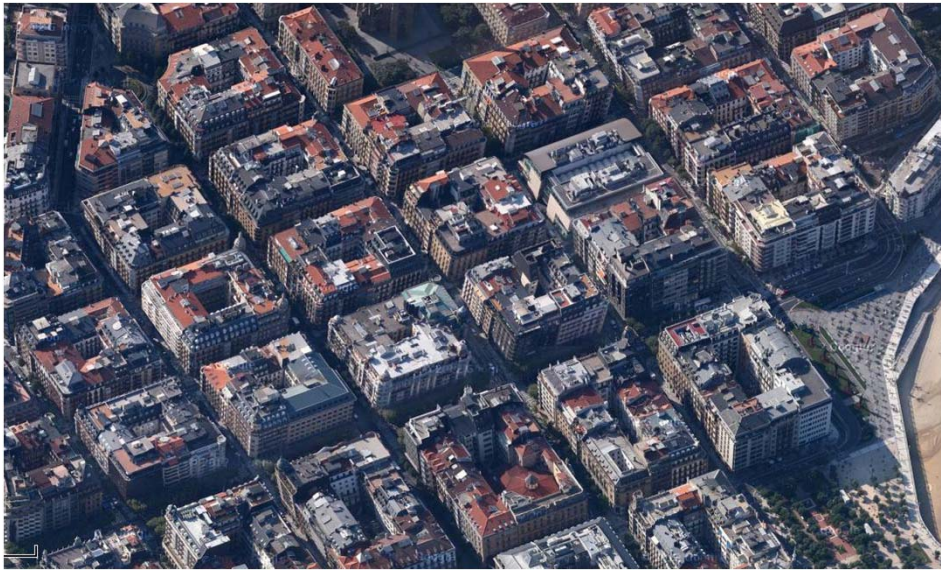
## Eraikinen hiru antolakuntza-sistema paradigmaticoak



1. Ordenación por alineaciones de calle. 2. Ordenación por edificación aislada en parcela. 3. Ordenación por definición de la volumetría.

Iturria: *Elementos de ordenación urbana* (Juli Esteban Noguera, 1998)

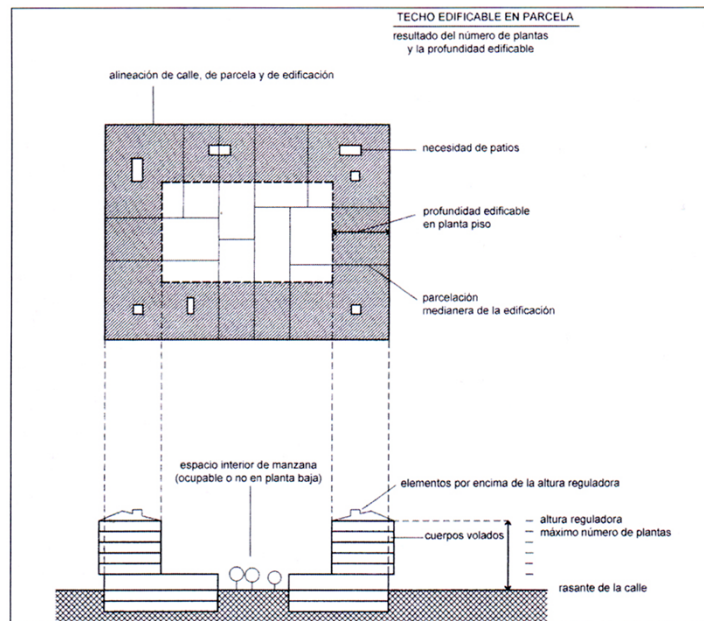
## Eraikuntza antolatzeko 3 sistema nagusiak



Kaleen lerrokaduran oinarritutako antolakuntza-sistemaren adibidea:  
Donostiako XIX. zabalgunea



## Eraikuntza antolatzeko 3 sistema nagusiak



Kaleen lerrokaduran oinarritutako antolakuntza-sistemaren oinarrizko parametroak

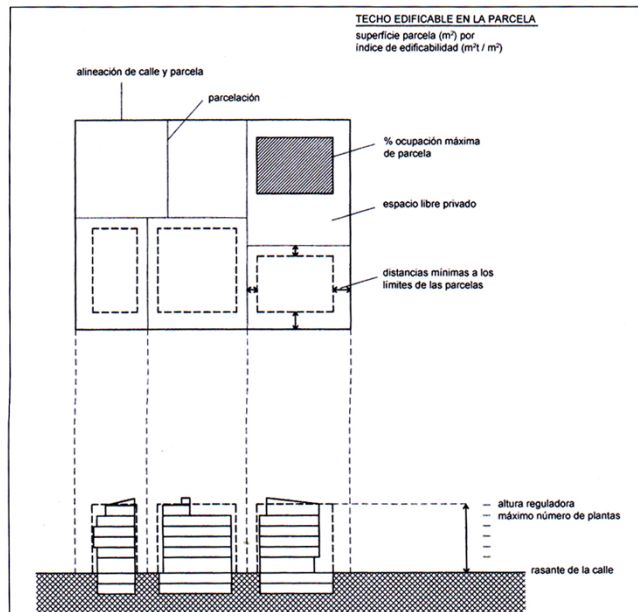
## Eraikuntza antolatzeko 3 sistema nagusiak



Eraikin isolatuan oinarritutako antolakuntza-sistemaren adibidea:

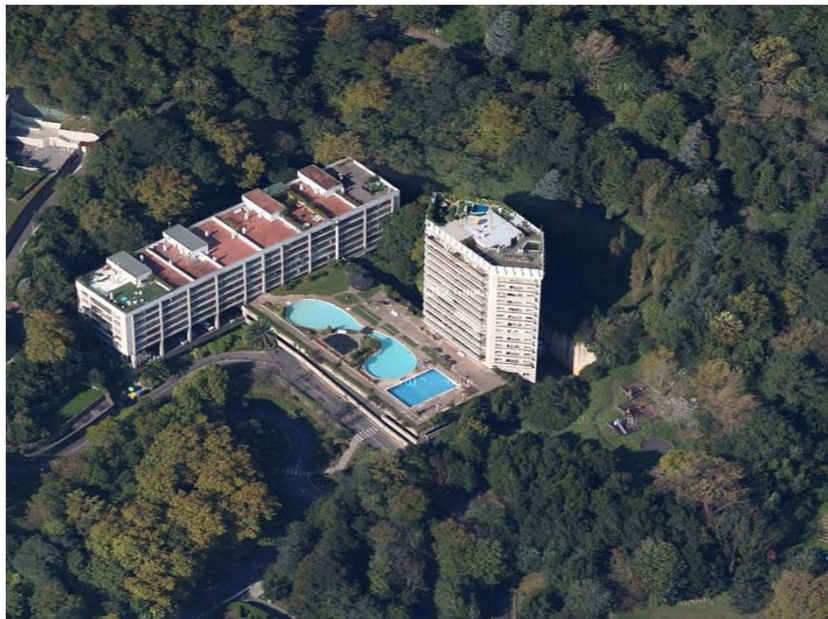
Donostiako Ondarreta

## Eraikuntza antolatzeko 3 sistema nagusiak



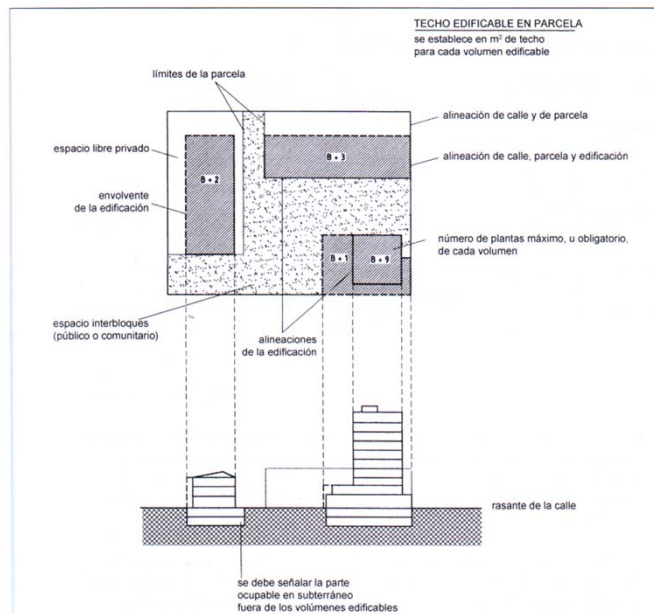
Eraikin isolatuan oinarritutako antolakuntza-sistemaren oinarriko parametroak

## Eraikuntza antolatzeko 3 sistema nagusiak



Bolumetrian oinarritutako antolakuntza-sistemaren adibidea: Donostiako Errege Enea

## Eraikuntza antolatzeako 3 sistema nagusiak



Bolumetrian oinarritutako antolakuntza-sistemaren oinarriko parametroak

## Hirigintza-legeak

Ordenantzak nahikoak ez zirenez, hirigintza-legeak ere idatzi behar izan ziren, XIX. mendetik aurrera

Hirigintza-lege gehienak bi urbanizazio-prozesu ezberdin arautzeko sortzen dira:

- hirigunea kanpora zabaltzeko
- hirigunea barnetik eraberritzeko

## Hirigintza-zuzenbidearen bilakaera

Lehen hirigintza-legeak industrializazioak sortutako hirigintza-arazoak konpontzeko eta horien karira eraikitzen hasitako zabalgunek arautzeko sortu ziren, XIX. mendearen bigarren erdialdean eta XX.mendearen hasieran

### **XIX. mendeko zabalgunek arautzeko legeak**

Espanian, 1864an onetsi zen zabalgunetarako lehen legea, eta, 1867an, hura garatzeko erregelamendua 1876an zabalgunetarako bigarren legea egin zen 1892an, hirugarrena



## Zabalguneak arautzeko legeak

XIX. mendeko zabalguneak kudeatzeko ohiko sistema:

Eraikinen eraikuntza, partikularren esku (espekulazioaren atea irekiz, prozesua mantsotu zezaketelako)

Urbanizazioa, Udalaren esku

Bideak eta ekipamenduak egiteko lurzorua desjabetzeen bidez eskuratzen ziren (hala ere, gehienetan, bideak laga egiten ziren doan, oso errentablea zelako eraikitzea)

Junta publikoak osatu ziren desjabetzeengatiko kalteordainen balioa ezartzeko

## Desjabetzeak arautzeko legeak

Espanian, 1836an egin zen desjabetzeko lehen legea

§ 88. Real decreto de 17 de Julio de 1836, que contiene la ley sobre enagenacion forzosa de la propiedad particular en beneficio público.

Doña Isabel II por la gracia de Dios, Reina de Castilla &c. y en su Real nombre Doña María Cristina de Borbón, como Reina Gobernadora durante la menor edad de mi excelsa Hija, á todos los que las presentes vieren y entendieren, sabed: Que habiendo juzgado conveniente al bien de estos Reinos presentar á las Cortes generales, con arreglo á lo que previene el artículo 33 del Estatuto Real, un proyecto de ley relativo á la enagenacion forzosa por motivos de utilidad pública, y habiendo sido aprobado dicho proyecto de ley por ambos Estamentos, como á continuacion se expresa, he tenido á bien, conformándome con el dictámen de los Consejos de Gobierno y de Ministros, darle la sancion Real.

Artículo 1.º Siendo inviolable el derecho de propiedad, no se puede obligar á ningun particular, corporacion ó establecimiento de cualquiera especie, á que ceda ó enagene lo que sea de su propiedad para obras de interes público, sin que precedan los requisitos siguientes. Primero: Declaracion solemne de que la obra proyectada es de utilidad pública, y permiso competente para ejecutarla. Segundo: Declaracion de que es indispensable que se ceda ó enagene el todo ó parte de una propiedad para ejecutar la obra de utilidad pública. Tercero: Justiprecio de lo que haya de cederse ó enagenerse. Cuarto: Pago del precio de indemnizacion.

Art. 2.º Se entiende por obras de utilidad pública las que tienen por objeto directo proporcionar al Estado en general, á una ó mas provincias ó á uno ó mas pueblos cualesquiera usos ó disfrutes de beneficio comun, bien sean ejecutadas por cuenta del Estado, de las provincias ó pueblos, bien por compañías ó empresas particulares autorizadas competentemente.

## Desjabetzeak arautzeko legeak

1879an onetsi zen desjabetzeko bigarren legea

1954, hirugarrena  
(aldaketa batzuekin, oraindik indarrean dagoena)



## Barne-eraberritzeak arautzeko legeak

Espanian, 1895ean onetsi zen saneamendu eta barne-eraberritzerako lehen legea

helburua zen hirigune historikoak saneatzea

horretarako beharrezkoak ziren desjabetzeen araubidea gehiago zehaztu zuen



Gran Vía kalearen irekiera-proiektua (Francisco Andrés Octavio eta José López Sallaberry, 1904)

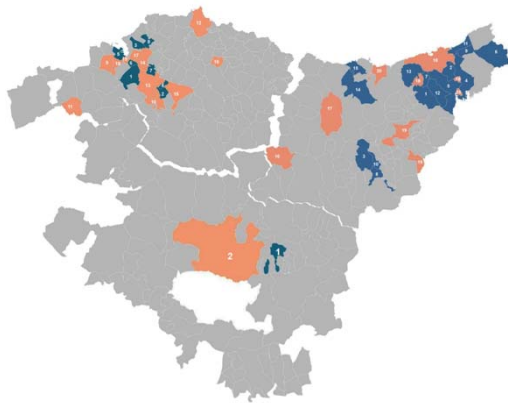
## Espainiako hirigintza-zuzenbidearen mugarrak

 <p>ELISABET II.a 1833-1868</p> <p>SERRANO JENERALA 1866-1870</p> <p>AMADEO I.a 1870-1873</p>	<p><b>KONSTITUZIO LORIATSUA</b> 1869</p>	<p>→ Udalei itzuli zitzaizkien gobernatzeko hainbat eskumen</p>
 <p>FIGUERAS 1873</p> <p>PI I MARGALL 1873</p> <p>SALMERON 1873</p> <p>CASTELAR 1873-1874</p>	<p>I I I E R R E P U B L I C A</p>	 <p><b>LURZORUAREN LEHEN LEGEA</b> 1956</p>
 <p>ALFONTSO Xilea 1874-1885</p> <p>MARIA KRISTINA ERKEGEORDEA 1885-1902</p>	<p><b>1876ko KONSTITUZIOA ZABALGUNE-LEGEAK</b> 1876-1893</p>	<p>Gobernuko presidentek: Adolfo Suárez <b>LURZORUAREN BIGARREN LEGEA</b> 1975-1976</p> <p>Felipe González <b>LURZORUAREN HIRUGARREN LEGEA</b> 1990-1992</p>
 <p>ALFONTSO XIII.a 1886-1931</p>	<p><b>HOBEKUNTZA, SANEAMENDU ETA BARNE-ERABERRITZEARI BURUZKO LEGERIA</b> 1895-1896</p>	<p>José María Aznar <b>LURZORUAREN LAUGARREN LEGEA</b> 1998</p> <p>José L. Rodríguez Zapatero <b>LURZORUAREN BOSGARREN LEGEA</b> 2007</p>
 <p>A. ZAMORA 1931-1936</p> <p>AZANA 1936-1939</p>	<p>I I I E R R E P U B L I C A</p> <p><b>FINKEN KONFISKAZIOA</b></p>	

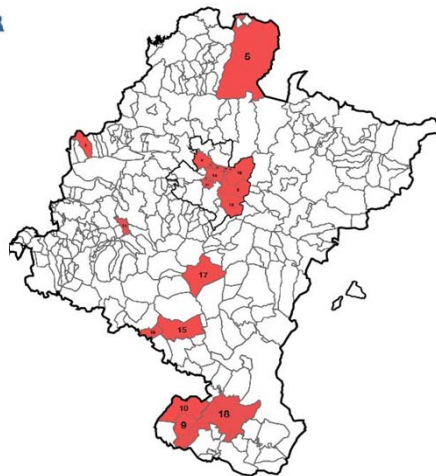
Iturria: *Hirigintza zuzenbidea: hastapenak* (José Antonio Pizarro, 2011)

## Espainiako hirigintza-zuzenbidearen mugarrak

2023an → Espainiar Estatuko lehen Etxebizitza Legea



EAEn 41 udalerrri izendatuko omen dira «area tentsionatu» (biztanleriaren % 54)



NFEn 21 udalerrri izendatuko omen dira «area tentsionatu» (biztanleriaren % 68)